

**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](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Tillbakablick

## Styrelsebeslut 2019 – 2022

# Styrelsebeslut 2019



- ✓ Medfinansiering för Jubileumsparken till och med 2023 samt upprustning av Kaj 113.
- ✓ Försäljning av G-lotten, Masthuggskajen till Göteborgs Stads Parkering AB.
- ✓ Försäljning av del av Lundbyvassen 736:168 i Frihamnen till Smyrna-församlingen i Göteborg.
- ✓ Fortsatt arbete med intentionen att Älvstranden Utveckling tar på sig rollen att som byggherre utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens halvö.
- ✓ Exploaterings- och markfördelningsavtal för att utveckla Masthuggskajen.
- ✓ Arrendeavtal som möjliggör ytterligare cirka 3 700 kvm BTA för totalt 800 temporära bostäder på Kvillepiren, Frihamnen med byggstart 2019.



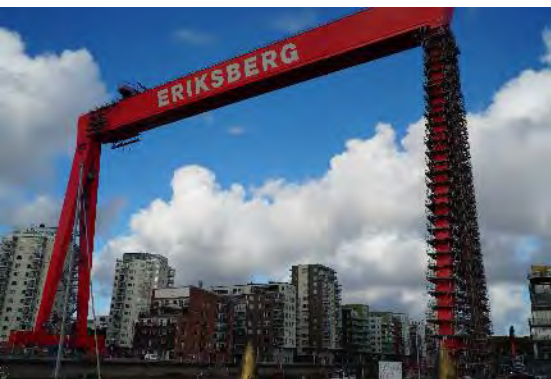
# Styrelsebeslut 2020



- ✓ Att arbeta vidare med att Älvstranden Utveckling tar rollen att som byggherre för staden utföra del av allmän plats och tekniska anläggningar för Masthuggskajens halvö.
- ✓ Försäljning av byggrätter för upp till 120 bostäder i Sannegården till Göteborgs Egnahems AB.
- ✓ 18 miljoner kronor för kvarstående åtaganden för Färjenäsparken, Västra Eriksberg.
- ✓ Avtal med Park- och naturförvaltningen och fastighetskontoret om Frihamnen för park och bad.
- ✓ Markanvisning Restaurangtomten på Lindholmen till Calere Fastighets AB.



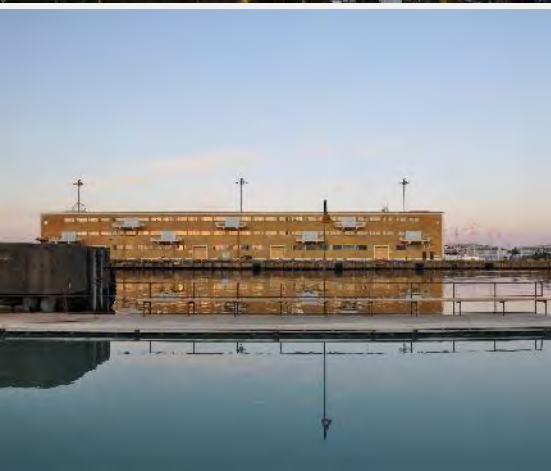
# Styrelsebeslut 2021



- ✓ Beviljade 61,9 miljoner kronor för planerade underhållsåtgärder på Eriksbergskranen.
- ✓ Godkände att överlåta del av Göteborg Lundbyvassen 4:6, motsvarande M 1:an och den mindre tillhörande byggnaden Centralstationen, till Atrium Ljungberg.
- ✓ Godkände att dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB överlåter Göteborg Lundbyvassen 736:173, motsvarande Magasin 113, till Aktiebolaget Grundstenen 300099 u ä t AB M113, ett dotterbolag till Peab Projektutveckling Sverige AB.

## Flera beslut kring halvön, t.ex:

- ✓ ... beställning från fastighetskontoret på utbyggnad av underbyggnad av allmän plats på halvön.
- ✓ ... nytt samverkansavtal och total-entreprenadskontrakt med exploitörerna avseende att mot beställning utföra grundläggningsarbeten på kvartersmark.



# Styrelsebeslut 2022



- ✓ Uppdrag att inleda slutförhandlingar med anbudslämnare och teckna entreprenadavtal för halvön på Masthuggskajen.
- ✓ Markanvisning Säterigatan Göteborg Sannegården 91:8 (Kv. Väst) samt Göteborg Sannegården 54:1 (Kv. Öst).
- ✓ 50 mnkr för att upprusta området kring Bananpiren och stråket mot Jubileumsparken i Frihamnen.
- ✓ 60 mnkr för att finansiera åtgärder för att upprusta och skapa ändamålsenliga lokaler för "The Yard" i Utrustningsverkstaden.
- ✓ En avsiktsförklaring med Göteborgs Hamn om utfyllnad av Lundbyhamnen.





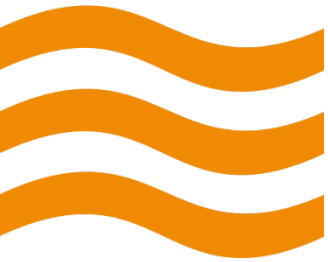
ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

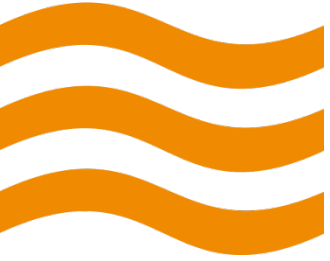
En del av  
Göteborgs Stad

# Ordinarie styrelse- sammanträde

2023-02-06



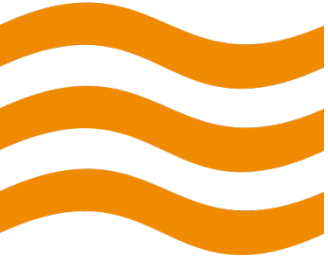
1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



## 5. Protokoll 2022-12-19.\*

Rickard Eriksson, Ordförande.





6, 7 och 8.  
Årsredovisningar.

*Beslutsärenden.*  
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022	Budget 2022	Diff Utfall/ Budget	Prognos 2022
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>				
Hysesintäkter	413,9	397,0	16,9	409,7
Driftskostnader	-84,5	-82,1	-2,4	-87,2
Underhållskostnader	-41,8	-40,7	-1,1	-35,5
Övriga fastighetskostnader	-29,1	-27,4	-1,7	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-16,6	-16,7	0,1	-15,4
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-172,0</b>	<b>-166,9</b>	<b>-5,1</b>	<b>-165,3</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>241,9</b>	<b>230,1</b>	<b>11,8</b>	<b>244,4</b>
Avskrivningar	-126,6	-123,7	-2,9	-124,4
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>115,3</b>	<b>106,4</b>	<b>8,9</b>	<b>120,0</b>

### Uthyrningsgrad

2022: 90,5 %

2021: 91,4 %

2020: 93,1 %

# Älvstranden Utveckling AB

## FORTS Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2022	Budget 2022	Diff Utfall/ Budget	Prognos 2022
<b>Utveckling</b>				
Värdeskapande aktiviteter	0,0	-2,1	2,1	0,0
Fol hållbar stadsutveckling	-0,1	-5,1	5,0	-0,2
Resultatförda projektkostnader	-2,9	-7,6	4,7	-3,1
Personal- och utvecklingskostnader	-17,7	-22,6	4,9	-17,4
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-20,7</b>	<b>-37,4</b>	<b>16,7</b>	<b>-20,7</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	477,6	0,0	477,6	401,5
Kostnad sålda fastigheter	-378,3	0,0	-378,3	-301,7
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>99,3</b>	<b>0,0</b>	<b>99,3</b>	<b>99,8</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-73,2	-87,2	14,0	-75,9
Övriga rörelseintäkter	6,0	0,0	6,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-5,2	0,0	-5,2	-1,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>121,5</b>	<b>-18,2</b>	<b>139,7</b>	<b>123,9</b>
Finansnetto	-26,7	-34,6	7,9	-26,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>94,8</b>	<b>-52,8</b>	<b>147,6</b>	<b>97,9</b>





# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 088,9	3 090,4
Pågående nyanläggningar	368,0	405,2
Finansiella anläggningstillgångar	480,2	645,8
Kortfristiga fordringar	486,4	281,2
Likvida medel *	-	589,9
<b>Tillgångar</b>	<b>4 423,5</b>	<b>5 012,5</b>
Eget kapital	861,3	767,9
<i>Soliditet</i>	<b>19,5%</b>	<b>15,3%</b>
Räntebärande skulder (Lån)	1 556,6	2 310,0
Räntebärande skulder (PRI)	16,9	17,9
Uppskjuten skatteskuld	110,3	114,3
Reservering fastighetsaffärer	1 446,5	1 482,9
Ej räntebärande skulder	431,9	319,5
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 423,5</b>	<b>5 012,5</b>

\*) Likvida medel justeras mot räntebärande skulder 2022-12-31.

