



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

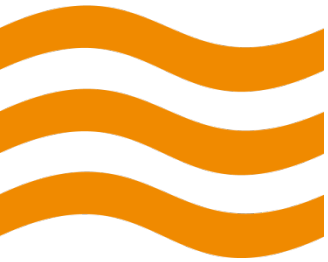
En del av
Göteborgs Stad

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

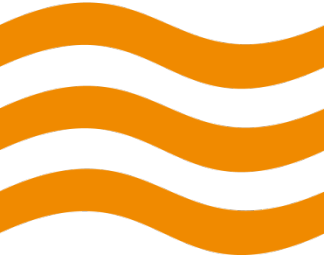
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.

Ordinarie styrelse- sammanträde

2023-10-23

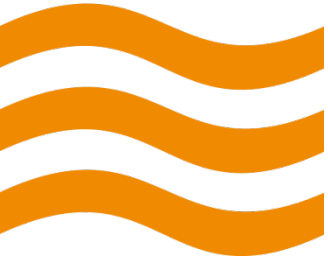


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



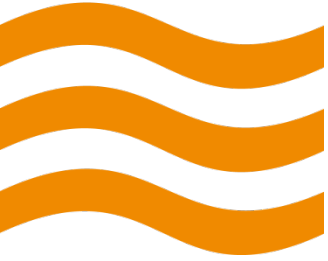
5. Protokoll
ordinarie styrelsesammanträden
2023-09-19.*

Boris Ståhl, Ordförande.



6. Protokoll
extra styrelsesammanträden
2023-09-28.*

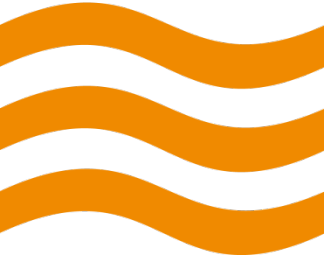
Boris Ståhl, Ordförande.



7. Bolagsrapport.

Informationsärende.

Per-Henrik Hartmann, Tf Vd.



8. Beslut om aktieägartillskott och kapitaltäckningsgaranti inom Älvstranden-koncernen.

Beslutsärende.

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

Kapitaltillskott Södra Älvstranden Utveckling AB

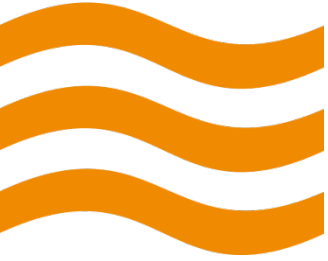
- Projektet Skeppsbron måste skrivas ned med 195–200 mnkr avseende Skeppsbron.
- Nedskrivningen av Skeppsbron är avstämd med bolagets auktoriserade revisor på EY.
- Nedskrivningen medför att Södra Älvstranden Utveckling AB behöver kapitaltillskott med 200 mnkr.
- Kapitaltillskott tillförs Södra Älvstranden Utveckling AB genom ovillkorat aktieägartillskott eller koncernbidrag.
- Kapitalet flyttas från andra bolag inom Älvstranden-koncernen till Södra Älvstranden Utveckling AB.

Förslag till beslut: Aktieägartillskott och kapitaltäckningsgaranti

Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

- Godkänner att Älvstranden Utveckling AB lämnar ett kapitaltillskott om 200 miljoner kronor till Södra Älvstranden Utveckling AB genom antingen ett aktieägartillskott eller ett koncernbidrag beroende på pågående kapitaliseringsutredning. Beslutet är villkorat av att Kommunfullmäktige 2023-10-12, dnr 0525/23, avseende Skeppsbron vinner laga kraft.
- Godkänner att Älvstranden Utveckling AB hemställer till kommunfullmäktige för ställningstagande bolaget rörande beslut om kapitaltillskott till Södra Älvstranden AB med anledning av kommunfullmäktiges beslut avseende Skeppsbron.

Ärendet justeras direkt.



