



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

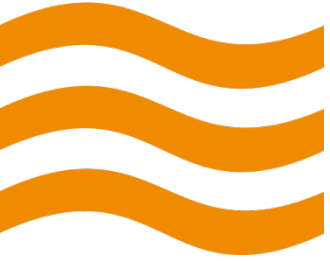
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

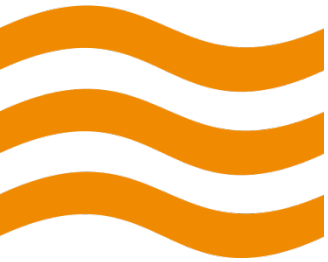
Ordinarie styrelse- sammanträde

2022-04-25

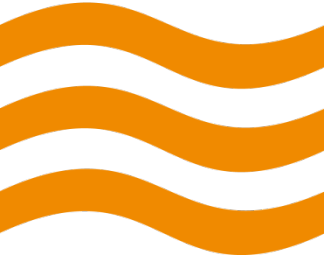


Välkommen!

Stefan Lagholm ersätter Babak Koshravi
som suppleant.



1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Statusrapport Södra Älvstranden.

Informationsärende.

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,
Fredrik Kogerfelt, Programledare.

SKEPPSBRON





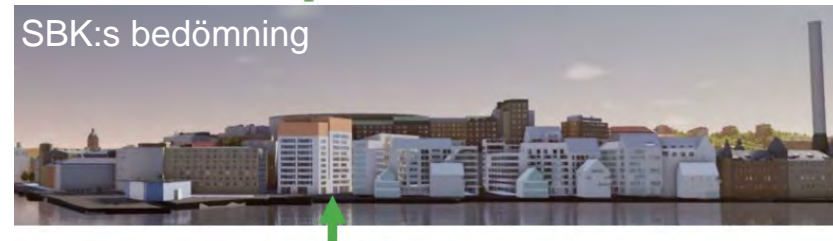
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Skeppsbron

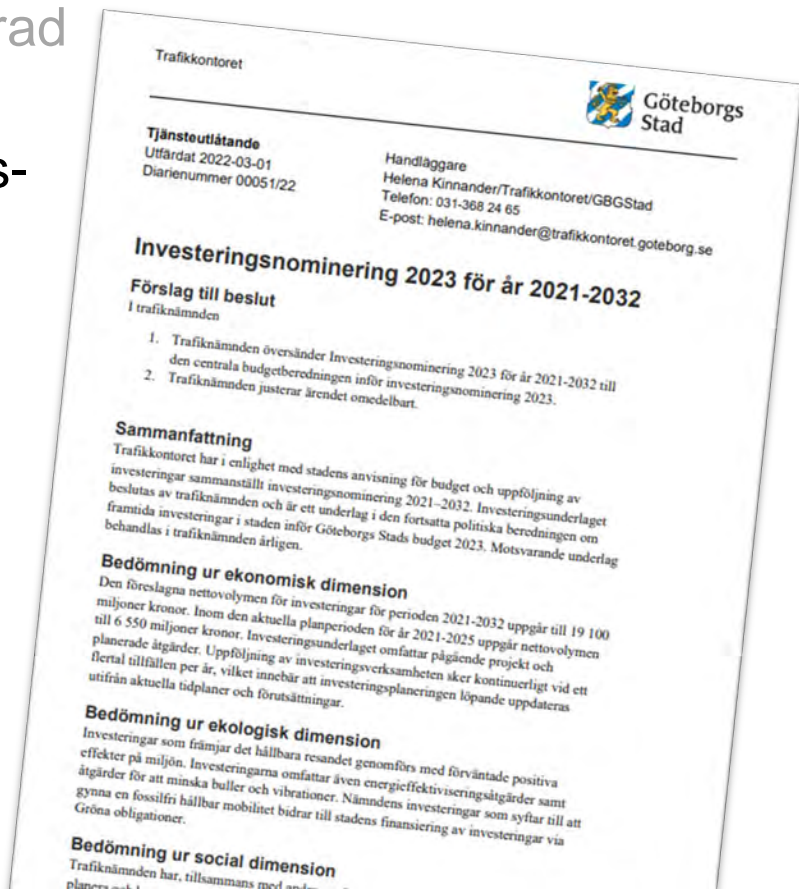
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.



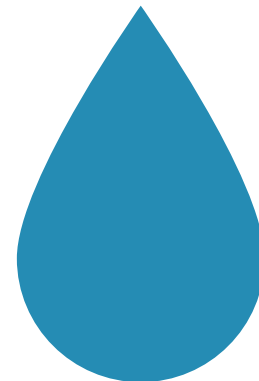
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Trafikkontoret har erhållit investeringsbeslut för Skeppsbron etapp 2.



Skeppsbron i fokus:

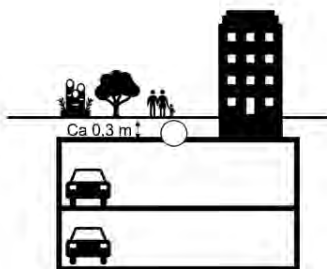
- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Trafikkontoret har erhållit investeringsbeslut för Skeppsbron etapp 2.
- Ansökan förlängning av vattendom – Länsstyrelsen har begärt förlängd svarstid till 25 april.



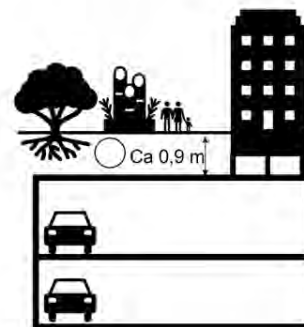
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd-
- Trafikkontoret har erhållit investeringsbeslut för Skeppsbron etapp 2.
- Ansökan förlängning av vattendom – Länsstyrelsen har begärt förlängd svarstid till 25 april.
- Knäckfråga: Höjdsättning garage.

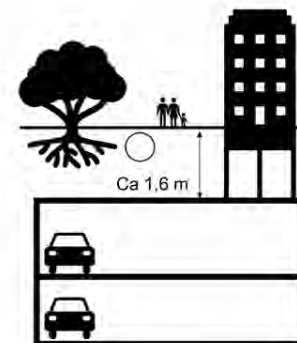
Höga läget
överkant garage ca + 2,58 m
Ca 30 cm mellan garagetak och mark



Mellan läge (kompromissläge)
överkant garage ca + 1,9 m
Ca 90 cm mellan garagetak och mark

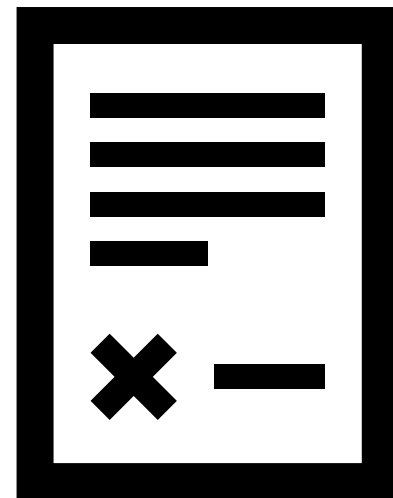


Låga läget
överkant garage ca + 1,3 m
Ca 160 cm mellan garagetak och mark



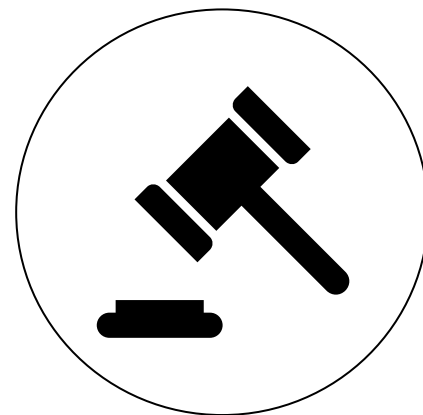
Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Trafikkontoret har erhållit investeringsbeslut för Skeppsbron etapp 2.
- Ansökan förlängning av vattendom – Länsstyrelsen har begärt förlängd svarstid till 25 april.
- Knäckfråga: Höjdsättning garage.
- **Avtalshantering.**



Skeppsbron i fokus:

- Triangeltomten – planbesked för ändrad byggnadshöjd.
- Trafikkontoret har erhållit investeringsbeslut för Skeppsbron etapp 2.
- Ansökan förlängning av vattendom – Länsstyrelsen har begärt förlängd svarstid till 25 april.
- Knäckfråga: Höjdsättning garage.
- Avtalshantering.
- Barnens Dag 14 maj.
- **13 Ramäskande – Styrelsesammanträde 13 juni.**





ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Masthuggskajen

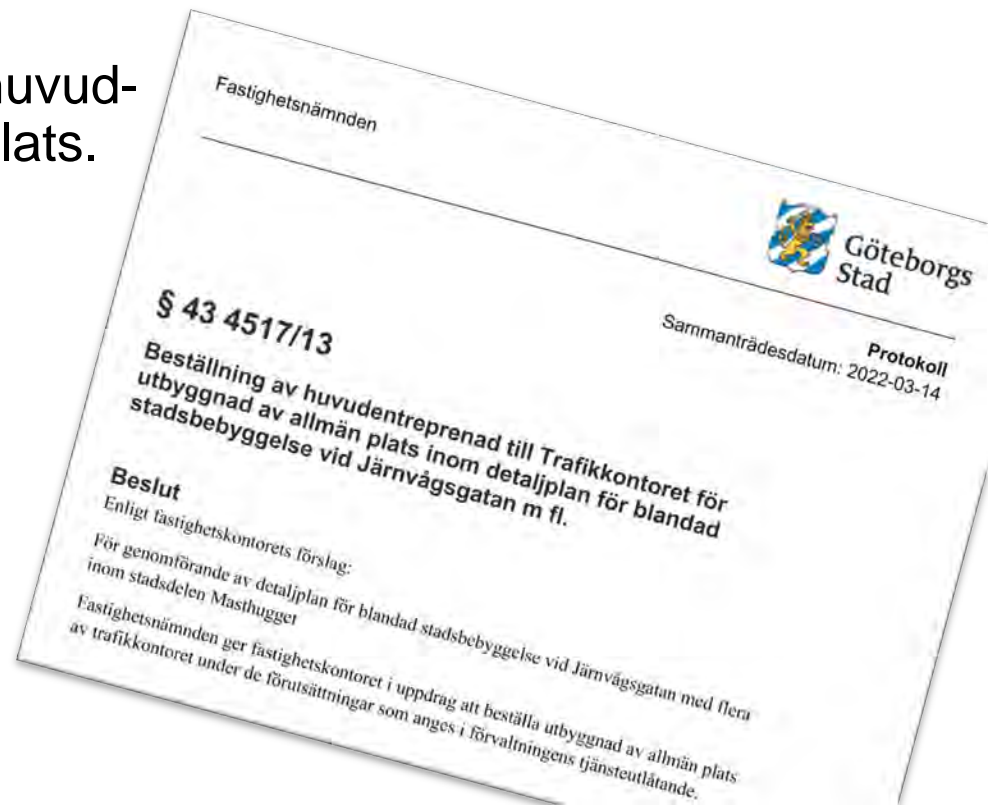
Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.



