

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.

Välkommen till ordinarie styrelsesammanträde 2024-11-19



En del av Göteborgs Stad

1. Öppna sammanträdet
2. Fastställa dagordning
3. Utse justerare
4. Fråga om jäv

5. Protokoll ordinarie styrelse- sammanträde 2024-10-22

6. Vd-rapport

Informationsärende

Mikael Dolietis, Vd

7. Bolagets Affärsplan

Beslutsärende

Mikael Dolietis, Vd

Arbetsprocess

- Avvecklingsplanen processad under sommaren och beslutad 23/8.
- Affärsplanearbetet påbörjades och har varit uppe i samband med styrelsens strategidag den 23/8 samt vid styrelsemöte 20/9 och 22/10.
- Färdigt underlag har skickats ut innan detta möte.



Förslag till beslut: Bolagets Affärsplan 2025-2028

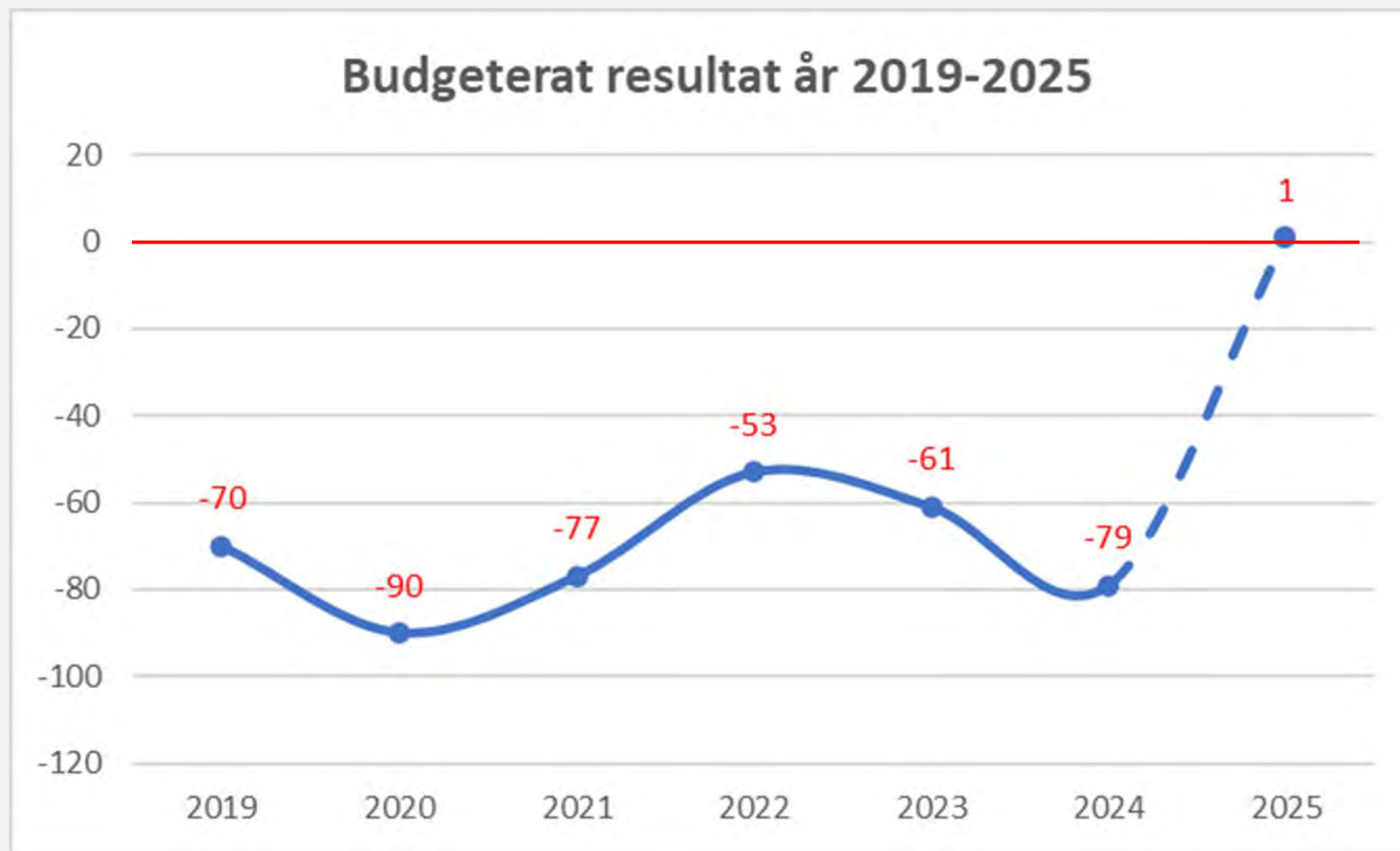
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets förslag på Affärsplan 2025-2028.