**Belåningsgrad**

**17,6 %**

**(2021: 25,8 %)**

# Fastighetsvärdering 2022-12-31

Not 12

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Redovisat värde	3 039 020	3 055 390
Verkliga värden	8 833 614	8 965 540
 <i>Varav:</i>		
Förvaltningsfastigheter	5 428 510	5 441 775
Byggrätter	3 405 104	3 523 765
	<u>8 833 614</u>	<u>8 965 540</u>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning - moderföretaget

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		319 496	232 466
Årets resultat		-209 116	-18 132
		<u>110 380</u>	<u>214 334</u>
		<u>610 380</u>	714 334



# Norra Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		122 447	122 447
Uppskrivningsfond		34 631	34 631
Reservfond		76 118	76 118
		<hr/>	<hr/>
		233 196	233 196
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		644 474	642 819
Årets resultat		-2 575	1 655
		<hr/>	<hr/>
		641 899	644 474
		<hr/>	<hr/>
		875 095	877 670

# Södra Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		212 580	9 026
Årets resultat		8 751	3 554
		<u>221 331</u>	<u>12 580</u>
		<u>321 331</u>	<u>112 580</u>

# Justeringar sedan utskick

## Kort om oss 2022

- 81 färdigställda bostäder.
- 1 462 bostäder i produktion.
- 66 000 BTA färdigställda verksamhetslokaler.
- 215 000 BTA verksamhetslokaler i produktion.
- Uthyrningsbar yta: 338 445 kvadratmeter.
- Uthyrningsgrad: 90,5 procent.
- Antal byggnader: 62.
- Hyresintäkter 414 mnkr.
- Soliditet 19,5%
- 86 medarbetare.



Sidan 2

# Förslag till beslut: Årsredovisning 2022 för Älvstranden Utveckling AB

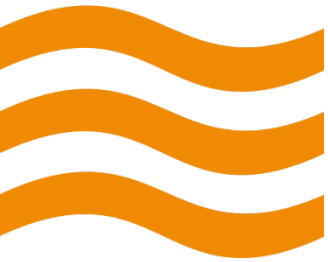
- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB för helåret 2022.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2022 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att disponera vinstmedlen i enlighet med ”Förslag till disposition beträffande bolagets vinst”.

# Förslag till beslut: Årsredovisning 2022 för Norra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2022.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2022 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

# Förslag till beslut: Årsredovisning 2022 för Södra Älvstranden Utveckling AB

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB för helåret 2022.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2022 enligt utarbetat förslag för bolaget samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.



# 9. Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2022.

*Informationsärende.*

Mattias Bygghammar, Laila Värnestig,  
Sven R. Andersson, Lars-Ola Dahlqvist.

# Älvstranden Utveckling AB

## Revision 2022



Möte med styrelsen

6 februari 2023





# Vår sammanfattning och slutsats

## Vad ni behöver veta

---

- Vi har inte några väsentliga noteringar från vår granskning av årsredovisningen samt styrelsens och VD:s förvaltning. Vi kommer därför att upprätta och utforma en revisionsberättelse enligt standard.
- I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.



# Vad du hittar inuti...

Vår inriktning  
och iakttagelser  
i revisionen

1

Våra insikter  
från revisionen

2

Bilagor

pwc





# 1

Vår inriktning och  
iakttagelser i  
revisionen



# Vår inriktning och iakttagelser

## Revisionens syfte

Vårt uppdrag innebär att vi avger en revisionsberättelse och kontrollerar er finansiella information. Vi ger er även förbättringsförslag vad gäller processer och rutiner. Vår revisionsgranskning är baserad på risk\* och väsentlighet\*.

I revisionsuppdraget ingår även att granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget vilket sker genom vår förvaltningsrevision\*. Obligatorisk rapportering till styrelsen innefattar; rapportering om alla betydande förhållanden som inbegriper faktiska eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar eller stadgar som identifierats under revisionen samt rapportering om upptäckta eller misstänkta oegentligheter.

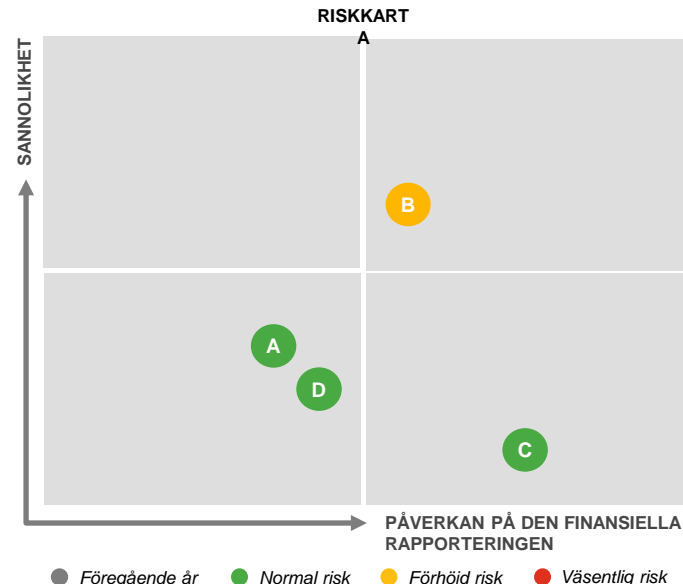
## Risk- och fokusområden

Vi har identifierat följande fokusområden inom er verksamhet:

- Rutiner för inköp, försäljning, lön och projekt
- Realisationsresultat
- Avsättningar för framtida åtaganden
- Värdering av fastigheter och byggrätter

## Väsentlighetsgräns\*

I vår revision är väsentlighetsgränsen satt till **43 500 tkr** vilket baseras på vårt professionella omdöme och vår kännedom om er verksamhet. För mer information om väsentlighetsbegreppet vänligen se bilaga 1.



Riskområden	Risk för fel	Väsentlighet	Ledningens bedömning
A Fastighetsvärdering		X	
B Avsättningar	X	X	
C Realisationsresultat		X	
D Reverser			X

\* Preliminär bedömning av särskilt betydelsefulla områden



# 2

Våra insikter från  
revisionen



# Revision av intern kontroll och ledningens administration

Vi har bedömt er nivå av mognadsgrad i era kontrollen i förhållande till vår modell.



Vi har haft fokus på att kartlägga processer (för att kunna undersöka den finansiella rapporteringen) och slumpmässiga valideringskontroller av viktiga processer, säkerställt att kontrollerna är effektiva och fungerar. I vårt arbete har det ingått undersökningar av följande steg i den interna kontrollerna:

- Rutiner för efterlevnad av lagar och regler
- Process för intäkter, inköpt, materiella anläggningstillgångar och personalrelaterade kostnader.
- Projektredovisning/projektuppföljning
- Löner, skatter och avgifter
- Löpande bokföring inklusive uppföljning av attest- och avstämningsrutiner
- Bokslut och rapportering

Under året har vi också genomfört en revision av styrelsen och VD:s ledning, inklusive de system som finns tillgängliga för planering och kontroll av er verksamhet. Vi har också granskat efterlevnad av aktiebolagslagen. Vi har undersökt formaliteterna, såsom protokoll, avtal, behörigheter, försäkringsskydd samt skatter och avgifter.

Vår revision omfattar en granskning av lagefterlevnad, eftersom Älvstranden Utveckling AB inkl koncernbolag lyder under aktiebolagslagen, bolagsordningen samt instruktioner från Göteborgs stad.

Vår bedömning är att nivån på mognadsgraden i era kontroller huvudsakligen ligger mellan standardiserad och övervakad. Detta då det finns dokumentation och en beskrivning av många kontrollaktiviteter som utförs för de processer vi har kontrollerat.