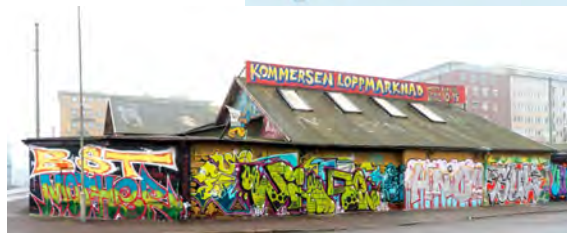
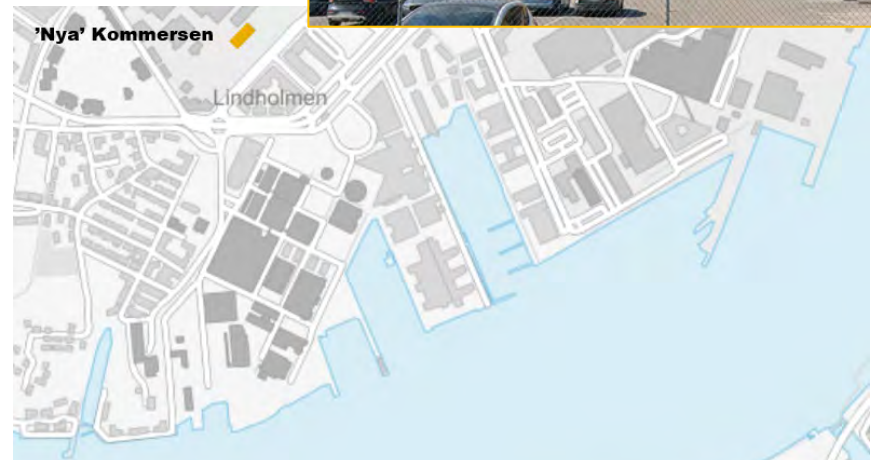
Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.



Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.
- Rivning och flytt av Kommersen.



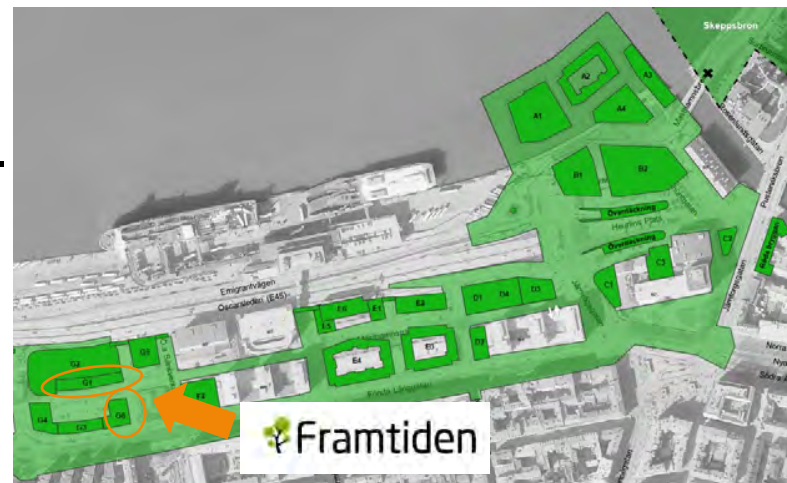
Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Inflyttning i kvarter E1/E6 Stuveriet.



Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Inflyttning i kvarter E1/E6 Stuveriet.
- Försäljning av byggrätterna G1b och G6.



Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Inflyttning i kvarter E1/E6 Stuveriet.
- Försäljning av byggrätterna G1b och G6.
- Markanvisning G3 och G4.



Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Inflyttning i kvarter E1/E6 Stuveriet.
- Försäljning av byggrätterna G1b och G6.
- Markanvisning G3 och G4.
- **Arbetsmiljö och resurser.**



Masthuggskajen i fokus:

- Trafikkontorets nya prognos för utbyggnad av allmän platsmark.
- Trafikkontorets upphandling av huvudentreprenad utbyggnad allmän plats.
- Rivning och flytt av Kommersen.
- Inflyttning i kvarter E1/E6 Stuveriet.
- Försäljning av byggrätterna G1b och G6.
- Markanvisning G3 och G4.
- Arbetsmiljö och resurser.
- **Studiebesök 1 juni.**



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Halvön

Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.



Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.



Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.
- Tildelning av Gemensam projektförsäkring fredag 22/4.

Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.
- Tildelning av Gemensam projektförsäkring fredag 22/4.
- Kontraktstecknande planerat till 3 maj.



Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.
- Tildelning av Gemensam projektförsäkring fredag 22/4.
- Kontraktstecknande planerat till 3 maj.
- Byggstart preliminärt efter sommaren 2022.



Halvön i fokus:

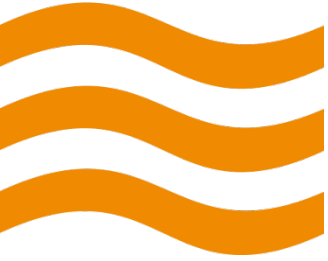
- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.
- Tildelning av Gemensam projektförsäkring fredag 22/4.
- Kontraktstecknande planerat till 3 maj.
- Byggstart preliminärt efter sommaren 2022.
- Överenskommelse Drift & Underhåll.



Halvön i fokus:

- Tildelning av totalentreprenör tisdag 19/4.
- Begäran om utelämnande av allmänna handlingar inkom onsdag 20/4.
- Tildelning av Gemensam projektförsäkring fredag 22/4.
- Kontraktstecknande planerat till 3 maj.
- Byggstart preliminärt efter sommaren 2022.
- Överenskommelse Drift & Underhåll.
- Resurstillsättning byggherreorganisationen.





6. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

Informationsärende.

Lena Andersson, Vd och
Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

Skrivelse i KF-budget hösten 2020

Göteborgs Stadshus AB får i uppdrag att tillsammans med Kommunstyrelsen utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas och redovisa uppdraget innan sommaren 2021.

Inriktning för utredningen:

- Bolagets planerande och stadsutvecklande verksamhet ska avvecklas.
- Bolaget ska äga och förvalta fastigheterna.

Kommunstyrelsen beslutade om budget för 2021 för Göteborgs Stad vid sitt sammanträde den 5 november 2020.

Varför?

- Uppnå en stadsutvecklingsprocess i Göteborg som är:
 - Mer transparent.
 - Effektivare.
 - Tydligare.
- Ingen problembild beskrivs om Älvstranden Utveckling.
- Föreställning om dubbelarbete Älvstranden Utveckling/Staden.
- Föreställning om att bolagets överskott kan förbättra Stadens exploaterings ekonomi.

Effekter av utredningsarbetet

**Rapporterade
risker faller ut**



- Stora personalförluster, även i chefsledet. Under 2021 sade 18 medarbetare upp sig.
- Försvagad organisation/förhandlingsposition samtidigt som stora projekt är i genomförande.
- Mycket stor oro i organisationen.

Verksamheten

- Anpassad affärsplan 2022 med fokus på rådighet, ekonomi och affärsmässighet.
- Kompetensförsörjning:
 - Samtal med medarbetare som är kritiska för verksamheten.
 - I första hand söka interna lösningar på vakanser.
 - Konsulter.
 - Utökad uppsägningstid från arbetsgivarens sida.
 - Temporär semesterlöneväxling.
- Utökad ledningsgrupp och tätare möten.
- Facklig samverkan med hela ledningsgruppen 1 gång/vecka.

Utrednings-/beslutsprocessen

- Hösten 2020: uppdrag i KF-budget 2021.
- Utredning 1 (Stadshus): antogs i KS 2021-09-01.
- Tjänsteutlåtande om stadens nya organisation för stadsutveckling (SLK): antogs i KS 2021-11-10.
- Utredning 2 (SLK): antogs i KF 2022-02-24.
- Utredning 3: Fortsatt arbete igångsatt i mars 2022 (SLK/Stadshus/ÄUAB) utifrån KF-beslut om Utredning 2.



Utredning 1



- ÄUAB, FK, SBK och PON deltog i arbetsgrupp.
- Kartläggning av bolagets verksamhet och organisation.
- Redogör för relevanta ekonomiska och legala förutsättningar.
- Visar några principiella vägar för avveckling, där bolaget lämnat input.
- Identifierar frågor som behöver hanteras vid ställningstagande om fortsatt hantering.
- Beslutades om fortsatt hantering inom arbetet med Ny Organisation för Stadsutveckling (NOS).

Iakttagelser från utredningen



- Svårighet kopplat till begreppen *stadsutveckling* och *strategisk planering*. Olika tolkningar av vad som menas med begreppen. Otydlighet i hur man uppfattar varandras ansvar och roller och vilka förväntningar man har på varandra.
- Älvstrandens stadsutvecklingsresurser är primärt kopplade till grunduppdraget att utveckla och exploatera fastigheterna. Genom att fastigheterna ligger kvar i bolaget ligger också avtal och åtaganden fast. Intäkter, kostnader, skattebelastning sker i bolaget som äger fastigheten. Det är svårt att särskilja ansvar från ägande, vilket innebär en svårighet att flytta över ansvaret för stadsutveckling från bolaget till kommunen.
- Utredningen har identifierat några principiella vägar framåt som bidrar till att stärka den samlade styrningen.