9. Projektplan för omställningsarbetet i Älvstranden Utveckling AB.

Beslutsärende.

Marika Ogrelus Engström, Operativ Chef.

Omställning genom fem delprojekt

**1. Överlämning delar av mark-
utvecklande uppdrag till staden**

Leverans:

Överlämning/samordning
EXF rapporteras löpande
vid styrelsemöte

**2. Utforma styrande
avvecklingsplan**

Leverans: Avvecklingsplan
beslutad ca 3 mån efter
godkänd projektplan

3. Ny organisation

Leverans: Förslag till ny
organisation beslutad i
styrelsen ? 2024

**Kultur-
förändring**

4. Kommunikationsstrategi

Leverans:
Kommunikationsstrategi
beslutad i styrelsen
december 2023

**5. Genomlysning tidigare
KF- och nämndbeslut**

Leverans: Rapportering i
styrelsen december 2023

Historik
omställningsprojektet

Projektdirektiv beslutat i styrelsen
28 juni 2023.

Projektplan utkast, information
styrelsesammanträde 2023-09-19.

Projektplan förslag till beslut
2023-10-23.

Förändring bolagets verksamhet utifrån Kommunfullmäktige-beslut 2023-02-23

Omställning i 5 delprojekt

1. Överlämning av delar av markutvecklande uppdrag till Staden.
2. Analys av tidigare Kommunfullmäktige- och nämndbeslut.
3. Ny organisation.
4. Kommunikationsstrategi.
5. Styrande avvecklingsplan.

Överlåtelse av mark till Staden

- Gullbergsvass.
- Yttre Frihamnen.

Omställning till smalare och tydligare roll som "kommunal exploatör".

Mark för utveckling långt fram i tiden, planeras övergå i stadens utvecklingsuppdrag och ägo.

**Bättre framdrift
och bättre
samarbetsklimat**

**Minskar bolagets
utvecklings-
uppdrag med
närmare 50 %**

Risker och beroenden

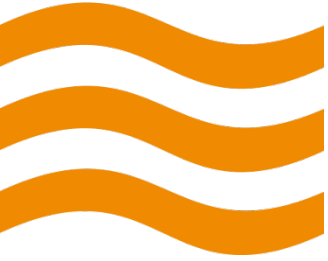
För ett framgångsrikt omställningsarbete behövs en permanent Vd som leder arbetet.

Svårbedömd tid för avveckling utifrån perspektiv som ligger utanför bolagets rådighet:

- Tidpunkt för kommande antaganden av detaljplaner, dvs när bolagets fysiska utveckling kan starta.
- Stadens resurser och prioritering för utveckling av allmän platsmark och kommunal infrastruktur.
- Finansiering: Efter en omstrukturering av koncernen 2005/2006 är koncernen högt belånad vilket medför stor känslighet för fluktuation i räntenivå. Projektens framdrift är likaså beroende av konjunkturen för bostads- och kontorsproduktion.

Förslag till beslut: Projektplan omställningsarbete

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv.



10. Prissättning av mark för överlåtelsen för del av Göteborg Lundbyvassen 736:168

Beslutsärende.

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

Avsiktsförklaring med Staden

- 2023-05-26 Avsiktsförklaring med Göteborgs Stad och Polestar.
- Älvstranden Utveckling medger markanvisning av del av Lundbyvassen 736:168.
- Kvarter cirka 200 kvm.
- Allmän plats cirka 1 300 kvm.



Prissättning kvartersmark

- Staden och Polestar förhandlar köpeskilling, klart våren 2024.
- Köpeskilling indexeras inför tillträde, beräknat till våren 2025.
- Bolagets köpeskilling baseras på indexerad köpeskilling:
 - Homogen prissättning i affären.
 - Samverkan mellan Älvstranden Utveckling och Staden i ärenden.
- Avsteg från KF-beslut om värderingsprinciper.