8. Budget och 10-årsprognos

Besluts- och informationsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Budget historik



Resultatbudget 2025

Älvstranden Utveckling AB			
Mnkr	Budget 2025	Budget 2024	Utfall 2023
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	463,1	462,9	456,1
Driftskostnader	-192,3	-225,5	-181,5
Driftnetto	270,8	237,4	274,6
Av- och nedskrivningar	-120,3	-116,2	-133,5
Resultat fastighetsförvaltning	150,5	121,2	141,1
Markutveckling	-35,5	-41,7	-20,9
Gemensamma administrationskostnader	-60,9	-90,1	-82,7
Resultat fastighetsförsäljningar	0,0	0,0	10,7
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	2,6
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	-288,9
Rörelseresultat	54,1	- 10,6	- 238,1
Räntenetto	-53,0	-68,0	-42,1
Resultat efter räntenetto	1,1	-78,6	-280,2

Administration och personalkostnader

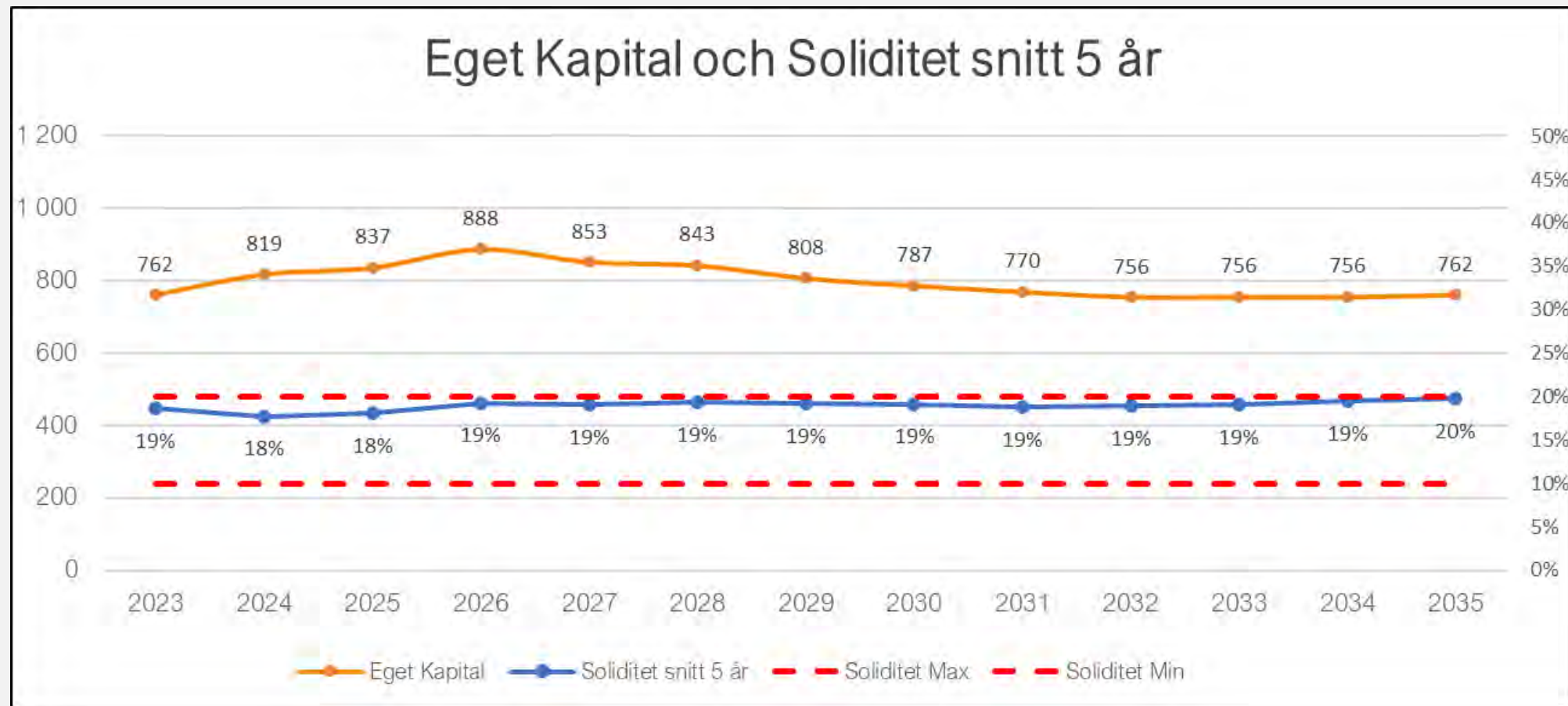
Avd.kostnader och projekt i resultaträkningen (Mnkr)	Budget 2025	Budget 2024	Utfall 2023
Personalkostnader	-96	-111	-96
Lokalkostnader	-15	-11	-11
Moms på förvaltningsarvodet	-11	-13	-11
IT tjänster	-9	-8	-7
Budgetreserv	-9	-4	0
Kommunikationskostnader	-7	-7	-5
Projektkostnader resultaträkning	-6	-19	-4
Nedskrivning projekt	-5	0	0
Konsulter	-4	-10	-11
Övrigt	-3	-6	-11
Inhyrd personal	-3	-1	-4
Avskrivningar inventarier	-2	-3	-4
<i>Koncerneliminering egna lokalkostnader, tidrapportering projekt</i>	<i>32</i>	<i>41</i>	<i>41</i>
Totalt	-137	-152	-123