Möjliga vägar för avveckling

Samtliga fastigheter överförs till kommunen till ett marknadspris

- Stämpelskatt ca 150 mnkr
- Bolagsskatt ca 1,2 mdkr

- Samtliga fastigheter kvar i bolag
- Personal erbjuds anställning i kommunen, styrs och dimensioneras från ansvarig nämnd
- Bolaget köper tjänster för utförande från kommunen

- Fastigheter där planering/utveckling ligger längre fram överförs till kommunen. Exempel Gullbergsvass, stämpelskatt ca 12 mnkr, bolagsskatt ca 130 mnkr
- Berörd personal erbjuds anställning i kommunen
 - Bolagets planerande verksamhet avvecklas



Göteborgs
Stad



Vidarehantering:

Utredning LOU

Hantering personal

Översyn ägardirektiv, reglemente

Vidarehantering:

Gränsdragning fastigheter

Konsekvenser för personal, ekonomi, verksamhet

Översyn av ägardirektiv, reglemente

Ur TU om nya organisationen för stadsutveckling



- Innehåller inriktning för hantering av bolaget i separat beslutsärende.
- NOS ger ett nytt sammanhang:
 - Behov att tydliggöra rollerna i styrning.
 - Samlad prioritering kommer underlätta för bolaget.
 - ÄUAB får mer formell roll likt extern markutvecklare, fokusera på katalysator för stadsutveckling.
- Om en avveckling i ett mer nära tidsperspektiv inte bedöms vara möjlig kommer alternativ som innebär en mer succesiv, men ändå tidsatt avveckling att värderas. Till exempel överföring av fastigheter till nämndsektorn inom geografiska områden där planering för framtida utveckling/exploatering eller mer omfattande genomförandearbete ännu inte har påbörjats.

Utredning 2



- Tjänsteutlåtande som beskriver en avveckling på 3–5 år.
- Inget deltagande i arbetsgrupp från Älvstranden Utveckling.

Principbild:

- ÄUAB i sin nuvarande form och med nuvarande uppdrag avvecklas.
- Ges ett mer begränsat uppdrag att äga, förvalta och utveckla fastigheter/fastighetsbolag i avvaktan på omvandling samt möjlighet att i vissa fall även förvärva fastigheter.
- Det markutvecklande uppdraget överförs till stadens nämndorganisation (exploatering).
- Överföring av fastigheter/mark till nämndorganisation (exploatering) sker successivt i takt med att förberedande åtgärder och genomförande av exploateringsprojekt inom berörda områden aktualiseras.
- Ett separat bolag (ev. ett av ÄUABs dotterbolag) får tidsbegränsat uppdrag att inom ett antal utpekade områden slutföra genomförandet av exploateringsprojekt där det finns redan antagna detaljplaner.

Beslutssatser i KF-beslut enligt yrkande



1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att tillsammans med Göteborgs Stadshus AB genomföra en förändring av verksamheten i Älvstranden Utveckling AB enligt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Genomförandet avser:
 - Förändringar av ansvarsfördelning mellan Älvstranden Utveckling AB och stadens nämndsorganisation.
 - Förändringar inom stadens bolagskoncern.
2. Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att vidta nödvändiga åtgärder i arbetet med förberedelse inför och genomförande av förändringen enligt beslutspunkt 1.
3. Kommunfullmäktiges uppdrag beslutat 2020-11-05 § 5, att utreda hur verksamheten i Älvstranden Utveckling AB kan avvecklas förklarats fullgjort.

Forts beslutssatser enligt yrkande



4. Den fortsatta organisationsförändringen gällande Älvstranden Utveckling AB ska löpande avrapporteras i den politiska referensgrupp som kommunstyrelsen tillsatt med anledning av den pågående organisationsförändringen av förvaltningsstrukturen på stadsbyggnadsområdet.
5. Älvstranden Utveckling AB, samt verksamhetsdrivande dotterbolag, ska fortsatt ha politiskt tillsatta styrelser. Inriktningen ska vara att antalet bolag med verksamhet inte ökar vid genomförandet av organisationsförändringen.
6. Kommunstyrelsen får i uppdrag att omgående ta fram ett förslag på hur personalresurserna och de särskilda kompetenserna inom Älvstranden Utveckling AB kan tas tillvara för att undvika kompetenstapp.

Ur yrkandet, inriktning fortsatt arbete



- Staden ska hedra ingångna avtal.
- Stora värden påverkas direkt, avgörande att inte driva igenom ogenomtänkta förändringar
- Förändringen bolagets roll och uppdrag ska ske på ett ansvarsfullt sätt som säkerställer att ekonomiska värden värnas och att stadens förmåga till framdrift inte försämras
- Viktigt att så långt som möjligt ta tillvara och behålla bolagets unika kompetens inom Staden.
- Tidigt identifiera var frågor om ekologisk och social hållbarhet ska härbärgeras i nya nämndorganisationen.

Ur yrkandet, inriktning fortsatt arbete, forts



- Staden ska fortsatt bedriva aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivskluster i nära samverkan med Lindholmen Science Park och BRG.
- Inga nya bolag ska inrättas för genomförande av organisationsförändringen.
- Verksamhetsdrivande bolag ska ha politiska styrelser.
- Älvstranden Utveckling ska löpande ges möjlighet att följa arbetet med bolagets omställning.

Ur yrkandet, fortsatt arbete



- TU är i huvudsak väl avvägt men ett stort antal grundläggande oklarheter och osäkerheter kring det konkreta genomförandet behöver redas ut och analyseras:

Behovet av mer utförliga riskanalyser kring hur befintliga avtal och ekonomiska beroenden påverkas av den föreslagna förändringen.

Ur yrkandet, fortsatt arbete, forts



Närmare studera vilka områden som Älvstranden Utveckling ska fortsätta att arbeta med för att slutföra genomförande och vilka områden som ska föras över till den nya förvaltningsstrukturen. Detta gäller särskilt Frihamnens etapper. Här behövs en mer noggrann konsekvensanalys av olika handlingsalternativ innan fortsatt implementering av organisationsförändringen påbörjas.

- Tydligare beskrivning av hur skiftet från bolagsform till förvaltningsorganisation påverkar stadens möjligheter att bedriva stadsutveckling avseende hantering av risk, samordning av entreprenad med externa aktörer samt ekonomiska konsekvenser.
- Aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivsutveckling och framtida expansions-möjligheter för näringslivsklustret i stråket Lindholmen–Frihamnen ska beaktas i fortsatt process.

Utredning 3



- Fortsatt arbete igångsatt (SLK/Stadshus/ÄUAB) utifrån KF-beslut om Utredning 2.
- SLK/Stadshus: yrkandets text inriktning för arbetet med att ”provtrycka” principskiss för avveckling.
- Älvstranden Utveckling: yrkandets text öppnar för att ta en bredare ansats i utredningsarbetet.

Status i korthet



- Beslutshandlingen (tjänsteutlåtande och yrkande) pekar på behov av att djupare belysa risker och konsekvenser av en förändring. Det arbetet tar nu vid
- Arbetet kommer att bedrivas som ett eget projekt, parallellt med NOS, och beröringspunkter och beroenden med NOS kommer att identifieras och hanteras efter hand
- ÄU ska arbeta på samma sätt som idag, med stöd av befintligt ägardirektiv, fram tills beslut om nytt ägardirektiv för bolaget fattats av fullmäktige
- Tre fokusområden just nu
 - Möta oro och undvika kompetenstapp inom Älvstranden
 - Kommunikation
 - Projektdirektiv

Organisering av arbetet



- Stadsdirektören är projektägare för projektet.
- Projektet kommer att ledas av stadsledningskontoret (med "inlånad" resurs från Stadshus) och arbetet kommer att ske i nära samverkan med Stadshus och Älvstranden
- En styrgrupp för projektet har inrättats med representanter för stadsledningskontoret, Stadshus samt Älvstranden
- En projektgrupp kommer att tillsättas med representanter från stadsledningskontoret, Stadshus och Älvstranden och externa utredningsresurser kommer att stötta i arbetet
- Politiska referensgruppen samt fackliga referensgruppen kommer att hållas löpande informerade
- Arbetet med att ta fram ett projektdirektiv har precis inletts med mål att vara fastställt innan sommaren

Fokusområden just nu



Möta oro och undvika kompetenstapp

- Facklig referensgrupp inrättad
- Arbete med punkt 6 i KFs beslut inlett
- Kommunikation

Kommunikation

- Medarbetare Älvstranden
- NOS
- Politisk referensgrupp
- Facklig referensgrupp
- Övriga intressenter

Projektdirektiv

Status: Förberedelsefas



Tolkning av KF-beslut: "Portalparagrafer"



- "Kommunstyrelsen får i uppdrag att omgående ta fram ett förslag på hur personalresurserna och de särskilda kompetenserna inom Älvstranden Utveckling AB kan tas tillvara för att undvika kompetenstapp."
- "Det finns dock fortfarande ett stort antal grundläggande oklarheter och osäkerheter kring det konkreta genomförandet som behöver redas ut och analyseras."
- "Med tanke på de stora värden som direkt påverkas av förslaget är det avgörande att inte driva igenom ogenomtänkta förändringar."
- "Förändringen av Älvstranden Utvecklings roll och uppdrag ska ske på ett ansvarsfullt sätt som säkerställer att ekonomiska värden värnas och stadens förmåga till framdrift inte försämras."

Tjänsteutlåtandets principskiss för avveckling

Successivt avveckla gren för gren av verksamheten tills "markreserv" återstår.

Verksamhet och fastighetsinnehav fördelas på olika huvudmän.

Genomförande av Skeppsbron och Masthuggskajen slutförs av ett genomförandebolag med eget uppdrag.

Markutveckling: markutvecklande uppdraget förs över till staden. Utreda om Frihamnen ska utvecklas av staden eller bolaget. Överföringen av fastigheter/mark sker successivt i takt med att förberedande åtgärder och genomförande av exploateringsprojekt inom berörda områden aktualiseras.

ÄUABs inputskiss för avveckling

Behåll affärsmodellen men snabba upp avvecklingen genom att begränsa projekten.

Gullbergsvass och Yttre Frihamnen kortar avvecklingstiden med cirka 25 år. Tidig överföring till staden ger möjlighet för staden att fullt ut tillgodogöra sig den värdehöjning som ändrad markanvändning genererar.

Facilitering av Lindholmens fastighetsutveckling ligger kvar inom bolaget tills fler delar av området har utvecklats.

Formell hantering

- Punkt på samtliga presidie- och styrelsemöten.
- Vd arbetar tätt tillsammans med ordförande.
- Tydlig rapportering i formella kanaler.
- Insatser: skrivelser till Higab, Stadshus AB samt Kommunstyrelsen.
- Stadsrevisionen följer hur ärendet hanteras.