Ekonomi

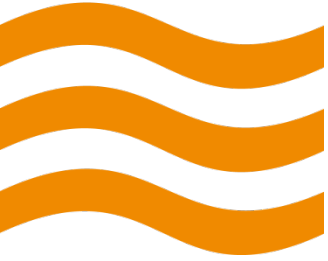
- Markarealen som överlåts motsvarar cirka 1 600 kvm BTA.
- Köpeskilling baseras på överenskommelse mellan Staden och Polestar.
- Justeras med hänsyn till ansvar för exploateringskostnader, sanering förorenad mark, kostnad för detaljplan, etc.
- Förväntad vinst med föreslagen metod för prissättning.

Befintliga verksamheter

- Aktuellt markområde används för närvarande för event, parkering, uppställning och liknande.
- Kvarvarande del av Lundbyvassen 736:168 kommer väl att kunna fortsätta användas för ändamålet.
- Inga nu gällande hyresavtal/arrendeavtal påverkas.

Förslag till beslut: Prissättning av mark Lundbyvassen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar att Göteborgs Frihamns AB för överlåtelsen av del av Göteborg Lundbyvassen 736:168 till Exploateringsnämnden gör ett avsteg från de värderingsprinciper som är beslutade av Kommunstyrelsen 2018-05-16: "Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden".



11. Älvrummets framtid.

Informationsärende.

Ann Törnblom, Chef Kommunikation.

Bakgrund

- Älvstranden Utveckling AB startade Älvrummet 2008 och ansvarar sedan dess för verksamheten. Älvrummet är huvudkanal för extern kommunikation om Älvstaden.
- Älvstranden Utveckling AB har fått ett nytt ägardirektiv och därmed ett nytt uppdrag. I det ingår inte längre att ha samordningsansvar för Älvstaden.
- Exploateringsförvaltningen, som tar över samordningsansvaret för Älvstaden, har fått frågan om att ta över driften av Älvrummet. De har tackat nej.

Om Älvrummet

- En arena för dialog om stadsutveckling: digital utställning, guidade visningar, event.
- Öppnade 2008 på Kanaltorget.
- Älvstadens ansikte utåt.
- Bemannat måndag till lördag.
- Flyttade till Lindholmen 2017. Nya lokaler, ny utställning och ny grafisk profil. Utökad erbjudande.
- Älvstranden Utveckling AB är ensam ansvarig och har även budgetansvar för Älvrummet.



En etablerad verksamhet

- Personligt bemötande som öppnar upp för dialog.
- Lokala, nationella och internationella besök – nya och återkommande.
- Skolor, allmänhet, näringsliv, offentlig verksamhet.
- Bokade besök på ett år: 355 (april 2022 – mars 2023).
- Bokade gäster: 5 600.
Plus ett stort antal drop-in-besökare.

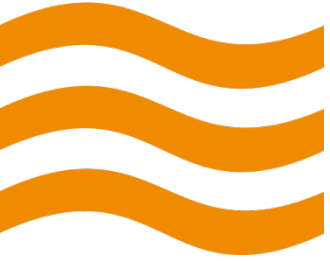


Budget Älvrummet 2023

4,5 miljoner

- Bemanning: 2 600 000 kr.
- Lokalhyra: 1 200 000 kr.
- Övrigt (teknik, annonsering, event, etc.): 200 000 kr.
- Egen personal ÄU: 500 000 kr.





Vad händer med
Älvrummet i framtiden?

Tre olika scenarier

1. Älvrummet finns kvar i kraftigt reducerad omfattning. Modellen försvinner, inga guidade visningar, liten eller ingen bemanning. Begränsad utställning.
2. Älvrummet avvecklas och byter namn och avsändare. Lokalen anpassas utifrån befintlig inredning. Fokus på Lindholmen och Älvstranden Utveckling AB.
3. Älvrummet avvecklas, lokalen töms och återställs till ursprungligt skick.