## Våra rekommendationer

- Vi har noterat att ingen uppföljning sker av ändringar i fast data<sub>0</sub> i vissa system. Vi rekommenderar att uppföljning sker av

# Vår inriktning och iakttagelser

## Risk- och fokusområden

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.


Område	Beskrivning	Resultat och observationer	Slutsats
 <b>Företagsövergripande</b>	<p>Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunalt bolag.</p> <p>Intern kontroll i system och processer skall säkerställa kvaliteten i finansiell rapportering.</p> <p>Älvstranden koncernen verkar i en komplex miljö med avvägning mellan politiska mål och kraven på affärsmässighet i beslut enligt lagar och regler.</p>	<p>Vår granskning har omfattat uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision.</p> <p>Vi har bedömt väsentliga processer och rutiner samt testat kontroller i för revisionen relevanta delar;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- hyresdebitering</li><li>- löner</li><li>- inköpsrutin</li><li>- skatter och avgifter</li><li>- projektuppföljning</li><li>- löpande bokföring och avstämningar</li><li>- attester</li><li>- bokslut och rapportering</li></ul>	Vi har inga väsentliga noteringar.

Trafikjustförklaring - se bilaga 2

# Vår inriktning och iakttagelser

## Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 <b>Fastighetsvärdering</b>	<p>Koncernens mest väsentliga balansposter är förvaltningsfastigheter, mark och markanläggningar, 3,1 mdr, samt pågående projekt, 359 mnkr.</p> <p>Fastighetsbeståndet är komplext och omfattar förvaltningsfastigheter och projekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad.</p> <p>Årsredovisningarna upprättas enligt K3 som utgår från att bokfört värde inte får överstiga verkligt bedömt värde, som utgår från marknadsmässigt avkastningskrav.</p> <p>I stort sett samtliga fastigheter har i likhet med tidigare år värderats externt av professionellt värderingsföretag, Newsec Advice AB. Värderingarna syftar till att</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov</li><li>- ge underlag till upplysning om verkliga värden i not till årsredovisningen</li></ul>	<p>Vi har tagit del av och utvärderat Newsec Advice AB,s utlåtande och dess värderingar och funnit att sedvanliga och gängse värderingsmetoder används avseende metodik och modell.</p> <p>Vi har genom stickprov bedömt de parametrar som används vid värderingarna samt bedömt mot dessa mot aktuella förutsättningar, avkastningskrav, inflation etc.</p> <p>Av Newsec Advice AB,s bedömda marknadsvärde på förvaltningsfastigheter, 5,4 mdr, bedöms som rimligt i rådande marknad och överstiger bokfört värde med ca 3,0 mdr.</p> <p>Bedömda marknadsvärden för byggrätter uppgår till 3,4 mdr.</p> <p>Marknadsvärdet för byggrätterna bedöms svårt att uppskatta då ett antal riskfaktorer t.ex. planrisker, väntetider tills exploatering påbörjas etc. är svårbedömda. Marknadsvärdet ökar dock i takt med att projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits. Det skall observeras att framtida exploateringskostnader så som eventuella kostnader för sanering, kostnader som kan uppstå till följd av infrastrukturinvesteringar etc. kommer att behöva bekostas av fastighetsägaren och därmed påverka framtida realisationsvinster. Detta påverkar dock ej marknadsvärdet.</p> <p>I den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt som beskriver värdering av såväl fastigheter som byggrätter vilket särskilt avser osäkerhet kring tillkommande kostnader och framtida värden.</p> <p>Sammantaget, bedöms bokfört värde på förvaltningsfastigheter och</p>


Trafikljusförklaring - se bilaga 2



# Vår inriktning och iakttagelser

## Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.


Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 <b>Realisationsresultat sålda fastigheter och byggrätter samt reversbelopp</b>	<p>Årets realisationsresultat etc. från försäljningar uppgår till totalt 98 MSEK (45 MSEK fg år). Årets resultat inkluderar bl.a. realisationsvinster vid avyttringar Säterigatan 230 MSEK, Gullbergsvass 72 MSEK. Resterande relaterar till ett antal mindre transaktioner samt en lott på Masthuggskajen.</p> <p>För försäljningarna avseende Masthuggskajen erhålls en mindre del kontant och resterande som reversfordringar till de tre byggherrarna Stena, Riksbyggen resp. Elof Hansson.</p> <p>Per 2021-12-31 fanns en revers om totalt 99 MSEK (Lott E3) till Riksbyggen ekonomisk förening där Älvstranden saknade säkerhet i form av pantbrev och/eller borgensförbindelse. Denna fordran är fullt reglerad per 2022-12-31.</p> <p>Per 2022-12-31 uppgår utestående reverser till Riksbyggen ekonomisk förening om totalt 185 MSEK och dessa är kopplade till Halvö-lotterna. Enligt överlåtelseavtal ska pantbrev erhållas för varje del av revers men så har ej skett bl.a pga att klyvning av fastigheten ej är färdigställd. Kreditbeloppen förfaller till betalning vid fem olika tillfällen i takt med projektets färdigställande. Reverserna amorteras i takt med utbyggnaden och följer amorteringsplanen. Inga reverser har förfallit till betalning per dagens datum och bolaget finner fordran vara säker.</p>	<p>Vi har tagit del av avtal, beräkningar och bedömningar av återstående åtagande samt beräkningar av realisationsresultat. Vår slutsats är att redovisningen ger en rättvisande bild av transaktionerna och resultatet.</p> <p>Vi har även tagit del av reverser och säkerheter för utestående fordringar. Bolagets bedömning är att motparter eller de som för egen skuld gått i borgen för reverserna, är stabila och solida.</p>

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

# Vår inriktning och iakttagelser

## Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.



Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 <b>Avsättningar och Masthuggskajen</b>	<p>Koncernen har betydande åtaganden sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m. kopplade till sålda byggrätter (lotter). Dessa åtaganden fördelas normalt sett på lotterna proportionellt i förhållande till deras andel av byggteknisk area (BTA).</p> <p>I samband med tilldelning av lotter och tecknande av köpekontrakt beräknas och bedöms kostnader för nämnda åtaganden vilka redovisas som avsättning i samband med att de sålda objekten tillträds. I koncernens beräknade resultat har alltså avräkning skett mot resultat från de under året realiserade fastighetsförsäljningarna, se föreg. avsnitt.</p> <p>Redovisade avsättningar blir i varje periodbokslut prövat genom förnyade bedömningar av återstående åtaganden.</p> <p>Per 31 december 2022 redovisas utgående avsättningar om 1.447 MSEK avseende åtaganden som är hänförliga till tidigare redovisade transaktioner.</p>	<p>Bolagets åtaganden i form av avsättningar per bokslutsdagen baseras på bedömningar som ofta har en stor grad av osäkerhet i sig. Den dominerande delen utgörs av åtaganden för att färdigställa Masthuggskajen (MHK) samt Halvön. Åtagandena utgår från en beräkning och Genomförandeaftalet (GFA) med Göteborgs stad. Aftalet stipulerar ett åtagande inom en kostnadsram där styrelsen i Älvstranden beslutat om en budget på ca 1,7 mdr för att iordningställa allmän platsmark, infrastruktur, sanering mm.</p> <p>Hittills bokförda försålda lotter för MHK följer i allt väsentligt fastlagda planer och budgets för projektet.</p>

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

# Vår inriktning och iakttagelser

## Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.



Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 <b>Fastighetsinteckningar / Panter</b>	Koncernen har uttagna inteckningar i fastigheter till väsentliga belopp (ca 641 MSEK) varav 18 MSEK är pantsatta till PRI avseende pensionsåtaganden och resterande finns enligt uppgift i eget förvar alt. I ägararkivet hos Lantmäteriet. Uttagna pantbrev finns både i pappersformat samt i digital form. Vi noterar att det finns möjlighet till förbättring kring rutiner och hantering av pantbrev (digital förteckning, inventering, förvaring och ansvar).	Vi rekommenderar att koncernen för digital förteckning över samtliga uttagna panter samt löpande inventerar/stämmer av dessa.
 <b>Intentionsavtal Skeppsbron</b>	Vi har tidigare noterat att Älvstranden Utveckling AB ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden avseende försäljning av byggrätter för hyresrätter. Av avtalet framgår hur prissättning skall ske vilket varit föremål för vidare analys och juridiskt expertutlåtande varav i det sistnämnda noterades att det kan föreligga risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.	Vi har inte tagit del av någon ny information om ändrade förutsättningar för Älvstranden koncernens åtaganden jämfört med 2019.