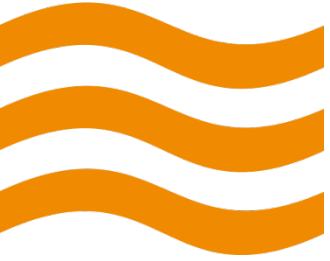
Styrelsens ansvar relaterat utredningar

- Fortsätta säkerställa leverans i enlighet med bolagsordning och ägardirektiv.
- Hantera verksamhetsrisker i eget uppdrag.
- Krav på att tydligt kommunicera väsentliga risker och händelser till ägare.
 - Flera möjliga formella vägar:
 - ✓ Uppföljningsrapport (mindre risk eller händelse/ej tidskritisk)
 - ✓ Ägardialog (ej tidskritisk).
 - ✓ Ärende till Higab / Göteborgs Stadshus AB/Kommunfullmäktige (stor risk/ tidskritiskt).
- Om möjligt bifogas styrelsens egen insikt och rekommendation framåt

Före nästa steg – säkerställa insikt

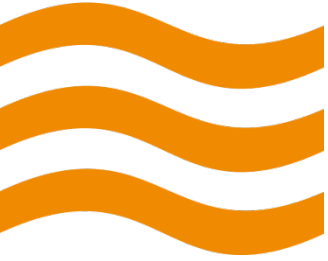
Styrelsen ger Vd i uppdrag att (i enlighet med KFs beslut 24/2 2022):

- Delta i kommunstyrelsens fortsatta arbete.
- Utarbeta insikter/underlag till det fortsatta arbetet, utdrag från KFs beslut:
 - ”ska ske på ett ansvarsfullt sätt som säkerställer att ekonomiska värden värnas och att stadens förmåga till framdrift inte försämras”
 - ”så långt möjligt ta tillvara och behålla Älvstranden Utvecklings unika kompetens inom staden”
 - ”identifiera var frågor om ekologisk och social hållbarhet ska härbärgeras”
 - ”bedriva aktiv fastighetsutveckling för Lindholmens näringslivskluster i nära samverkan med Lindholmen Science Park och BRG”
 - ”mer utförliga riskanalyser kring hur befintliga avtal och ekonomiska beroenden påverkas av den föreslagna förändringen”
 - ”studera vilka områden som Älvstranden Utveckling ska fortsätta att arbeta med”, ”mer noggrann konsekvensanalys av olika handlingsalternativ”
 - ”skiftet från bolagsform till förvaltningsorganisation påverkar stadens möjligheter att bedriva stadsutveckling”
- Återrapportera löpande till styrelsen under arbetets gång



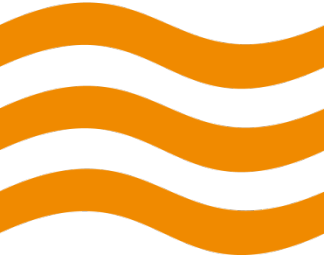
7. Protokoll 2022-02-07.*

Rickard Eriksson, Ordförande.



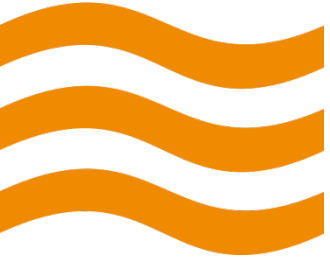
8. Protokoll extra
styrelsesammanträde
2022-02-10.*

Rickard Eriksson, Ordförande.



9. Protokoll konstituerande
styrelsesammanträde
2022-03-10.*

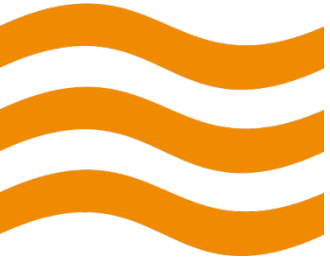
Rickard Eriksson, Ordförande.



10. Bokslut per 2022-02-28.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och finanschef.



11. Bokslut per 2022-03-31.

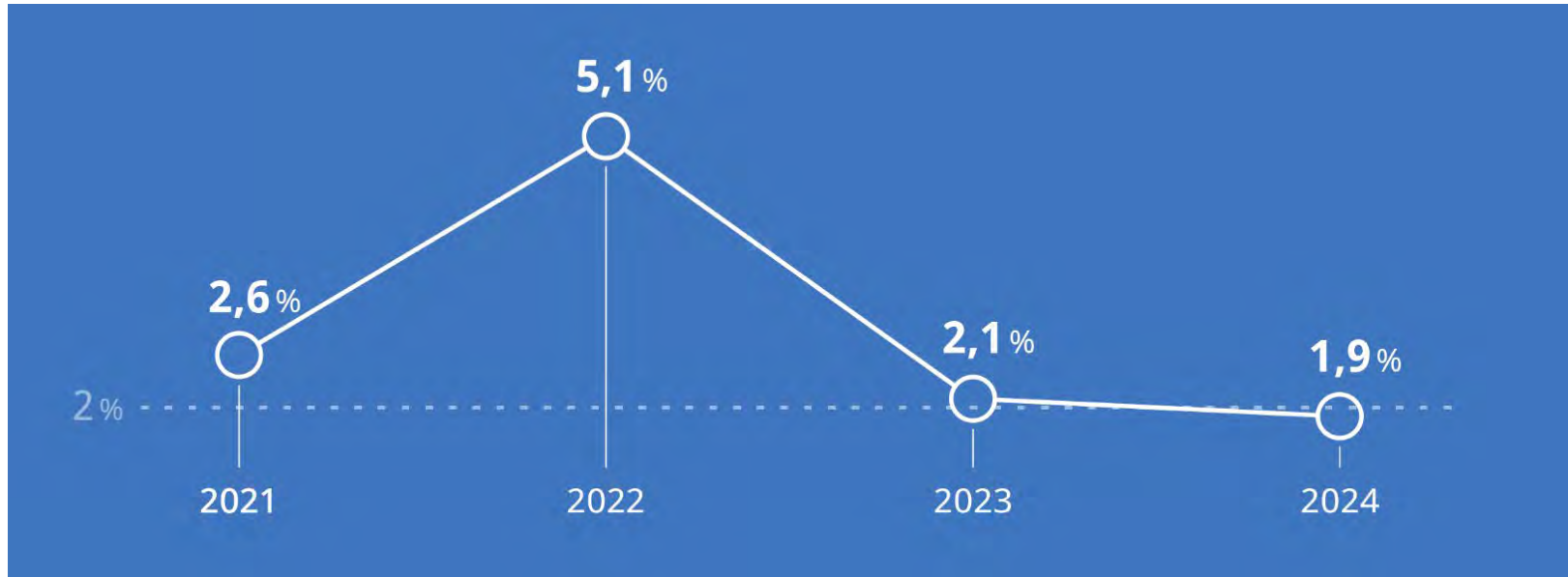
Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och finanschef.

Prognos från Konjunkturinstitutet Q1 2022

	2021	2022	2023
Världens BNP	5,9 (5,6)	3,4 (4,3)	3,3 (3,3)
BNP	4,8 (4,9)	3,3 (3,3)	2,1 (2,0)
Arbetslöshet ¹	8,8 (8,9)	7,3 (7,5)	6,7 (6,7)
KPIF	2,4 (2,4)	5,2 (2,8)	2,8 (1,4)
Reporänta ²	0,0 (0,0)	0,25 (0,0)	0,75 (0,0)

Prognos inflation Euroområdet (mars 2022)



Terminspris på vete och på naturgas

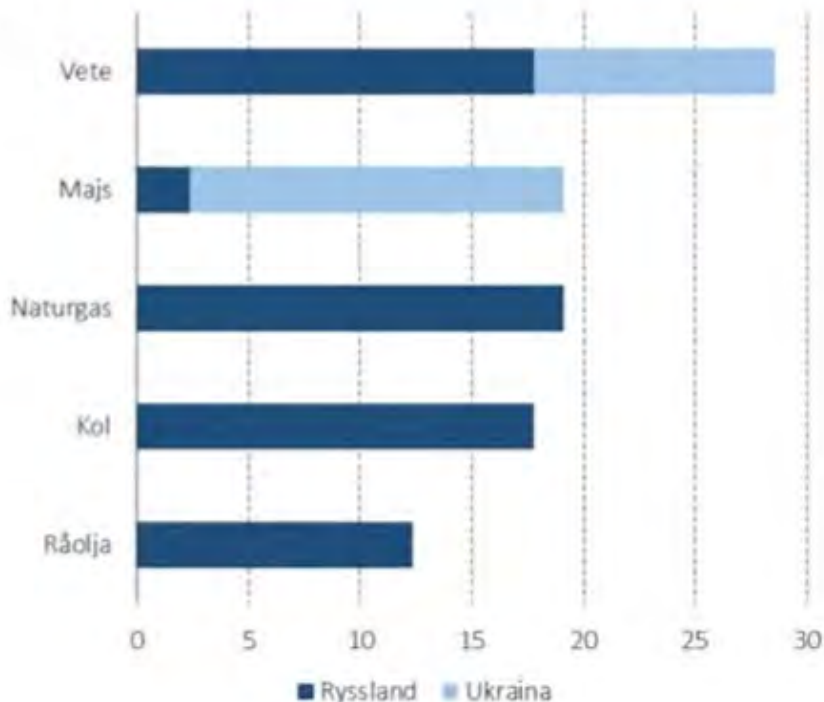
Euro per ton vete för kommande leverans i Frankrike respektive euro per MWh, dagsvärden



Källor: Euronext, Intercontinental Exchange (ICE) och Macrobond.

Rysslands och Ukrainas andel av global export 2020

Procent



Källa: British Petroleum och Världsbanken.

Reporäntan

När höjer Riksbanken reporäntan?

Penningpolitiska möten: 27/4, 29/6, 19/9, 23/11.

- SBAB prognos april 2022.
- Swedbank prognos april 2022.
- Danske Bank prognos september 2022.
- Nordea september prognos 2022.
- Konjunkturinstitutet prognos september 2022.
- SEB november prognos 2022.

De flesta marknadsaktörer prognostiserar en ränteökning om 75–125 punkter i slutet av 2023 med start 2022.

Reporäntan 2012-04-24 - 2022-04-27



Räntenivån för Älvstranden Utveckling

- Älvstranden-koncernen har 89 % av lånen i stadens kontolösning i enlighet med KF beslutet om finansiell samordning.
- Beräkningsmodellen för räntan utgår från vad respektive bolag skulle kunna låna till på egna meriter och utgår från aktuella och relevanta marknadsnoteringar samt det enskilda bolagets individuella kreditvärdighet.
- Älvstranden Utvecklings finansiella status jämförs med övriga kommunal- och regionsägda bolag i Sverige som har ett tillgångsvärde över 100 mnkr.