Avdelning Fastighet om lokalen

- Lokal med stor potential och attraktivt läge.
- Möjligt att anpassa lokalen för att på sikt kunna hyra ut till kommersiella verksamheter. Skulle generera nya intäkter till bolaget. Kommer dock ta tid att hitta nya hyresgäster och att anpassa lokalen innebär en kostnad.
- En översyn över byggnaden Navet som helhet är på gång. Vilka lediga lokaler finns? Vilken typ av verksamheter vill vi se i Navet? Vilka anpassningar skulle behöva göras?



Förslag till beslut: Älvrummet avvecklas från 1 januari 2024

- Verksamheten bedrivs som vanligt året ut.
- "Hyllningsdag" med föreläsningar och aktiviteter.
- Avetablering januari. Återbruk i största möjliga utsträckning:
 - The Yard (möbler, receptionsdisk).
 - Avdelning Fastighet (uteplats).
 - Älvstranden Utveckling AB (skärmar, övrig teknik).
- Modellen kasseras, föråldrad.

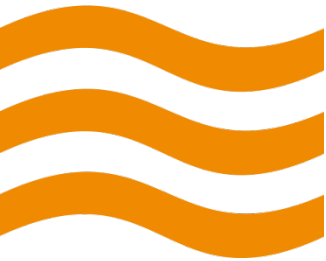


Konsekvenser

- Göteborg Stad förlorar ett av sina ansikten utåt och den värdefulla möjligheten att välkomna besökare från andra kommuner, regioner och offentliga verksamheter.
- En kostnadsfri, informativ mötesplats för allmänheten med fokus på stadsutvecklingen i Göteborg försvinner.
- Förfrågningar kommer fortsätta att komma – ingen att hänvisa till.
- Utbildningsmöjlighet och kostnadsfritt besök för skolor försvinner.
- Vi tappar 15 års investerad kunskap om stadsutveckling.

Möjligheter

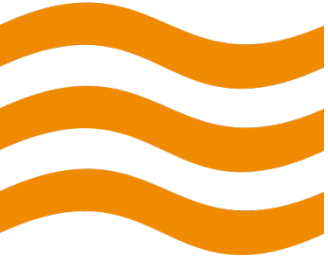
- Lokalen kan på sikt utvecklas och anpassas för andra verksamheter med kommersiell inriktning. Det kommer dock ta tid och innebär en kostnad.
- Ökade intäkter till bolaget på sikt.
- Genom att ta tillvara och överföra erfarenheter, kunskap och hårdvara från Älvrummet skulle vi kunna skapa en ny mötesplats i annan, mindre lokal, med bolaget som avsändare. Här synliggör vi både bolaget och våra lediga lokaler. Fokus ligger på att stärka bolagets identitet och varumärke samt att bygga styrka och stolthet inifrån, med utgångspunkt i nytt ägardirektiv och uppdrag.
- Ovan är en möjlighet att utveckla och tänka nytt, lyfta vår roll som fastighetsägare, hyresvärd och arbetsgivare och bygga förtroende gentemot våra målgrupper. Något som bolaget är i stort behov av efter den senaste tidens stora förändringar.



12. Fördjupning bolagets försäkringar.

Ärendet bordlagt på
grund av sjukdom

Informationsärende.
Charlotte Nyström, Bolagsjurist.