Trafikljusförklaring - se bilaga 2

# Vår inriktning och iakttagelser

## Bokslut, revisions- och redovisningsfrågor

Här sammanfattar vi de utvecklingsområden och iakttagelser som vi hittat vid vår granskning av bokslutet.

Område	Iakttagelser	Vår rekommendation/slutsats
 <b>Skatteberäkning</b>	Från och med den 1 januari 2019 gäller nya generella ränteavdragsbegränsningsregler vilket innebär att ränteutgifter under vissa förutsättningar inte blir fullt ut avdragsgilla. Huvudregeln innebär att avdrag för negativt räntenetto medges med högst 30% av skattemässigt EBITDA. Samordning har skett inom Göteborgs Stadshus AB koncernen för att koncernmässigt jämna ut skatteuttaget för koncernen.	Koncernen bedöms ha hanterat skatteberäkningar i enlighet med Stadshus instruktioner och gällande bestämmelser.
 <b>Miljöåtagande – Norra Älvstranden</b>	Per 2021-12-31 fanns en frågeställning kring ansvar för åtgärd av historiska föroreningar på fastighet och vattenområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden. En kompletterande riskbedömning har påbörjats under 2019 och drivs av Gbg Stads Miljöförvaltning. I dagsläget är bedömningen att Älvstrandenkoncernens inte har några åtagande i den process som Miljöförvaltningen driver.	Upplysning om uppdraget framgår av not för Eventualförpliktelser.

Trafikljusförklaring - se bilaga 2



# Bilagor

1. Ordförklaring
2. Trafikljusförklaring





# Bilaga 1: Ordförklaring

Ord	Förklaring
<b>Risk</b>	Revision baseras på risk och det innebär att vi fokuserar på områden som vi anser vara särskilt riskfyllda eller väsentliga. Områdena varierar beroende på bolagets bransch, storlek och situation samt noteringar som gjorts vid tidigare års revisioner. Riskområden är till stor del poster som företagsledningen kan påverka.
<b>Väsentlighet</b>	<p>Fel i årsredovisningen kan betraktas som väsentliga om de är av sådan omfattning eller typ att de, om de varit kända för en välinformerad läsare av årsredovisningen med intressen i bolaget, hade påverkat dennes bedömning av bolaget. Detta kan inkludera kvalitativa som kvantitativa fel och varierar mellan olika bolag och verksamheter.</p> <p>Om det totala felet som noterats i revisionen understiger beloppet för väsentlighetsgränsen så medför felet inte någon anmärkning i revisionsberättelsen och vi har då fortfarande möjlighet att avge en revisionsberättelse enligt standardutformning.</p> <p>Det kan dock finnas andra brister som gör att vi avger en revisionsberättelse som avviker från standardutformningen. I vår revision av styrelsens och VD:s förvaltning ("förvaltningsrevision") granskar vi om det finns åtgärder eller försummelser som, gentemot bolaget kan föranleda skadeståndsskyldighet från VD eller någon av styrelsens ledamöter. I förvaltningsrevisionen granskar vi även bolagets hantering av skatter och avgifter, den interna kontrollen i bolaget och övrig efterlevnad av aktiebolagslag och annan tillämplig lag.</p>
<b>ABL</b>	Aktiebolagslagen, denna lag innehåller bestämmelser om aktiebolag.
<b>Kontrollbalansräkning</b>	Kontrollbalansräkning är en balansräkning som styrelsen skall upprätta i vissa föreskrivna fall.



# Bilaga 2: Trafikljusförklaring

## Trafikljus Förklaring



Ett rött ljus åsätts normalt observationer som har eller kan ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering eller som utgör en väsentlig svaghet i den interna kontrollen. Som sådana kräver de därför stor uppmärksamhet från företagsledningens sida.



Ett gult ljus indikerar observationer som, även om de inte möter kriterierna för att åsättas ett rött ljus, har eller kan ha en sådan påverkan på den finansiella rapporteringen att de bör komma till företagsledningens kännedom.



Ett grönt ljus kan åsättas observationer som tidigare klassificerats som gula eller röda, men som nu har åtgärdats. Frågeställningar där vi förvisso inte har några avvikelser eller brister att rapportera kan också åsättas ett grönt ljus om de är av sådan magnitud eller behäftade med en sådan grad av komplexitet att företagsledningen bör få kännedom om dem.

# Tack!

---

**Huvudansvarig revisor**

Mattias Bygghammar

+46 709 29 16 31

mattias.bygghammar@pwc.com

[pwc.se](https://www.pwc.se)

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt revisionsuppdrag. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning och får inte lämnas ut eller göras tillgänglig för andra fysiska eller juridiska personer utan Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB:s/PricewaterhouseCoopers AB:s skriftliga godkännande. I avsaknad av skriftligt godkännande, tar Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/PricewaterhouseCoopers AB inte något som helst ansvar gentemot någon annan än uppdragsgivaren som väljer att förlita sig på eller att agera utifrån innehållet i denna rapport. Inte heller tas något ansvar för att rapporten används för andra syften än för dem som förelegat vid uppdragets utförande.

© 2022 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. Alla rättigheter förbehålls. I detta dokument avser "PwC" PricewaterhouseCoopers i Sverige AB som är medlemsföretag i PricewaterhouseCoopers International Limited, där vart och ett av medlemsföretagen är en separat juridisk enhet.



# Lekmannarevisorernas granskning av Älvstranden Utveckling AB 2022

Styrelsemöte 2023-02-06

Lekmannarevisorer: Sven R Andersson och Lars-Ola Dahlqvist

Yrkesrevisor: Laila Värnestig

# Granskningar under 2022

- Grundläggande granskning
- Riskhantering med anledning av utredningar om bolagets framtid
- Uppföljning av föregående års granskning

# Grundläggande granskning

Syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.

## **Iakttagelser:**

Notering om att aktieägartillskott om 200 miljoner kronor till Södra Älvstranden inte lyfts till fullmäktige för ställningstagande. Orsaken är att moderbolaget haft redovisningsmässiga krav att efterleva. Moderbolaget har i övrigt agerat transparent gentemot fullmäktige genom att rapportera om aktieägartillskottet i delårsrapport augusti.

## **Bedömning:**

Bolaget har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som vi har granskat.

# Granskning av riskhantering

Syftar till att bedöma om styrelsen har en ändamålsenlig riskhantering med anledning av de risker och konsekvenser som uppstått till följd av utredningarna om bolagets framtid.

## **Iakttagelser:**

- Bolaget har löpande vidtagit åtgärder i syfte att hantera och kontrollera de risker som uppstått med anledning av utredningarna.
- Bolaget har kontinuerligt rapporterat risker och konsekvenser till ägaren i de formella kanaler som finns.
- Bolaget har bidragit med ett flertal resurser i stadens utredningsarbete samt bistått utredningen med faktaunderlag.

## **Bedömning:**

Styrelsens riskhantering har varit ändamålsenlig.

# Uppföljning av föregående års granskning

Rekommendation från 2021 års granskning:

*Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att utveckla systematiken i bolagets arbete med fastighetsunderhåll.*

## **Iakttagelse:**

Arbete pågår inom bolaget med att ta fram en uppdaterad arbetsprocess avseende fastighetsunderhåll.

## **Bedömning:**

Rekommendationen kvarstår.

# Styrelsens yttrande

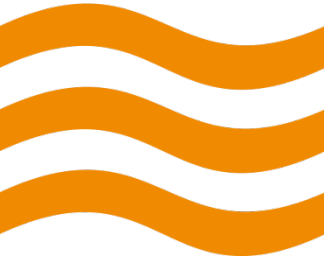
- Yttrande ska skickas till stadsrevisionen senast den 21 juni 2023.
- Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.

Kontakt

**Laila Värnestig**

**[laila.varnestig@stadsrevisionen.goteborg.se](mailto:laila.varnestig@stadsrevisionen.goteborg.se)**

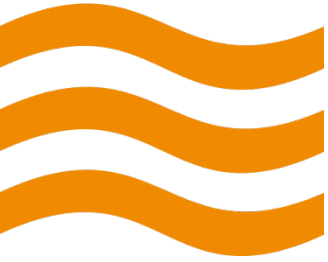
**Stadsrevisionen, Göteborgs Stad**



# 10. Rapporten "Uppföljning av verksamhet och ekonomi" enligt ägardirektivet.

*Informationsärende.*  
Lena Andersson, Vd.