Älvstranden Utveckling

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-03-31	Budget 2022-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	102,8	101,3	1,5	397,0	398,9
Driftskostnader	-22,8	-24,2	1,4	-82,1	-82,1
Underhållskostnader	-7,0	-10,2	3,2	-40,7	-27,2
Övriga fastighetskostnader	-7,2	-6,8	-0,4	-27,4	-27,4
Personal- och förvaltningskostnader	-3,4	-4,2	0,8	-16,7	-16,1
Summa fastighetskostnader	-40,4	-45,4	5,0	-166,9	-152,8
Driftsöverskott före avskrivningar	62,4	55,9	6,5	230,1	246,1
Avskrivningar	-30,3	-30,9	0,6	-123,7	-123,7
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	32,1	25,0	7,1	106,4	122,4

Älvstranden Utveckling

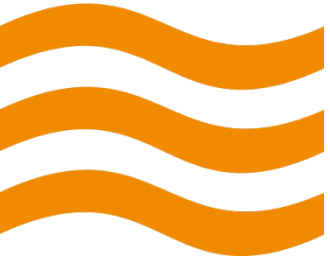
Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022-03-31	Budget 2022-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2022	Prognos 2022
Utveckling					
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-0,5	0,5	-2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-1,3	1,2	-5,1	-3,9
Resultatförda projektkostnader	-0,8	-2,0	1,2	-7,6	-7,3
Personal- och utvecklingskostnader	-3,7	-5,6	1,9	-22,6	-22,0
Summa utvecklingskostnader	-4,6	-9,4	4,8	-37,4	-33,2
Intäkter fastighetsförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Resultat fastighetsförsäljningar	-0,1	0,0	-0,1	0,0	-0,1
Gem. central- och adm.kostnader	-18,6	-21,8	3,2	-87,2	-86,2
Övriga rörelseintäkter	1,6	0,0	1,6	0,0	1,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelseresultat	10,4	-6,2	16,6	-18,2	4,5
Finansnetto	-6,6	-8,6	2,0	-34,6	-31,0
Resultat efter finansnetto	3,8	-14,8	18,6	-52,8	-26,5

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

BALANSRÄKNING	2022-03-31	2021-12-31
Fastigheter och övr inventarier	3 059,6	3 090,4
Pågående nyanläggningar	463,8	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	645,5	645,8
Kortfristiga fordringar	172,3	281,2
Likvida medel	525,8	589,9
Tillgångar	4 867,0	5 012,5
Eget kapital	770,2	767,9
Soliditet	15,8%	15,3%
Räntebärande skulder	2 328,8	2 327,9
Uppskjuten skatteskuld	109,6	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 463,7	1 482,9
Ej räntebärande skulder	194,7	319,5
Skulder & Eget kapital	4 867,0	5 012,5



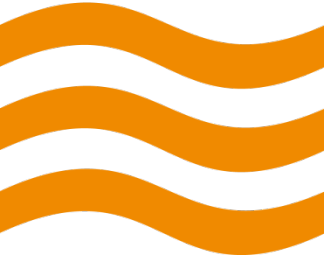
12. Utökad attesträtt Halvön.*

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och finanschef.

Förslag till beslut: Utökad attesträtt Halvön

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB beslutar att Chef Projektstyrning får utökad attesträtt upp till 50 mnkr för inköp och fakturor avseende kostnader för uppförande av Halvön Masthuggskajen fram till och med 2026-12-31.



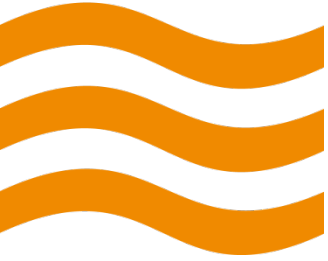
13. Stadens visselblåsarfunktion.*

Beslutsärende.

Ulf Johansson, Styrelsessekreterare.

Förslag till beslut: Stadens visseblåsarfunktion.

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB tillstyrker att bolaget ska ingå i Göteborgs Stads centrala visseblåsarfunktion.



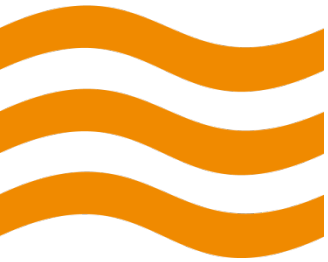
14. Delårsrapport mars.*

Beslutsärende.

Marika Ogrelius Engström, Vice Vd.

Förslag till beslut: Delårsrapport mars

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2022 för Älvstranden-koncernen.



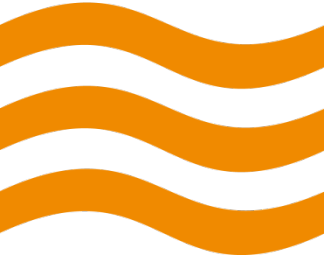
15. Handlingsplan Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2021.*

Informationsärende:

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhets-
stöd/Risk- och Internkontrollansvarig.

Förslag till beslut: Handlingsplan Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2020

- Styrelsen godkänner dels handlingsplanen för att åtgärda rekommendationerna i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2021, dels styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.



16. Investering ny takbeläggning Pannverkstaden.

Beslutsärende.

Magnus Caspersson, Chef Fastighet.

Takrenovering Pannverkstaden



Bild 1. Översiktskarta Pannverkstaden vars tak som ingår i underlaget. Adress: Elin Svenssons gata – Valdemar Noréns gata- Regnbågsgatan

Genomförande 2022/2023

Omfattning 15 000 m²

Etapp 1, genomförande 2022

Takdel nr 1: 850 m²

Takdel nr 2: 6 100 m²

Etapp 2, genomförande 2023

Takdel nr 3: 6 300 m²

Takdel nr 4: 1 100 m²

Takdel nr 5: 650 m²

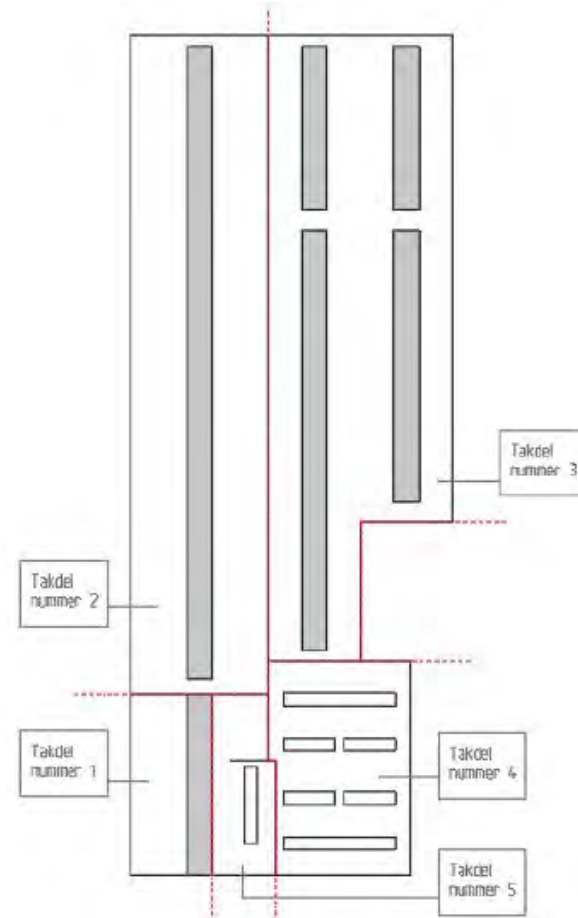
Utförande

Ny taktäckning – papptak

Byte ljuslarnerniner

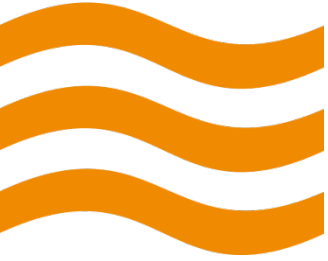
Byte av installationer, fläktar etc

Arbetsmiljö förbättringar, taksäkerhet: stegar, fästansordningar



Förslag till beslut: Investering ny takbeläggning Pannverkstaden

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investering om 11 mnkr för ny takbeläggning för Pannverkstaden.



17. Försäljning av fastighet 43:5, Masthuggskajen.

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Överlåtelse av Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon



Beläget i planområdets västra del.

Angränsar till nybyggda
Emigranten i väster.

Detaljplanen tillåter 10 våningar
och omfattar 8 400 kvm för
bostäder.

Avsikten är att Poseidon ska
uppföra studentlägenheter.

Överlåtelse av Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon

Överlåtelsen sker utan konkurrensutsättning.

En konsekvens av tidigare fattade beslut:

- Med Fastighetskontoret i Exploateringsavtal.
- Med Förvaltnings AB Framtiden i avsiktsförklaring om Skeppsbron.

Överlåtelse av Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon

Transaktionsstruktur

Överlåtelsen sker på motsvarande villkor som för när ÄU förvärvade motsvarande mark från Fastighetskontoret.

Vilket innebär:

- Marknadsvärde som ett genomsnitt av tre oberoende värderingar.
- Justering görs för förorenad mark, hinder i mark samt arkeologi.
- ÄU erlägger exploateringsbidrag till Staden.

Överlåtelse av Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon

Riskhantering

Genom justering av köpeskillingen med prisavdrag för sanering förorenad mark, arkeologiska undersökningar eller åtgärdande av hinder i mark övertar köparen samtliga risker.

Köparen är informerad om förutsättningarna.

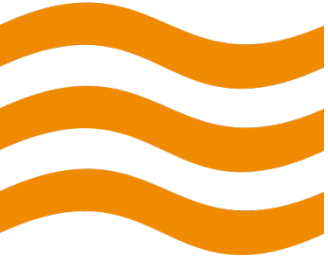
Överlåtelse av Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon

Tidplan

- Överlåtelseavtal tecknas i maj.
- Tillträde beräknas ske i juni.

Förslag till beslut: Överlåtelse av fastighet 43:5, Masthuggskajen

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:5 till Bostadsaktiebolaget Poseidon.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Vd tar fram nödvändiga avtal för att genomföra överlåtelsen och får i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



18. Hyresavtal och investering Plåtverkstaden.

Informationsärende.

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.

Plåtverkstaden



Plåtverkstaden, en del av varvshistorien

- Uppfördes runt 1950.
- Idrottshall och curling i de västra delarna.
- Vakanta ytor i de östra.
- Låga hyresintäkter med befintligt skick.
- Stort underhållsbehov.



Plåtverkstaden, projektet

Tak och fasad upprustas.