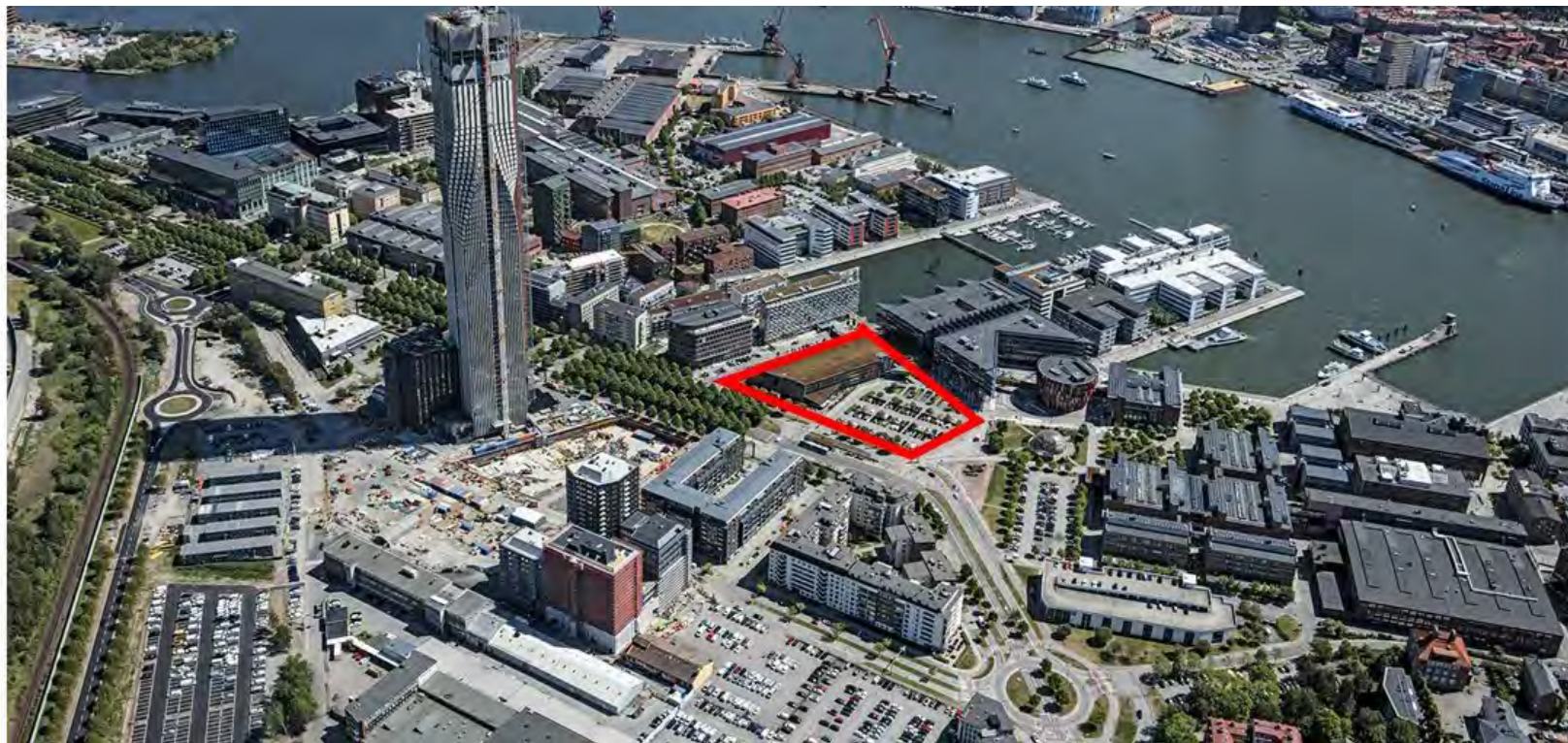


13. Tilläggsäskande detaljplan Lindholmsplatsen.

Informationsärende.

Lena Baeza, Programledare.

Lindholmsplatsen



Bakgrund

- Trygga områdets attraktionskraft som internationellt innovationskluster inom tech och mobilitet.
- Fortsatt utveckling av Lindholmen Science Park, Navet, för att tillgodose näringslivets lokalbehov i framtiden.

Historik

- 2015 avslag planansökan med rekommendation att samarbeta med Chalmersfastigheter.
- *2016-04-28 Ledningsgruppen beviljar 4,1 mnkr inklusive moms för affärsanalys.*
- 2017 Ny planansökan ihop med Chalmersfastigheter, beviljas 2018.
- *2018-11-23 Styrelsen beviljar 11,3 mnkr för detaljplanearbetet.*
- 2019 Chalmersfastigheter kliver av samarbetet.
- 2019 Kompletterad ansökan (utan Chalmersfastigheter), beviljas juni 2019.