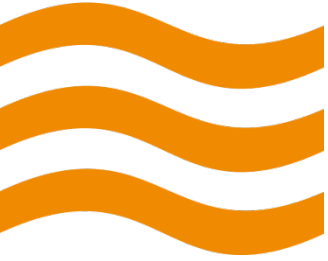




# 11. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

*Informationsärende.*

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



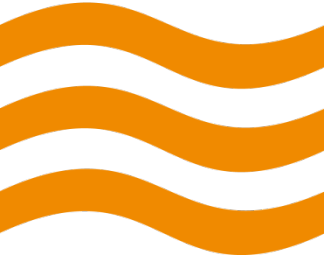
12. Utse ägarrepresentant till  
årsstämmor i dotter- och  
dotterdotterbolag.\*

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

# Förslag till beslut: Utse ägarrepresentant till årsstämmor

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium – Ordförande Rickard Eriksson eller Vice ordförande Åse-Lill Thörnqvist – till ägarrepresentant vid årsstämmor i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.



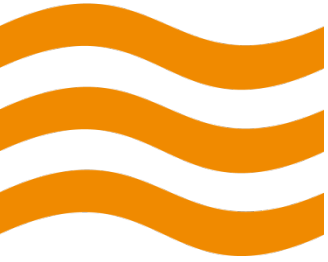
# 13. Årsrapport 2022.\*

*Beslutsärende.*

Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

# Förslag till beslut: Årsrapport 2022

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2022 för Älvstranden Utveckling AB.



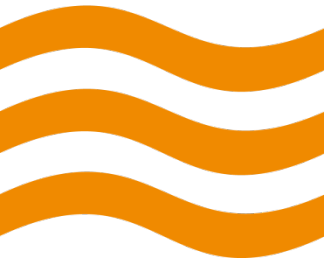
# 14. Förlängning markanvisningar Frihamnen.

*Beslutsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

# Förslag till beslut: Förlängning markanvisningar Frihamnen

- Styrelsen godkänner att Norra Älvstranden Utveckling AB via dotterdotterbolaget Göteborgs Frihamns AB förlänger nuvarande Markanvisningsavtal med i övrigt oförändrade villkor till och med 2024-04-30.



15. Överlåtelse del av Göteborg  
Gullbergsvass 703:17 samt  
Göteborg Gullbergsvass 20:1.

*Informationsärende.*

Tomas Thorin, Affärsutvecklare.



# Gullbergsvass



# Del av Gullbergsvass 703:17





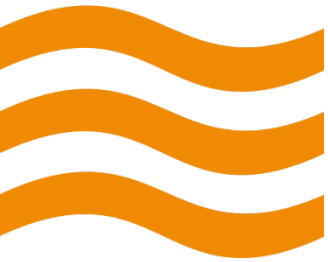


# Fastigheterna

- Överlåtelse av del av Gullbergsvass 703:17 avser cirka 6 670 kvm TA.
- Markområdet överläts enligt tidigare överenskommelse med köpeskilling baserad på nuvarande markanvändning.
- Överlåtelsen av Gullbergsvass 20:1 avser byggrätt om 600 kvm BTA för med användningsområde Centrumändamål.
- Byggrätt överläts med köpeskilling baserad på värde av byggrätt enligt ny detaljplan.

# Bedömning marknadsvärde

- Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling har tagit fram var sin värdering.
- Enligt stadens värderingsrutin ska marknadsvärde anses utgöra medelvärdet om värderingarna skiljer sig åt max 15 %.
- Vid större differens ska marknadsvärde förhandlas alt. en tredje värdering tas fram för att säkerställa en bedömning av marknadsvärdet.
- Då skillnaden mellan värderingarna i det här fallet var stor enades parterna om att ta fram en tredje värdering i syfte att säkerställa en korrekt bedömning av marknadsvärdet.



# 16. Årsrapport granskning bolagets dataskyddsarbete.

*Informationsärende.*

Nina Maldevik Havner, Dataskyddsombud  
Göteborgs Stad och Emma Einarsson,  
Dokumentationscontroller.

# Årsrapport för dataskyddsarbetet 2022

Älvstranden Utveckling AB

Nina Havner och Elin Olsson  
Dataskyddsenheten



# Dataskyddsförordningen (GDPR)



- Ett skydd för mänskliga rättigheter.
- Skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter inom EU.
- Respektive nämnd/bolag är ytterst ansvarig för de personuppgifter som behandlas och för att verksamheten följer lagen.
- Ansvaret går inte att delegera, men det är viktigt att det finns en tydlig dataskyddsorganisation inom respektive förvaltning/bolag för att bedriva det dagliga dataskyddsarbetet.

# Dataskyddsenheten är dataskyddsombud

- I Göteborgs Stad är dataskyddsenheten som grupp dataskyddsombud.
- Dataskyddsombudet ska bl.a. övervaka, ge råd och delta i konsekvensbedömningar.
- Ska rapportera till nämnd/styrelse för att medvetandegöra frågorna på högsta ansvarsnivå.
- Dataskyddsombudet ska inkluderas i alla frågor som rör dataskydd.



# Kontrollarbetet 2022



- Som ett led i att övervaka efterlevnaden av GDPR genomförs kontroller av dataskyddsarbetet inom den personuppgiftsansvariges organisation.
- Kontrollerna har delats upp i
  - **Fasta kontrollpunkter** (kontroll av dataskyddsarbetet på en övergripande nivå)
  - **Fördjupade kontroller** (kontroll av en specifik fråga)

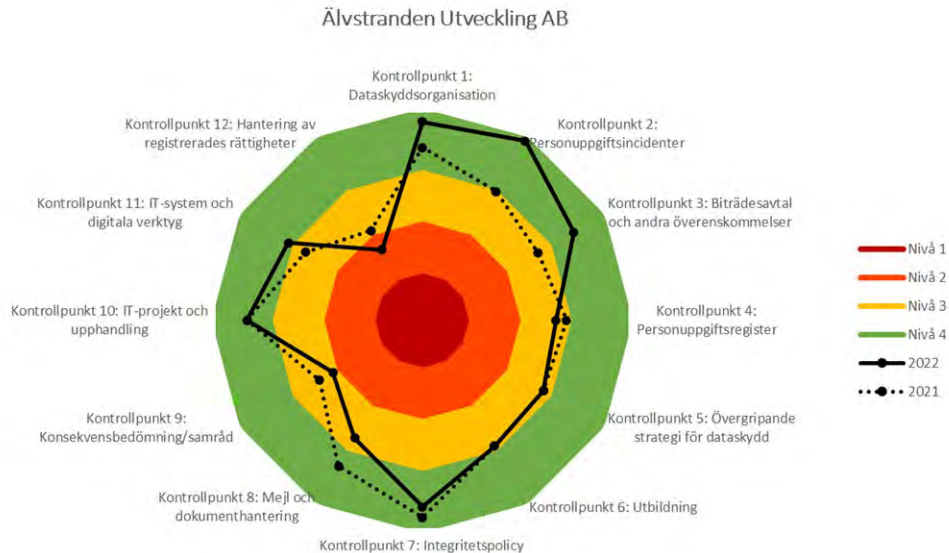
# Årlig kontroll av dataskyddsarbetet

- Bolaget har fått självskatta sitt dataskyddsarbete genom att besvara en enkät bestående av ett antal påståenden.
- Beroende på hur bolaget har skattat sitt eget arbete sker en placering inom en av fyra risknivåer.

Riskenivåer	Färgkod
Nivå 1. Höga risker identifierade som omgående kräver insatser av ledning och/eller övriga verksamheten.	Red
Nivå 2. Risker identifierade som bedöms vara omfattande och/eller kräver omgående åtgärder.	Orange
Nivå 3. Risker identifierade som bör åtgärdas men ej bedöms vara brådskande, omfattande eller allvarliga.	Yellow
Nivå 4. Inga direkta risker av betydelse identifierade. Indikerar att verksamheten har ett systematiskt dataskyddsarbete.	Green

# Bolagets riskplacering

Bolagets skattning i  
jämförelse med  
föregående år



## Kontrollpunkt 9:

### Konsekvensbedömning/samråd

- Säkerställ arbetet med att kartlägga och genomföra konsekvensbedömningar för samtliga behandlingar med höga risker.
- Säkerställ att nödvändiga rutiner finns för samtliga delar av konsekvensbedömningsområdet.