Nya tekniska installationer.

Industrihallarna kompletteras med mellanbjälklag.

Produktionsytor i markplan.

Kontorsytor övriga plan.

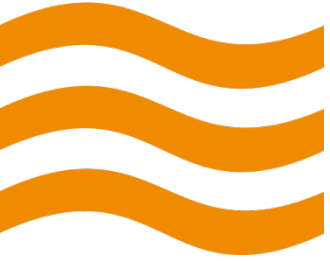
Sammanlagt tillskapas drygt
10 000 kvm uthyrningsbar yta.

Certifieras enligt Miljöbyggnad Silver.



Plåtverkstaden, riskhantering

- Upphandling:
upphandling med transparens på riskpåslag
samt procentpåslag på arvoden.
- Ombyggnad:
omfattande prover och besiktningar under projektering.
- Hyresinbetalning:
kreditupplysning samt bankgaranti.



19. Markanvisning Säterigatan.

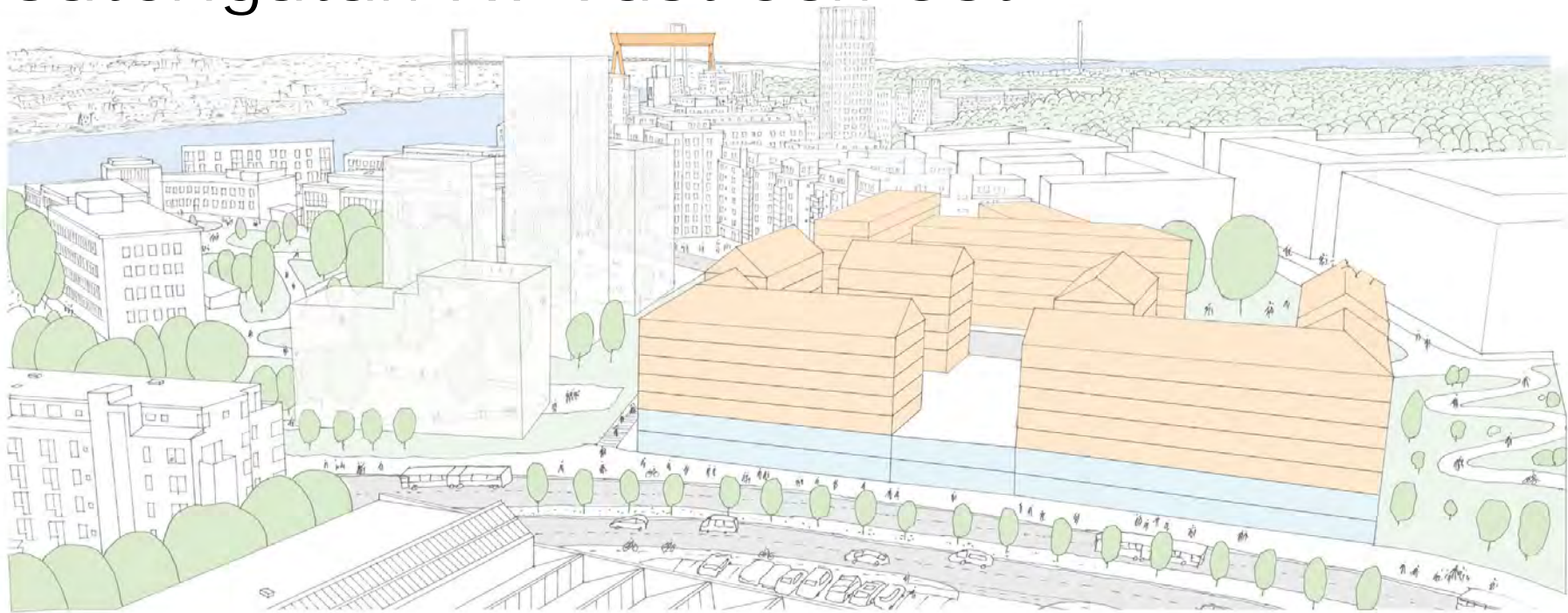
Informationsärende.

Veine Palm, Mark- och exploateringsingenjör.

Markanvisningar Säterigatan



Markanvisningar Säterigatan Kv Väst och Öst



Markanvisningen Säterigatan

- 2022-05-02 Inbjudan till markanvisning.
- 2022-05-23 Hörande i Fastighetsnämnden.
- 2022-06-17 Sista dag för frågor.
- 2022-06-22 Sista ansökningsdag.
- Kvartal 3/4, 2022:
 - Utse köpare.
 - Beslut i Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB.
 - Teckna köpeavtal och tillträde till byggrätten.

Krav

- Klimatprestanda ur livscykelperspektiv.
- Ekonomisk stabilitet.
- Säkerställa 30 p-platser till Brf Lanternan.
- Genomförandekraft.
- Projektspecifika villkor.

Volymen i markanvisningen

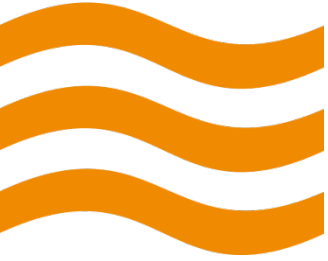
Kv Väst Bostäder 8 550 kvm/BTA

Kv Öst Bostäder 11 500 kvm/BTA

Verksamhetslokaler 1 164 kvm/BTA

Totalt 21 214 kvm/BTA





20. Kompletterande ramäskande Skeppsbron.

Informationsärende.

Fredrik Kogerfelt, Programledare.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Bakgrund



Start 2003



Götatunneln
invigs 2006



Skeppsbron i dag

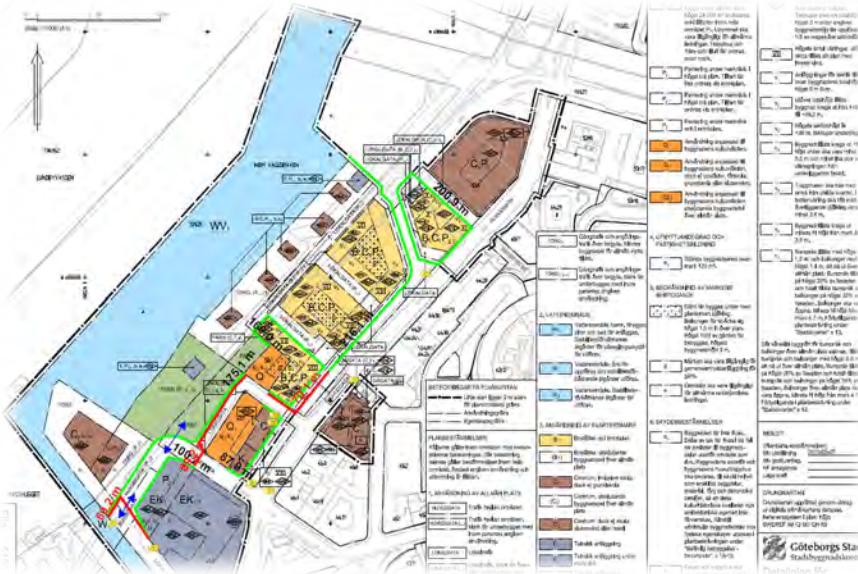
Detaljplan



Detaljplan för Spårväg Skeppsbron



Detaljplan för Skeppsbron m.m.



”Detaljplanen syftar till att återförena staden med vattnet efter att Götatunneln tagits i bruk och att hela en idag trasig stadsbild. Gator, torg, platser och kajområden ska bli göteborgarnas nya mötesplats vid älven”

Detaljplan för Skeppsbron m.m.



- 450 bostäder.
- Ny park – Redareparken.
- Underjordisk P-anläggning.
- Kajstråk, bryggor och pirar.
- Kommersiella lokaler i gatuplan
”levande bottenvåningar.”
- Bevarande av befintliga
K-märkta byggnader.
- Förskola.
- Lokalgator.
- (Bad i älven).

Skeppsbrogaraget



Markanvisningstävling 2017





Byggrätt Rosenlund

Merkurhuset

Kv. Redaren

Redarparken

Nockenhuset

Kvarter B

Kvarter A

Triangeltomten

Kajhusen

Stenpiren

SKEPPSBRON

Politisk berg- och dalbana 2018–2020



KF:s genomförandebeslut



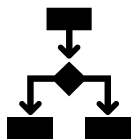
Utreda förutsättningar för detaljplaneändringar i syfte att **öka exploateringsvolymen**.



Den **yttre gestaltningen** av tillkommande nyproduktion ska vara i **klassisk, traditionell stil av god kvalitet**.



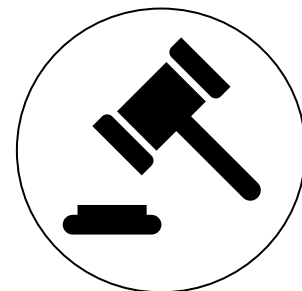
Nyproduktionen i kvarteret Redaren utvecklas som **hyresrätter** i samverkan med Förvaltnings AB Framtiden.



Älvstranden Utveckling AB ska **aktivt samordna** berörda förvaltningar och bolag så att genomförandet av omvandlingen av Skeppsbron följer den beslutade inriktningen.



Kommunfullmäktige fastställer det **maximala nettoresultatet** för projekt Skeppsbron till maximalt **minus 860 mnkr**.





Portföljstyrgrupp

ÄLVSTADEN

Portföljkontor

SÖDRA ÄLVSTRANDEN

Huvudprogramstyrgrupp

SLK

Huvudprogramägare, Henrik Levin

ÄU

Huvudprogramledare, Helena Boström

SKEPPSBRON - Programorganisation

Programstyrgrupp

ÄU

Programägare, Helena Boström

ÄU

Programledare, Lina Gudmundsson

Programkontor
 Programkoordinator
 Hållbarhetssamordnare
 Kommunikationssamordnare

Programledningsgrupp

TK

Delprogramägare, Marit Sternang

ÄU

Delprogramägare, Fredrik Kogerfelt

Delprogramkontor (TK)

Koordinator
 Administratör
 Kommunikation
 Ekonomicontroller
 Projektcontroller

TK

Delprogram APM & Garage
 Delprogramledare Caroline Lyrehed

TK

Projekt Kaj

TK

Projekt Gata/Park

PB

Projekt Garage

ÄU

Delprogram Kvarter
 Delprogramledare Markus Gendek

ÄU

Konsortiet

ÄU

Projekt Nockenhuset

ÄU

Projekt Gatuplan

ÄU

Projekt Kajhus 3

Delprogramkontor (ÄU)

Koordinator
 Hållbarhet
 Ekonomicontroller
 Fastighetsulv.