Tyvänn startar inte Staden arbetet: arbete med Ekonomisk åtgärdsplan.

- Planstart hösten 2022.

Från planbesked och beviljade budget 2018 fram till planstart 2022

- Chalmersfastigheter hoppar av samarbetet 2018 – ökade kostnader för gemensamma budgetposter.
- Kompletterad planansökan 2019.
- Olika arbeten och undersökningar för att:
 - få ökad kunskap om bärighet LSP samt p-hus, markförhållanden m.m.
 - affärs- och marknadsanalyser, testa konceptidéer.
 - ekonomiska kalkyler, exploateringsgrad.
 - genomförandestudie.
- Förlängd projekttid betyder omtag och ökade projektledningskostnader.
- Ny budget lagd i 2023 års prisnivå.

Avsiktsförklaring

- Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring med extern aktör på 30 000 kvm kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan.
- Denna del utgör ca 1/3-del av totalyta och planeras att uppföras i en egen etapp.

Budget detaljplan (mnkr inklusive moms)

	Nuvarande budget	Utfall tom 2023 (okt)	Återstående medel	Behov av ytterligare medel	Prognos totalkostnad
Tilldelad budget 2018 (fram till antagen plan)	11,3	8,1	3,2		
Tilläggsäskande 2023				5,5	16,8

Budgetposter: (skulle 2018 delas 50/50 med Chalmersfastigheter)

- Planavgift.
- Externa konsulter – arkitekt, konstruktion, geoteknik, miljö, hållbarhet m.m.
Tekniska undersökningar – hållbarhet, miljö, trafik, luft, m.m.
- Projektledning ÄU:s del.
- Oförutsett.

Byggherrekostnader fram till antagen detaljplan, sammanställning

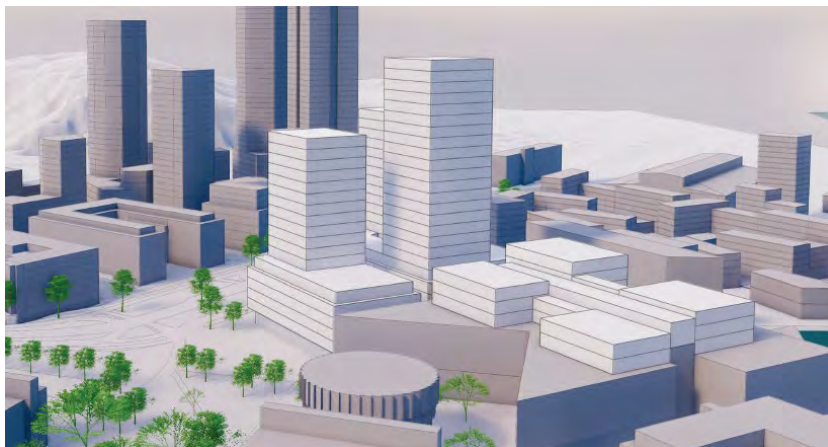
(mnkr inkl moms)

Aktivitet	Beslut	Utfall	Prognos	Tilläggsäskande
Affärsanalys (arbete i tidigt skede)	4,1 (Ledningsgrupp)	4	4	-
Detaljplanearbete Centrala Lindholmen	11,3 (Styrelsen)	8,1	16,8	5,5
Summa byggherrekostnader (till antagen detaljplan)	15,4	12,1	20,8	5,5

Pågående arbete

- Arbete har pågått i samarbete med staden under 2023 och har en fortsatt god framdrift.
- Samråd planeras till Q1, 2024.
- Skissande arkitekt är Henning Larsen.
- Detaljplanen förväntas antas Q1, 2026.

Volymstudie



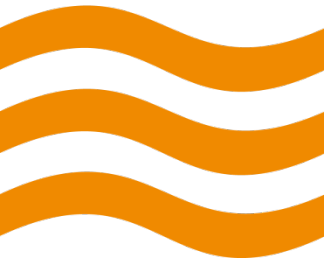
Volymstudie vid positivt planbesked i juni 2019 (110 000 kvm BTA).