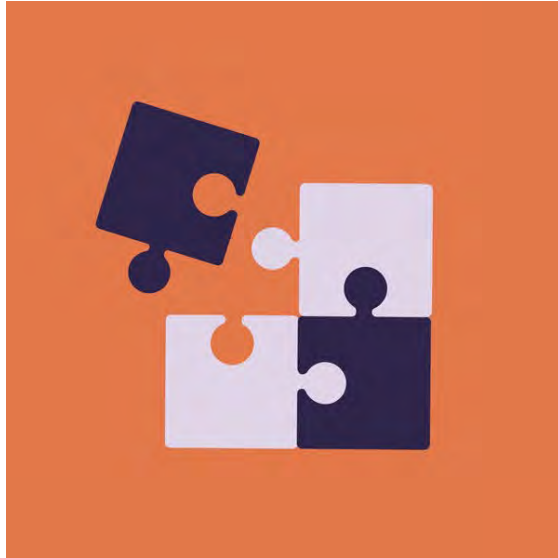




## Kontrollpunkt 12: Hantering av registrerades rättigheter

- Informera medarbetare om de registrerades rättigheter och i vilka fall rättigheterna begränsas.
- Säkerställ att fungerande rutiner finns för hantering av registrerades rättigheter.

# Fördjupad kontroll 2022 – personuppgiftsincidenter



- Säkerställ att befintliga dokument anvisningar/instruktioner för personuppgiftsincidenthantering uppdateras kontinuerligt.
- Informera och fortlöpande stärka medarbetarnas kunskapsnivå.
- Informera registrerade vid behov.
- Dataskyddsombudet rekommenderar att mallar och processer testas regelbundet och i möjligaste mån i så verklighetstroga miljöer som möjligt.



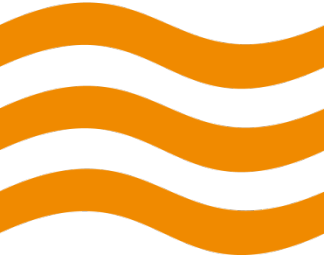


Kontakt

**Nina Havner**

**[nina.havner@intraservice.goteborg.se](mailto:nina.havner@intraservice.goteborg.se)**

**Dataskyddsenheten, Göteborgs Stad**



# 17. Statusrapport Södra Älvstranden inklusive Halvön.

*Informationsärende.*

*Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.*

# Skeppsbron i fokus:

## Parkeringsgaraget och P-bolagets investeringsbeslut

- Informationsärende "Fördjupad investeringsanalys" i P-bolagets styrelse den 10 februari.
- Projektering av garaget och allmän platsmark (gata/torg/kaj) fortskrider.
- Trolig påverkan på tidplan Byggstart garage 3–6 månader.



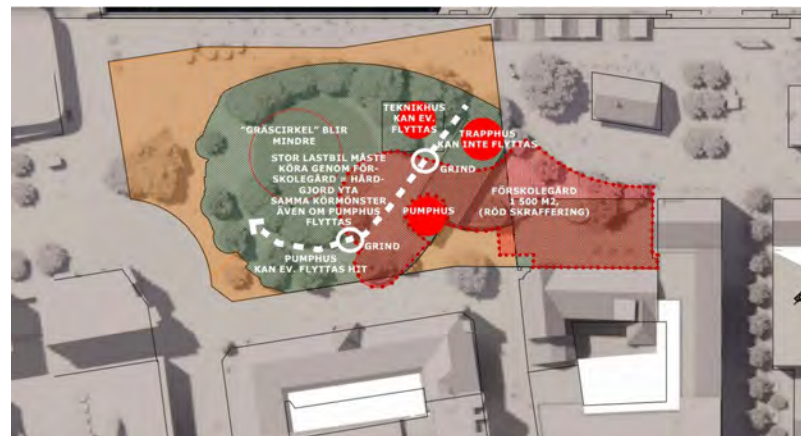
# Skeppsbron i fokus:

## Parkeringsgaraget och P-bolagets investeringsbeslut

- Informationsärende "Fördjupad investeringsanalys" i P-bolagets styrelse den 10 februari.
- Projektering av garaget och allmän platsmark (gata/torg/kaj) fortskrider.
- Trolig påverkan på tidplan Byggstart garage 3–6 månader.

## Förutsättningar för förskola och förskolegård

- Ställningstagande från Förskoleförvaltningen.
- Påverkan på Kinesiska Muren och Kv. Redaren.
- Planändring krävs.



# Skeppsbron i fokus:

## Parkeringsgaraget och P-bolagets investeringsbeslut

- Informationsärende "Fördjupad investeringsanalys" i P-bolagets styrelse den 10 februari.
- Projektering av garaget och allmän platsmark (gata/torg/kaj) fortskrider.
- Trolig påverkan på tidplan Byggstart garage 3–6 månader.

## Förutsättningar för förskola och förskolegård

- Ställningstagande från Förskoleförvaltningen.
- Påverkan på Kinesiska Muren och Kv. Redaren.
- Planändring krävs.

## Konsortiearbetet

- Temagrupp bottenvåningar.
- Gränssnitt mot garage och gator.
- Nya hållbarhetskrav.

**Skeppsbron**



Masthuggskajen



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad



Wedokameror.se  
Global  
Business  
Gate



# Masthuggskajen i fokus: Status

## Pågående byggnation

### 5 exploateringslotter:

- Balder – Hotell Draken.
- Nordr – Brf Ciceron.
- NCC – Habitat 7.
- Riksbyggen – Brf Sydney.
- Framtiden Byggutveckling.  
– Exploateringslott G1.

## Hyresgäst Anpassning och etablering av verksamheter inom tre kvarter:

- Stena – Stuveriet.
- NCC – Våghuset och Brick studio.





# Masthuggskajen i fokus: Status

- Utbyggnad av Halvön pågår.
- Utbyggnad av allmän plats.
  - Fokus på ledningsförläggning längs Första långgatan och Masthamnsgatan



# Masthuggskajen i fokus: P-hus i väst

- P-bolaget och Higab avbröt upphandling av P-hus i Väst.
- Försening påverkar bolagets nuvarande tidplan för försäljning av byggrätter längs Masthamnsgatan samt parkeringssituationen i området i stort.

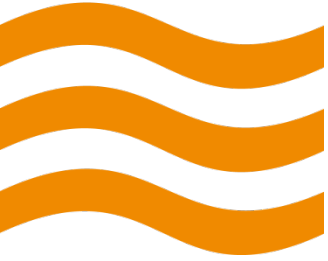


# Masthuggskajen i fokus: Levande Gatuplan

- **Konsortiet har enats kring form och struktur för en samverkansorganisation för Levande Gatuplan.**







# 18. Kommande strategiarbete efter nytt ägardirektiv.

*Informationsärende.*

Marika OGRELIUS Engström, Vice vd.

# Omstart

Nytt  
ägardirektiv

NOS

*Nya*



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

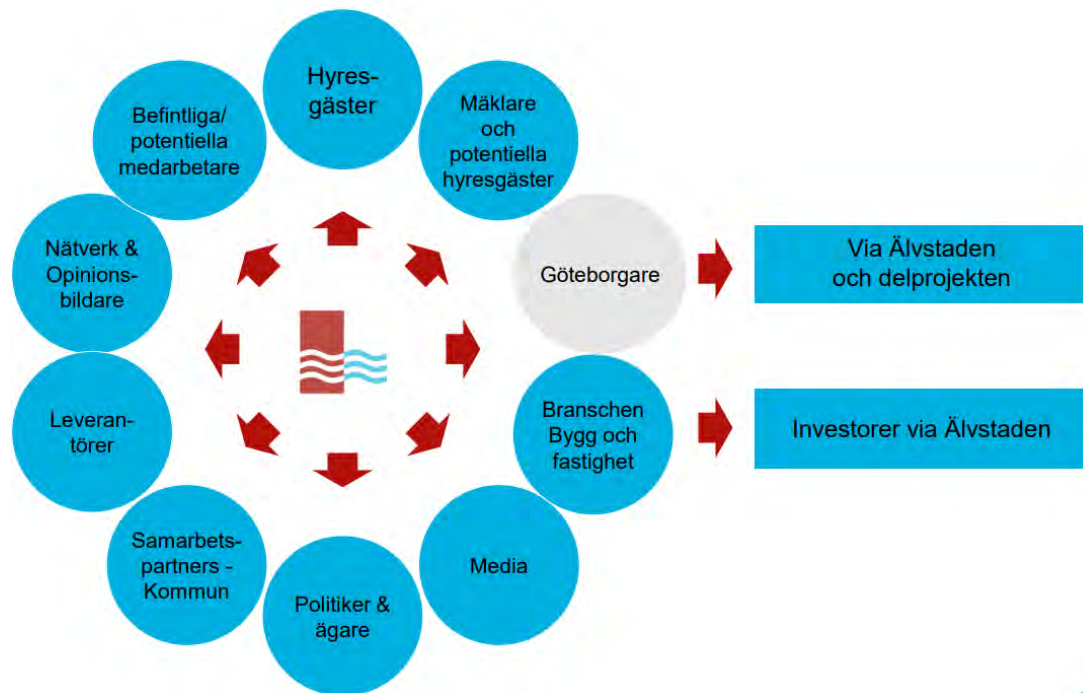
## Att göra:

- Ny verksamhetsplan.
- Definiera tydligare roll.
- Definiera smalare och tydligare uppdrag, inklusive avvecklingsplan.
- Nya arbetsprocesser med Staden.
- Matcha interna arbetsprocesser och organisation.
- Marknadsföring/varumärke.

# Marknadsföring/varumärke

## Utgångspunkter 2015

- Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.
- Älvstranden Utveckling ansvarar för Älvstadens kommunikation.
- Avsändarstrategi: "Hela staden" – Göteborgs Stad och Älvstaden avsändare för projektkommunikation.
- Ändrad logotyp och byte av grafisk profil (Göteborgs Stad).



# Marknadsföring/varumärke, forts.

## Älvstranden Utvecklings varumärke i dag

- Välkänt namn men otydliga associationer:
  - Otydlighet kring vad vi är och gör.
  - Otydlighet kring avsändare: bolag, projekt, geografiskt område. Har medvetet varit mindre synlig som avsändare till förmån för projektet Älvstaden.
- Utredning om bolagets framtid.





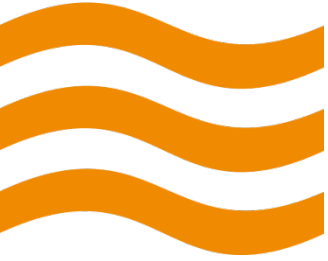
# Marknadsföring/varumärke, forts.

## Vad behöver vi göra?

- Tydliggöra vad vi är och gör.
- Älvstranden Utveckling är avsändare.
- Alltid vara aktuella och relevanta.
- Se över:
  - Varumärkesplattform, målgrupper och positionering.
  - Kommunikationsstrategi och visuell identitet.

### **[Ompositionering]**

Förändra en konsuments uppfattning av ett varumärke, genom att förändra dess associationer. Målet är att skapa en ny, starkare position för det befintliga varumärket



# 19. Återrapportering klimatmål.

*Informationsärende.*

Kristian Käll, Hållbarhetschef.

# Målformuleringar

- Bygg- och fastighetssektorn står för 21 % av Sveriges inhemska utsläpp av växthusgaser. 11 miljoner ton CO<sub>2</sub>-eq/år.
- Import av material från utlandet bidrar till lika stora utsläpp utanför Sveriges gränser.
- Nationella färdplanen: klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2045.
- Göteborgs Stads Klimat- och miljöprogram: Halvering 2025, 90 % reduktion till 2030.
- Bolagets affärsplan: Halvera utsläpp av växthusgaser från all nybebyggelse & ombyggnad i Älvstaden under 2020–2024.



# Livscykel byggsektorn – tre skeden

## **Byggskedet. 50 % av klimatutsläppen:**

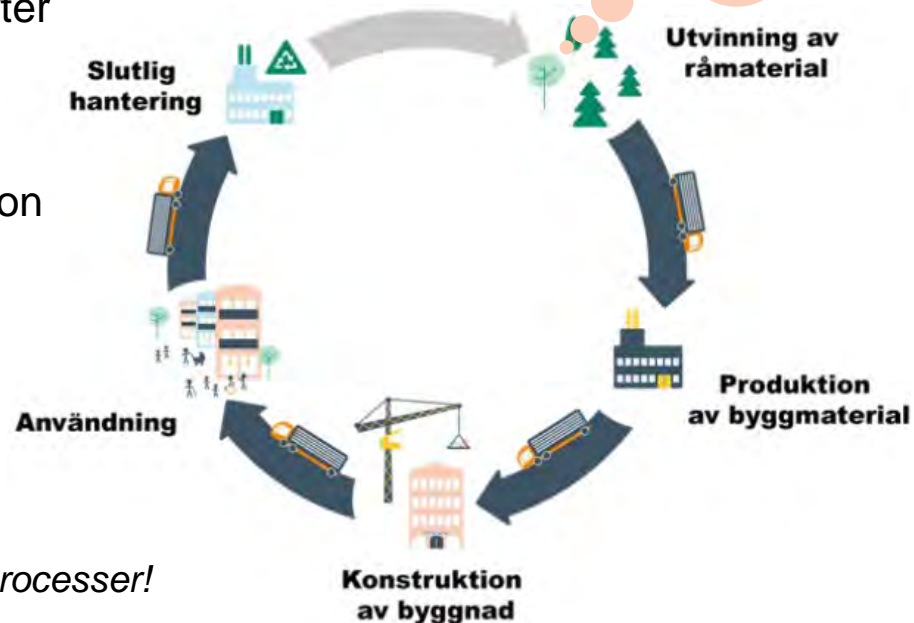
utvinning av byggmaterial, tillverkning, transporter och arbete på byggarbetsplats.

## **Användarskedet. 40 % av klimatutsläppen:**

drift- och underhåll, energianvändning, reparation och ombyggnad.

## **Slutskedet. 10 % av klimatutsläppen:**

demontering, rivning och bortskaffning.



*Vikten av att gå från jungfruliga resurser till cirkulära processer!*

# Definition av baslinjen – byggdelar/livscykelmoduler

- Lagkrav Boverket Klimatdeklaration 2022: klimatskärm, bärande konstruktionsdelar och icke-bärande innerväggar.
- Vi använder den kommande systemgränsen Boverket 2027 som även omfattar ytskikt och installationer (gemensamt i Staden).

Tabell 1: Moduler att beräkna

Livscykelmoduler A1-A5		
A1-A3 Produktionskedje	A1	Råvaruförsörjning
	A2	Transporter råvaror
	A3	Tillverkning
A4-A5 Byggskedje	A4	Transporter till byggarbetsplatser
	A5	Bygg- och installationsprocessen

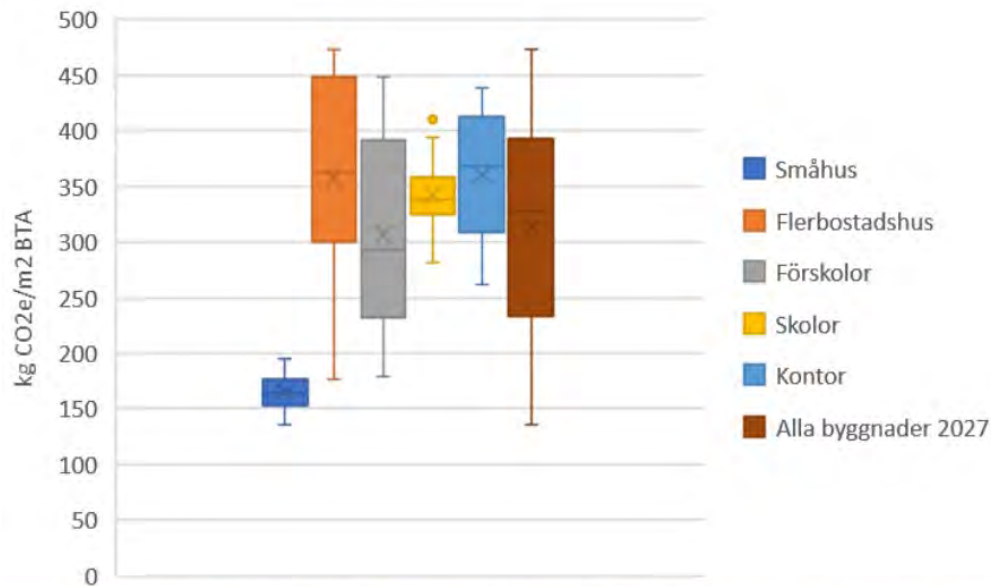
Avgränsning: enbart A1–A5 ingår.