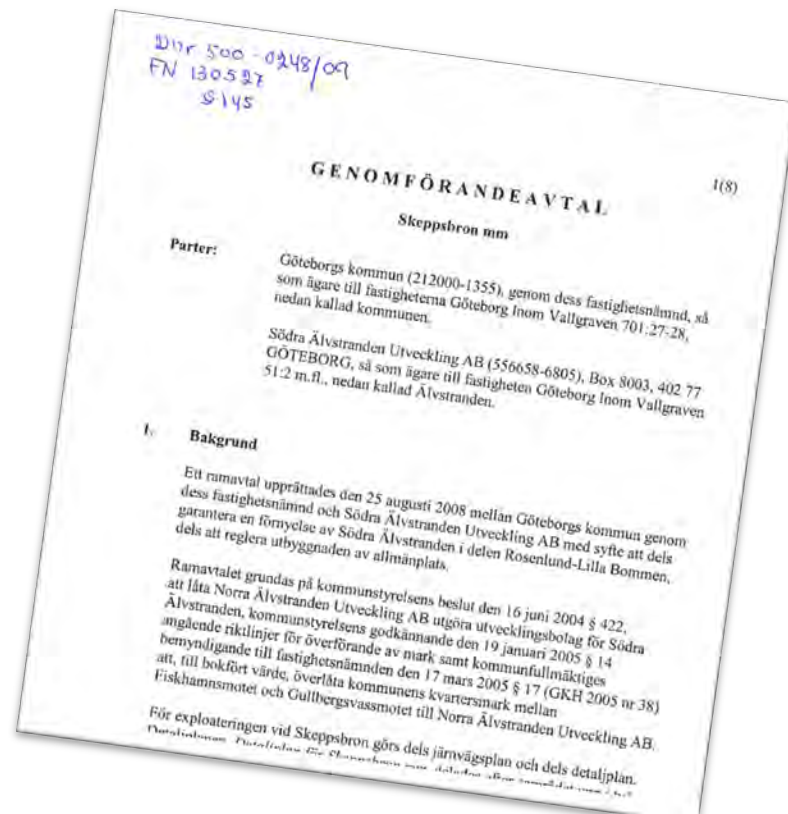
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

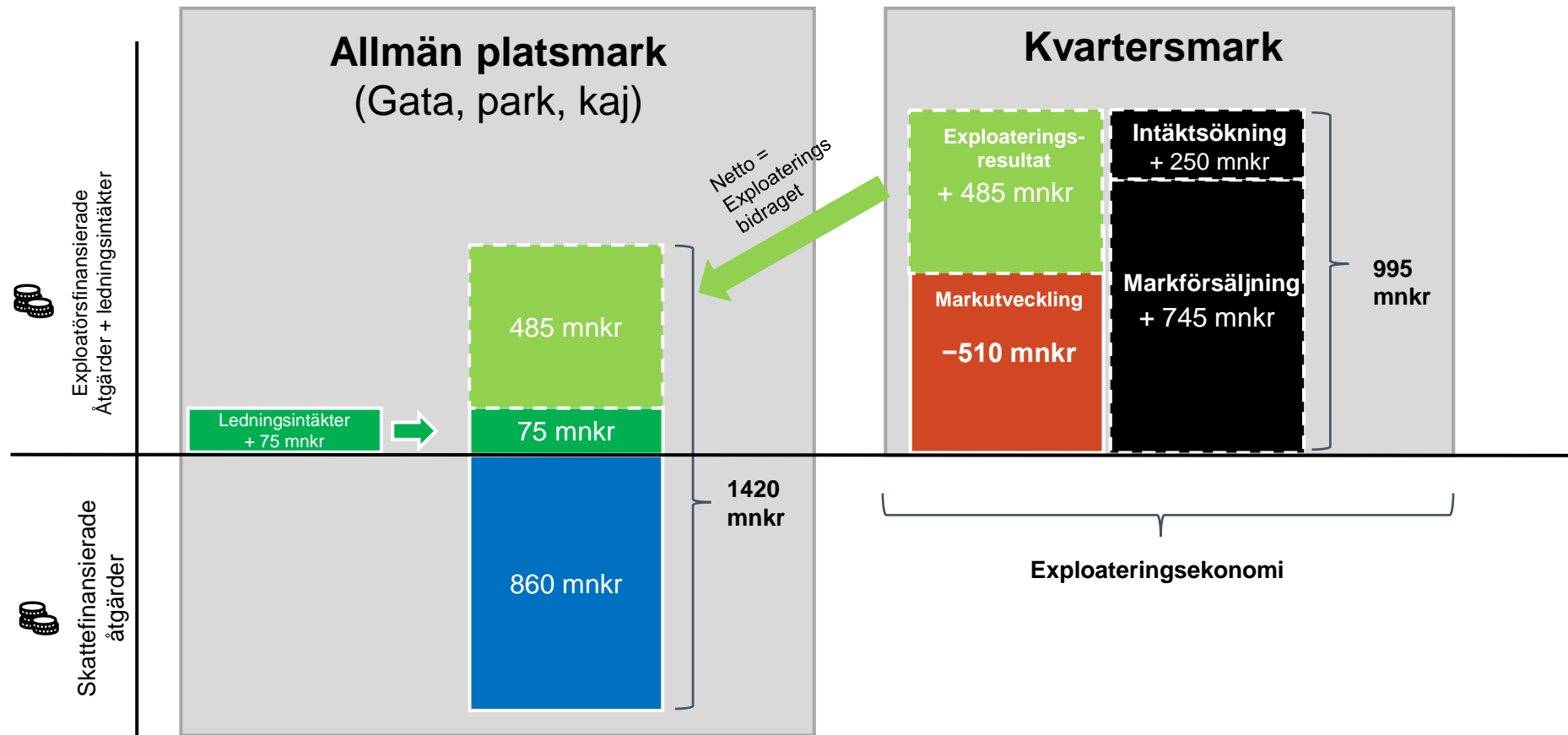
Ekonomi

Genomförandeavtal

”Älvstranden Utveckling erlägger exploateringsbidrag motsvarande bolagets nettoresultat i projektet. En ökning av Älvstrandens intäkter leder därmed till en lika stor ökning av exploateringsbidraget. På motsvarande sätt innebär en minskad intäkt för Älvstranden att exploateringsbidraget sjunker med samma belopp. Nettot som finns kvar av Älvstrandens resultat efter att byggrätter har sålts och efter att avdrag för Älvstrandens markutvecklingskostnader i Skeppsbron har gjorts kommer att erläggas till Trafikkontoret.”

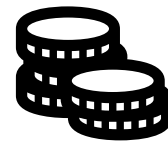


Programmets totalekonomi

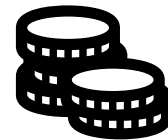
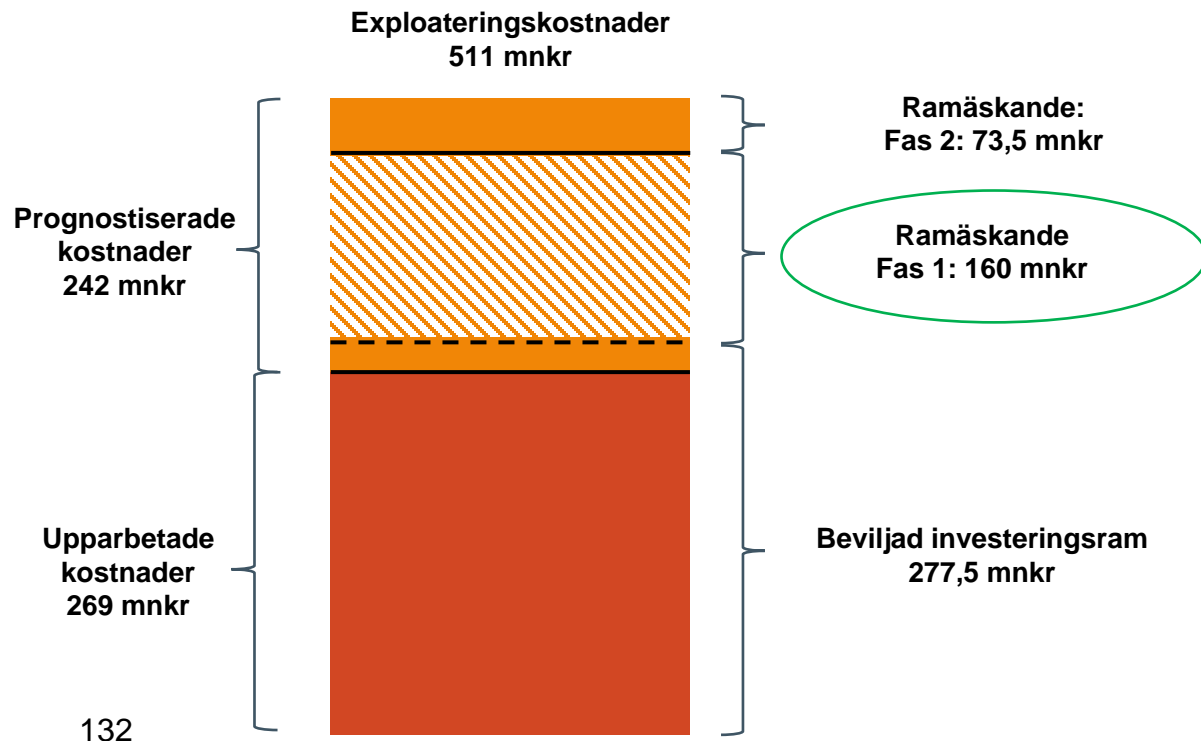


Exploateringskostnader 511 mnkr

Prognostiserade kostnader 242 mnkr	3 mnkr	- Markanvisningar
	49 mnkr	- Oförutsedda kostnader och indexreglering
	89 mnkr	- Programledning, projektledning, utredningar
	114 mnkr	- Marksanering - Arkeologi - Grundläggning Nockenhuset
Upparbetade kostnader 269 mnkr	30 mnkr	- Markförvärv
	90 mnkr	- Ersättning till P-bolaget för grundläggning av ovanpåliggande byggrätter och allmänplatsmark
	150 mnkr	- Framtagande av detaljplan - Förberedande arbeten etapp 1 (Arkeologi, grundförstärkning Merkur etc) - Program- och projektledning - Utredningsarbete - Markanvisningar och avtalsarbete



Ramäskande



Ramäskande – förslag till beslut 13 juni

1. Styrelsen godkänner att avsätta 160 mnkr inklusive moms avseende fas 1 för resterande del av genomförandet av program Skeppsbron.
2. Styrelsen informeras om kommande äskande avseende Fas 2 för resterande del av genomförandet av program Skeppsbron till en prognostiserad kostnad om 73,5 mnkr.
3. Styrelsen informeras om kommande äskande om utbetalning av exploateringsbidrag till en prognostiserad kostnad om 485 mnkr.
4. Styrelsen informeras om prognostiserade intäkter på 996 mnkr och kostnader på 996 mnkr varav 269 mnkr avser upparbetade kostnader, 242 mnkr avser kommande kostnader och 485 mnkr enligt beslutspunkt 3 ovan.
5. Omedelbar justering av protokollet.