**Volymstudie juni 2023 (75 000 kvm BTA).
Till höger Chalmers förslag på utbyggnad.**

Planerat beslutsärende i november

- Att styrelsen beviljar ett tilläggsäskande på **5,5 mnkr** inklusive moms för byggherrekostnader fram till antagen detaljplan.
- Att styrelsen inkluderar **4,1 mnkr** inklusive moms i beslutet (beslutat av ledningsgruppen 2016-04-28).



14. Fördjupning bolagets stickprovsresultat.

Informationsärende.

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd/
Risk- och internkontrollansvarig.

Förteckning över jäv och bisyssla

Åtgärdsplan

Omstrukturering av listan för att underlätta förtecknade av jäv och bisyssla har gjorts.

Alla chefer har informerats om vikten att hålla listan uppdaterad och sitt ansvar för detta. Alla medarbetare kommer att påminnas om rutinen av sina närmsta chefer.

Avsnittet om bisyssla och jäv i bolagets personalhandbok har uppdaterats.

Efterlevnad av LOU, direktupphandlingar

Åtgärdsplan

Samtliga beställare bakom de felaktiga direktupphandlingarna har informerats och förslag på åtgärder har presenterats till dem direkt.

Ett större omtag av processen för direktupphandlingar håller på att tas fram och kommer att presenteras för styrelsen vid nästa styrelsemöte.

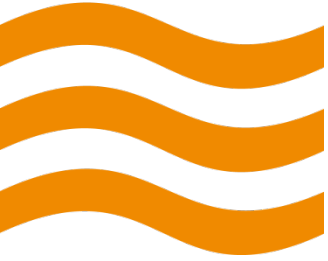
Fakturahantering, fördjupad kontroll

Åtgärdsplan

Utbildning av granskare och attestanter för att säkerställa rätt kunskap vid fakturagranskning.

Genomlysning av inköpsprocessen för att komma åt problemen med avsaknad av möjlighet till ordermatchning och bristerna i faktura-underlag.

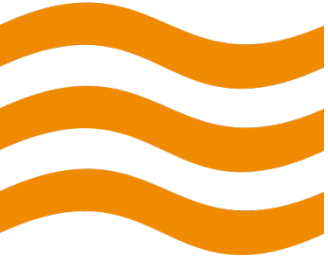
Översyn av hela processen inköp till betald faktura för att säkerställa att inköp och betalningar sker på ett väl kontrollerat sätt.



15. Statusrapport bolagets revisioner och uppdrag.

Informationsärende.

Per-Henrik Hartmann, Tf Vd.



16. Avrapportering Riskanalys.

Informationsärende.

Abdurrahman Toryalay, Delprogramledare
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

Portfölj Markutveckling

Styrning & organisering projektverksamheten

Översikt och ordning i projektverksamheten

Underlag för strategiska beslut

Stödja och coacha

Riskarbete Portfölj Markutveckling

- Projektledaren ansvarar för att identifiera risker och möjligheter samt dess konsekvenser i varje projekt/uppdrag.
- Åtgärder för att hantera risker och möjligheter identifieras. Åtgärdsplan upprättas och uppdateras löpande i Antura.
- Projektägaren följer upp riskarbetet. Vid behov lyfts risker till programnivå.
- Kritiska risker rapporteras löpande till ägaren via månadsvis lägesrapportering samt i återkommande möten.

Avrapportering till styrelsen för bolaget

- I juni fick Vd i uppdrag av styrelsen att uppdatera riskanalys för bolagets 5–6 största projekt.
- 5 projekt valdes ut varav Skeppsbron var ett.
- Skeppsbron utgick sedan pga beslut om Skeppsbron i Kommunstyrelsen möte 2023-10-04.
- Efter överenskommelse med ordförande och presidie rapporteras:
 - Masthuggskajen exklusive Halvön.
 - Halvön.
 - Lindholmshamnen.
 - Frihamnen.