Driftskedet avgränsas bort: främst energifrågor som är reglerade genom BBR, certifieringar, överlag hållbar energimix.



# Definition av baslinjen – referensvärden 2020?

- Rapport Boverket/KTH, 2021 – data från 2020 och bakåt.
- Flerbostadshus: 360 kg CO<sub>2</sub>e/BTA.
- Kontor: 365 kg CO<sub>2</sub>e/BTA.



*Beräkningar som motsvarar Boverkets systemgräns 2027.*

Figur 31. Klimatpåverkan modul A1-A5 för olika byggnadstyper och för samtliga byggnader. Systemgräns enligt förslag till klimatdeklaration 2027. n(Småhus)=11, n(Flerbostadshus)=19, n(Förskolor)=14, n(Skolor)=10, n(Kontor)=11, n(Handelsbyggnader)=2, n(Övriga byggnader)=1, n(Alla byggnader 2027)=68

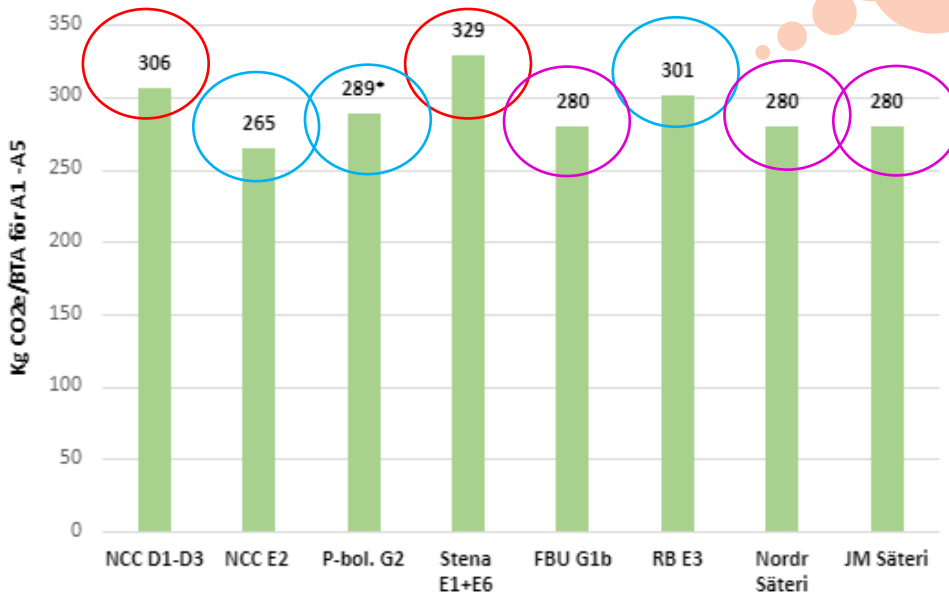
# Måluppfyllelse – effekter 2022

- Beräkningar färdiga **byggnader.**
- Beräkningar under **projektering.**
- Tidigt definierade **målgränsvärden.**

*Flerbostadshus: 360 kg CO<sub>2</sub>e/BTA.*

*Kontor: 365 kg CO<sub>2</sub>e/BTA.*

Klimatberäkningar samt avtalade gränsvärden



Värdena ska tolkas med stor försiktighet!

# Aktiviteter i Affärsplanen 2022

## Portfölj Markutveckling (Portföljägare):

- Klimatkrav ska ställas vid markanvisningar och försäljning av byggrätterna G3/G4/G5/ Framtiden.
- Implementering av Masthuggskajens klimathandlingsplan.



## Portfölj Fastighet (Portföljägare Fastighet):

- Klimatoptimeringsanalys ska göras för minst en hyresgästanpassning eller ett ombyggnadsprojekt.





# Halvön – klimatavtryck

- Trafikverkets klimatkalkyl.
- Klimatkalkyl från COWI: 28 500 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter – kravnivå i entreprenadupphandlingen.
- Anbudsgivaren ansåg kravet för tufft – ny nivå max 45 000 ton CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Vite kopplat till gränsvärdet.
- Beställarens miljöansvarig följer upp arbetet löpande.
- Underbyggnad Halvön – stor post i Masthuggskajens samlade klimatavtryck.
- Grov uppskattning: kvarter + underbyggnad – Entreprenaden står för cirka 1/3 av klimatavtrycket i uppförandeskedet av Masthuggskajen.



# Analys och möjligheter framåt

- Resultat 2022: varierande nivåer 10–25 % lägre än Boverkets medelreferensvärden.
- Fullt möjligt att med dagens teknik reducera till 50 %, kräver dock stort klimatfokus från ax till limpa.
- För 90-procentig reduktion till 2030 krävs cirkulära materialflöden, ny teknik, ökat nyttjande och optimering av befintliga byggnader
- Vikten av klimatmedveten grundläggning – särskilt för Älvstaden.



# Pågående utvecklingsarbete

- Fortsatt implementering Klimathandlingsplan Masthuggskajen, uppföljning och uppdatering.
- Betcrete 3.0, projektspecifikt stöd till delprojekten.
- Plattform för klimatneutralt byggande.
- Handslaget för Återbruk.
- Ramverk för klimatkrav vid markaffärer.

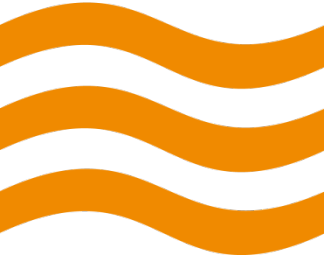


**Betcrete 3.0 – för en  
klimatneutral cement-  
och betongindustri**



**Göteborgs plattform för  
klimatneutralt byggande**

Här samarbetar bygg- och fastighetsbranschen med staden och forskningsamhället för en snabbare omställning.



## 20. Rapport presidiet.

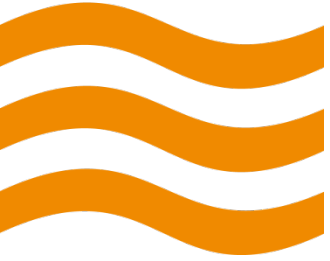
*Informationsärende.*

Ordförande Rickard Eriksson och  
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



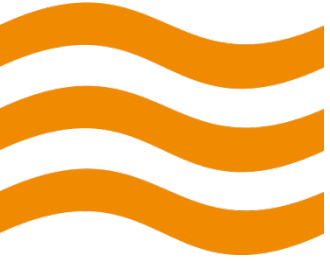
# 21. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

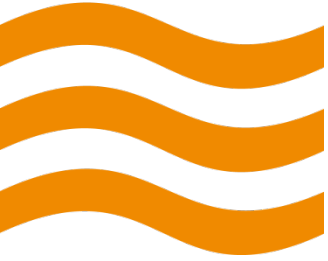


## 22. Övriga frågor.

Rickard Eriksson, Ordförande.



Antal studentbostäder  
bolaget har bidragit med  
till Staden



# Studentbostäder

**Antal som Älvstranden Utveckling  
har bidragit med till staden**



# 779

Färdigställda  
studentlägenheter  
på Älvstranden Utvecklings  
tidigare ägd mark.



Lindholmen Smedjan  
86 lägenheter



Lindholmen Plejadgatan  
150 lägenheter



Lindholmen Lindholmsallén  
387 lägenheter



Lindholmen Skolområdet  
156 lägenheter



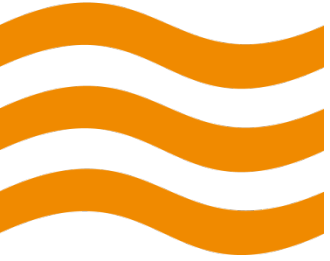
# 509 klara

Färdigställda temporära bostäder  
på Älvstranden Utvecklings mark  
där studenter är en huvudmålgrupp.

---

# 391 i produktion

Temporära bostäder i produktion  
på Älvstranden Utvecklings mark  
där studenter är en huvudmålgrupp.



# Ombyggnaden av vårt styrelserum



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

[ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)