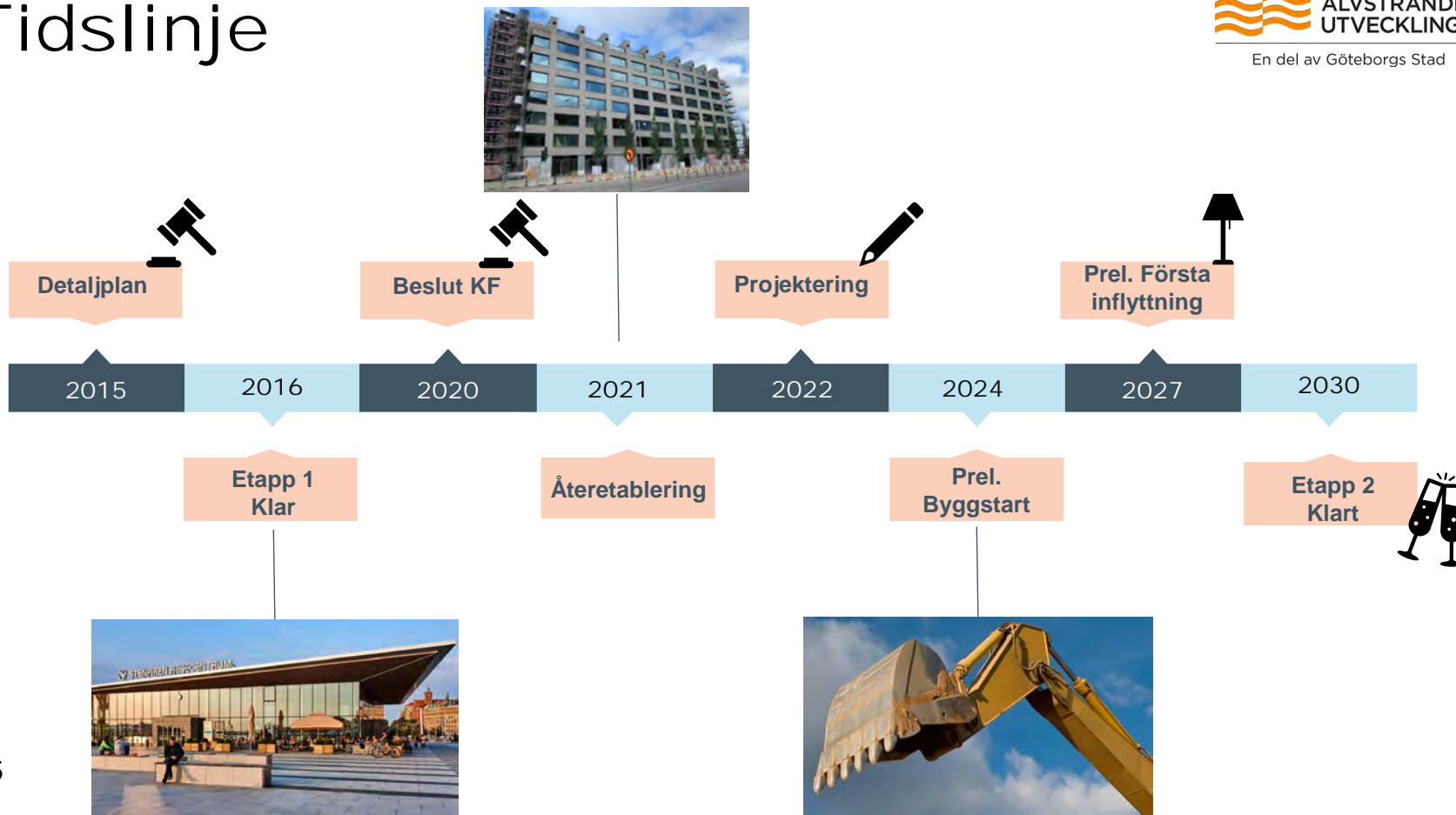


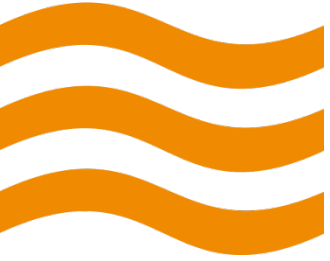
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

Tidplan 2022–2030

Tidslinje



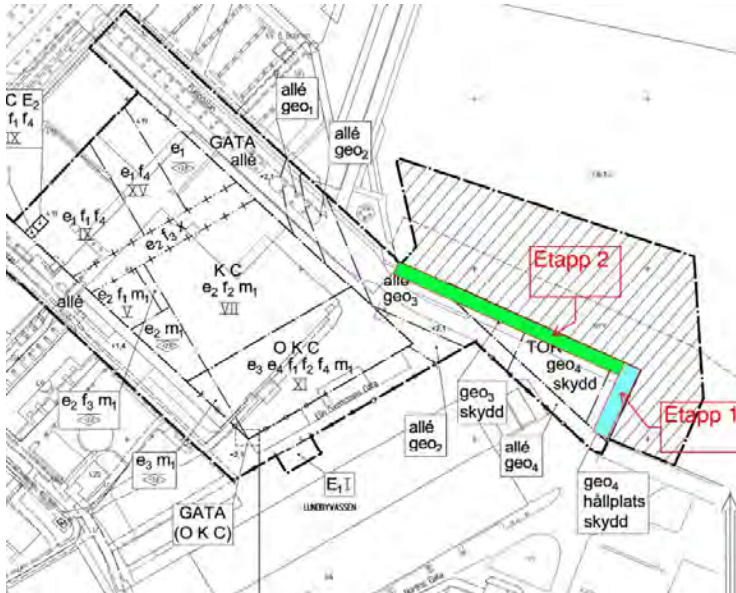


21. Keillers kaj, etapp 1.

Informationsärende.

Lena Baeza, Programledare.

Keillers kaj

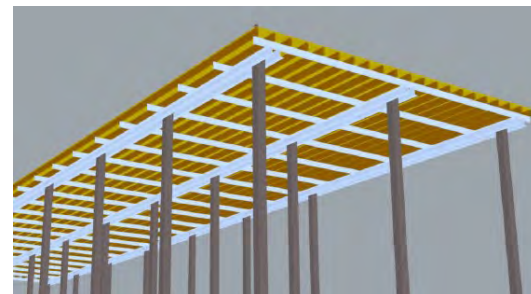


Bakgrund

- Upprustning av Keillers kaj **ingår som ett åtagande** för bolaget enligt exploateringsavtalet för detaljplanen Pumpgatan.
- Styrelsen beviljade medel för projektering av kajen i november 2021, arbetet pågår.
- Trafikkontoret har en pågående entreprenad för framtagande av en flytbrygga som anläggningsplats.
- Västtrafik planerar att **starta färjetrafiken** under 2023.
- Planerade färjehållplats kommer att byggas vid Keillers kaj, etapp 1.
- **Kran 43** togs ned 2021 för att förbereda kajen för färjan.

Teknisk lösning

- Projektering pågår med två huvudförslag: en med kasun och en med pådäckskaj. Valet ej klart.
- Hänsyn tas till en eventuell framtida utfyllnad av Lundbybassängen, så att inte kajdelen etapp 1 ska påverkas senare.
- För att genomföra etapp 1 krävs en anmälan till Länsstyrelsen, dock behövs ingen vattendom.



Exempel pådäckskaj

Hög prioritet

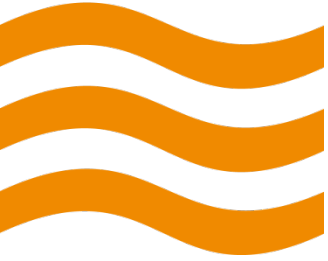
- En ny färjehållplats bidrar starkt till att göra Lindholmen mer tillgängligt för arbetande, boende och besökare.
- Färjehållplatsen får ett centralt läge nära ny spårvagnshållplats.
- The Yard innebär en utveckling av områdets östra delar.
- Geelys etablering "Uni3" med cirka 3 500 arbetsplatser ligger strax intill.
- Nytt hotell med cirka 250 rum hamnar helt nära.
- Vision Älvstadens strategi att möta vattnet uppfylls.



Nästa steg



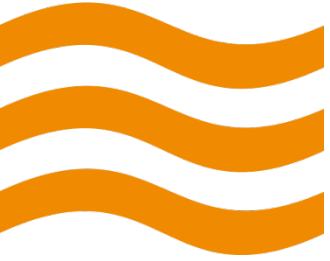
- Avsikten är att inkomma med ett beslutsärende för genomförande av etapp 1 till styrelsen i juni eller september 2022.
- Fortsatt arbete med etapp 2 kommer att äskas i ett senare skede och kan komma att omfattas av den planerade utfyllnaden av Lundbyhamnen.



22. Rapport presidiet.

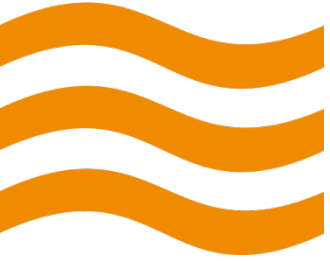
Informationsärende.

Ordförande Rickard Eriksson och
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



23. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



24. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.

Förslag till beslut: Ansökan om tjänsteresa 11–13 maj, Bryssel Belgien

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner tjänsteresa 11–13 maj för Cecilia Andersson till Bryssel.

Förslag till beslut: Ansökan om studieresa till Köpenhamn och Malmö, 17–18 maj 2022

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner tjänsteresa 17–18 maj för Program Skeppsbron till Köpenhamn och Malmö.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se