Underhåll fastighetsförvaltning 2025

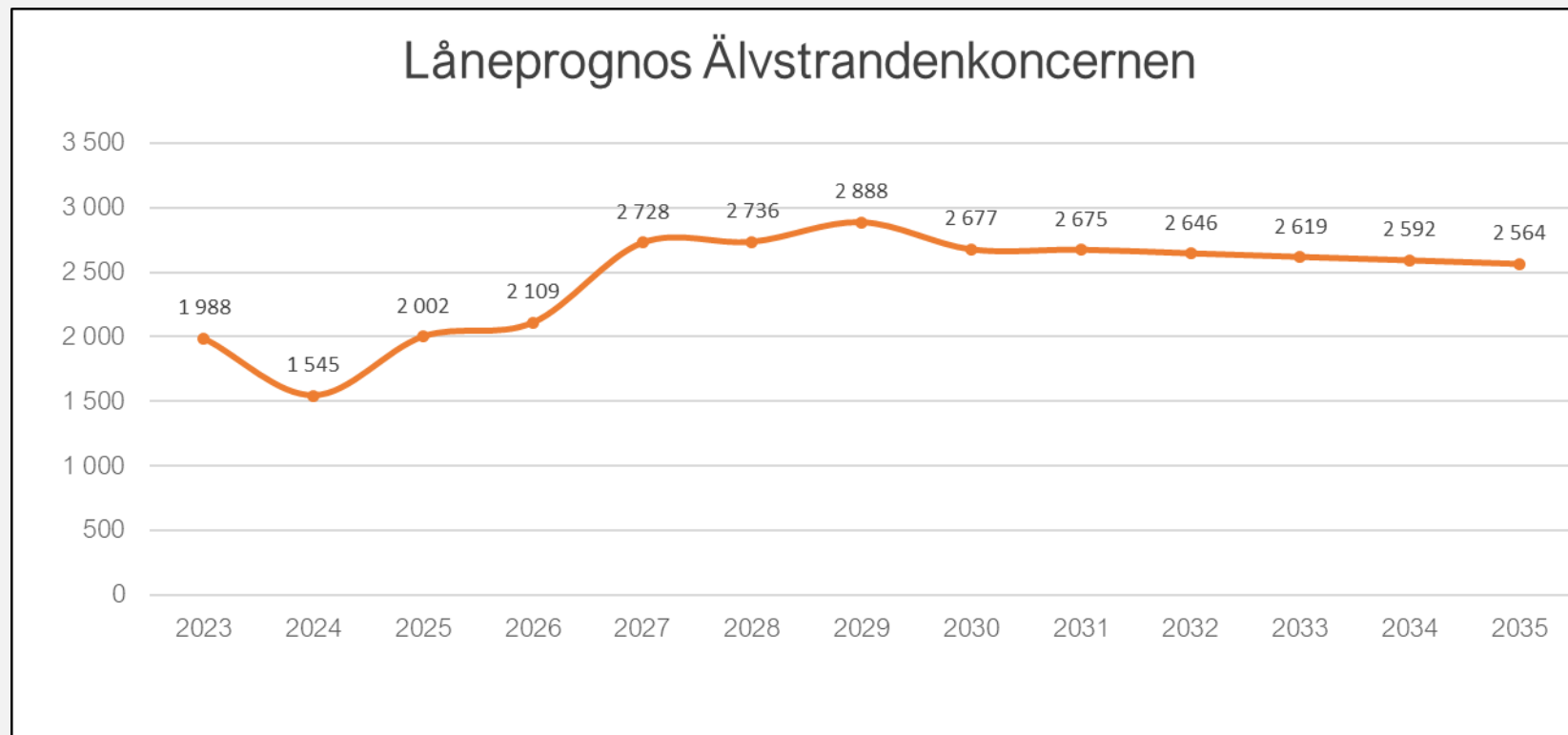
- 32 mnkr som redovisas i resultaträkningen under rubriken ”Driftskostnader”.
- Posten består av löpande underhåll och planerat underhåll.
- Åtgärd för att bevara fastighetens funktionalitet/utseende.
Ej standardförbättring.

Aspekt	Löpande underhåll	Planerat underhåll
Karaktär	Kort sikt, mindre åtgärder	Lång sikt, större åtgärder
Planering	Utförs vid behov	Utförs enligt en långsiktig plan
Kostnader	Mindre, regelbundna kostnader	Större, budgeterade investeringar
Exempel på åtgärder	Byte av trasiga fönster	Takbyte tex papptak -->papptak

Soliditet enligt ägardirektivet



Låneprognos 2024 -10 -31



Exklusive transaktioner

Förslag till beslut: Budget och 10-årsprognos

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner förslaget till budget 2025 för Älvstranden-koncernen.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investeringsram om 100,0 mnkr för reinvesteringar/underhåll 2025 avseende det befintliga fastighetsbeståndet.
- Styrelsen antecknar informationen om bolagets 10-åriga investeringsprognos.