Avrapportering till styrelsen för bolaget

Portföljledare markutveckling har inhämtat uppdaterat riskmaterial från utvalda projekt, med särskilt fokus på:

- Behov av förnyade/kompletterande beslut i styrelsen.
- Ekonomi.
- Rapportering till styrelsen och ägarna.
- Avtalsrelationer och åtaganden.
- Samband med NOS-organisationen.
- Tidplaner.

Portföljen har kvalitetssäkrat, kalibrerat och förtydligat informationen och skapat ett enhetligt format som kommer att återanvändas vid liknande rapportering.

Avrapportering till styrelsen för bolaget

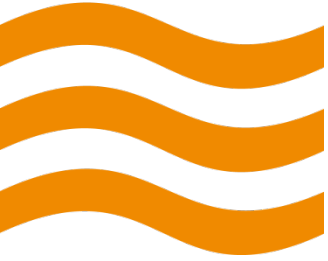
Portföljledningens bedömning av risker i Portfölj markutveckling:

- 4 projekt.
- 34 risker identifierade.
- 9 risker bedöms vara bolagskritiska.

Avrapportering till styrelsen för bolaget

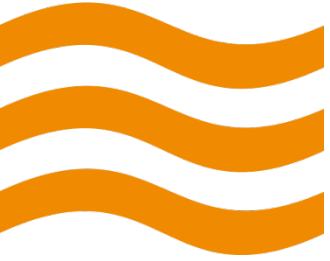
Portföljledningens bedömning av risker i Portfölj Markutveckling

Projekt	Risk nr.	Område	Risk Namn
Masthuggskajen	3	Tidplan	DP Skeppsbron byggs inte ut enligt plan med följd att påkörningsskydd inte realiseras i tid
Masthuggskajen	6	Kvalitet	Begränsad budget för allmänplats mark
Masthuggskajen	7	Ekonomi	Utförande av garage under B2
Halvön	2	Kvalitet	Tekniska krav inte uppfylls
Halvön	5	Ekonomi	Index differens beställning Göteborgs Stad/Aarsleff AS
Halvön	10	Ekonomi	Krav från stadens förvaltningar
Frihamnen	1	Ekonomi, Tid, Kvalitet	Utdragen tidplan/bemanning
Frihamnen	4	Ekonomi	Temporära bostäder år 10–15
Frihamnen	5	Ekonomi	Försening och ökade kostnader för utfyllnad Lundbybassängen



17. Arbetet med att tillsätta en ny Vd.

Informationsärende.
Ordförande Boris Ståhl.

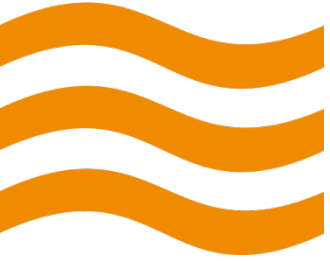


18. Rapport från presidiet.

Informationsärende.

Ordförande Boris Ståhl,

Vice Ordförande Rickard Eriksson.

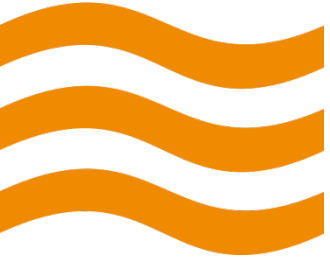


19. Övriga frågor.

Boris Ståhl, Ordförande.

Övriga frågor

1. Lathund för hantering av allmänna handlingar och mejl.
2. Reserapport tjänsteresa Finland 14–15 september.
3. Reserapport tjänsteresa Köpenhamn 12–13 september.
4. Extra bolagsstämma per capsulam 2023-10-06 om nytt tillägg ägardirektiv.
5. Statusrapport kajer Skeppsbron.



20. Avsluta sammanträdet.

Boris Ståhl, Ordförande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av
Göteborgs Stad

ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se