9. Bokslut 2024-10-31

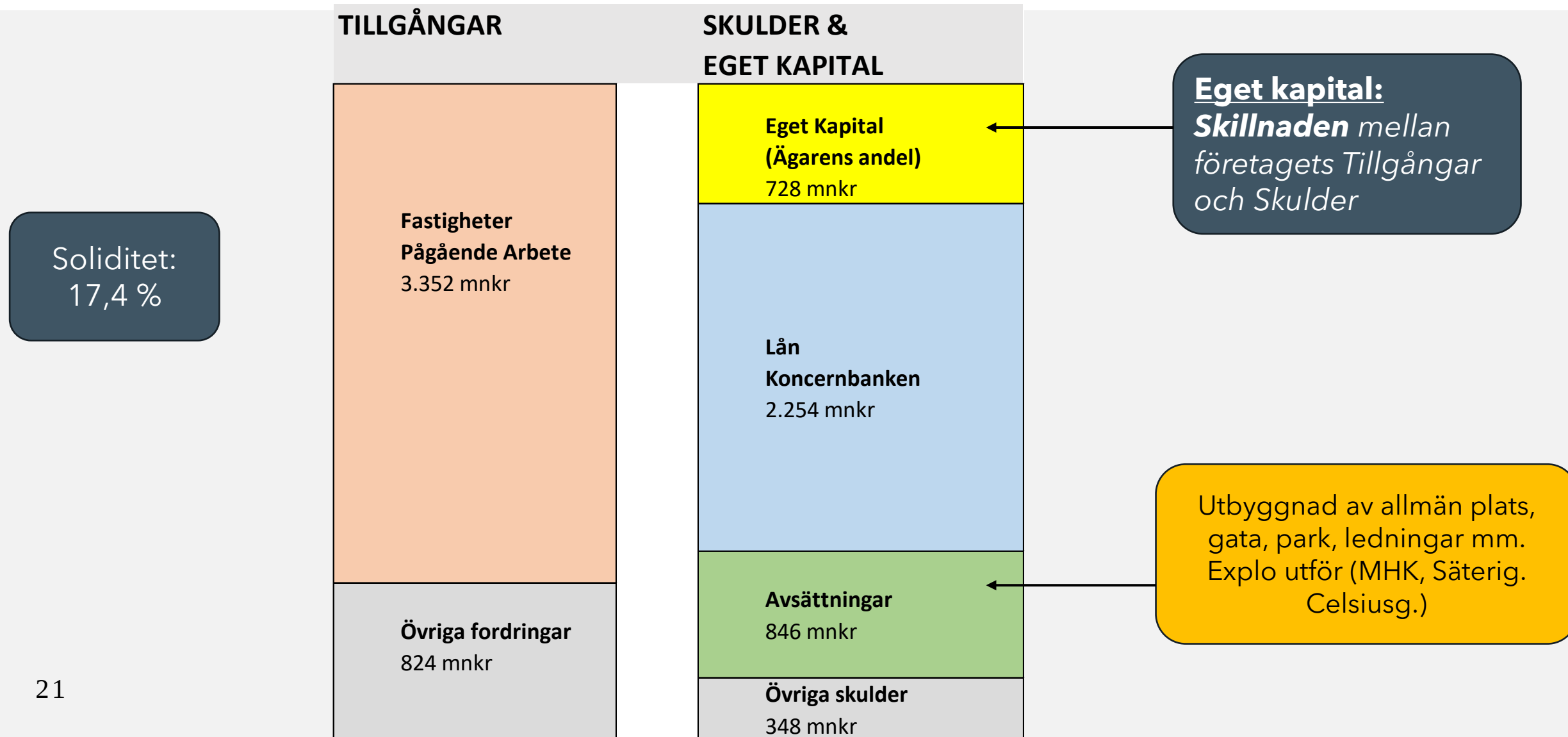
Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Resultaträkning 31 oktober 2024

Älvstranden Utveckling AB					
Mnkr	Utfall 2024-10-31	Budget 2024-10-31	Diff Utfall/ Budget	Prognos P10	Budget 2024
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Intäkter	396,0	384,9	11,2	475,5	462,9
Driftskostnader	-143,2	-186,2	43,0	-182,5	-225,5
Driftsöverskott före avskrivningar	252,8	198,6	54,2	293,0	237,4
Av- och nedskrivningar	-97,7	-96,8	-0,8	-117,1	-116,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	155,1	101,8	53,3	175,9	121,2
<u>Utveckling</u>					
Markutveckling	-25,4	-34,7	9,4	-30,0	-41,7
Resultat fastighetsförsäljningar	130,6	0,0	130,6	780,4	0,0
Gem. central- och adm.kostnader	-68,9	-75,2	6,3	-88,4	-90,1
Övriga rörelseintäkter	0,7	0,0	0,7	0,7	0,0
Övriga rörelsekostnader	-24,3	0,0	-24,3	-450,8	0,0
Rörelseresultat	167,9	-8,1	176,0	387,8	-10,6
Räntenetto	-51,6	-56,7	5,0	-63,0	-68,0
Resultat efter finansnetto	116,3	-64,8	181,1	324,8	-78,6

Balansräkning 31 oktober 2024



Förslag till beslut: Bokslut 2024-10-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari-oktober 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

10. Anvisning för beslutsfattande och attest*

Beslutsärende

Mi Mathisen, Ekonomi- och Finanschef

Förslag till beslut:

Anvisning för beslutsfattande och attest

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB beslutar om uppdaterad "Anvisning för attest och utanordning" enligt bilaga 1.

11. Likabehandlingsplan*

Beslutsärende

Alexander Pirosanto, HR-Chef

Förslag till beslut: Likabehandlingsplan

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets arbete med aktiva åtgärder och Lika-behandlingsplan 2024.

12. Älvrummets framtid

Beslutsärende

Mikael Dolietis, VD

- 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 numera har samordningsansvaret för Älvstaden, har fått frågan om att ta över driften av Älvrummet. De har tackat nej.

Budget Älvrummet 2024: cirka 4 miljoner kronor

- Bemanning: 2,6 mnkr.
- Lokalhyra: 1,2 mnkr.
- Övrigt (teknik, annonsering, event etc): 0,2 mnkr.





Vad händer med Älvrummet i framtiden?



En del av Göteborgs Stad

Tre olika scenarier

1. Älvrummet finns kvar i nuvarande form.
2. Älvrummet avvecklas och byter namn och avsändare. Lokalen anpassas utifrån befintlig inredning. Fokus på Lindholmen och Älvstranden Utveckling AB.
3. Älvrummet avvecklas under 2025, lokalen töms och återställs till ursprungligt skick.



Avdelningen Fastighet om lokalen

- Lokal med stor potential och attraktivt läge.
- Möjligt att anpassa lokalen för att kunna hyra ut till kommersiella verksamheter. Skulle generera nya intäkter till bolaget.
- 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: Älvrummets framtid

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner fortsatt drift och förvaltning av Älvrummet till och med 2025.

13. Datum för styrelsen*

Beslutsärende

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

2025	Tid	Kommentar
Fredag 7 februari	12.00-16.00	Tidigare beslutat.
Onsdag 12 mars	13.00-16.00	Årsstämma.
Onsdag 12 mars	13.00-16.00	Konstituerande sammanträde.
Tisdag 22 april	13.00-17.00	Ordinarie styrelsesammanträde.
Onsdag 23 april	13.00-16.00	Ägardialog
Onsdag 7 maj + torsdag 8 maj	Heldagar	Studiebesök i Sverige med övernattning.
Måndag 16 juni	13.00-17.00	Ordinarie styrelsesammanträde.
Fredag 29 augusti	Heldag	Strategidag.
Onsdag 17 september	13.00-17.00	Ordinarie styrelsesammanträde.
Torsdag 18 september	13.00-16.00	Gemensam styrelseträff lokalkoncernen
Måndag 20 oktober	13.00-17.00	Ordinarie styrelsesammanträde.
Onsdag 12 november	13.00-17.00	Ordinarie styrelsesammanträde.
2026	Tid	Kommentar
Fredag 7 februari	09.00-13.00	Ordinarie styrelsesammanträde

Förslag till beslut: Datum för styrelsen

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB fastställer datum för styrelsesammanträden för Älvstranden-koncernen 2025 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 13.

14. Delegationsordning för styrelsens förrättningar*

Beslutsärende

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

Förslag till beslut: Delegationsordning för styrelsens förrättningar

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB delegerar beslut om styrelseförrättningar – som ska berättiga till förrättningsarvode – till bolagets presidium.
- Styrelsen godkänner förslaget till rutin för styrelseförrättningar.

15. Tilläggsavtal Masthuggskajen

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Tilläggsavtal Masthuggskajen

- Genomförandeavtal tecknat i maj 2018 – Exploateringsförvaltningen och Älvstranden Utveckling har gjort olika tolkningar om vem som ska bekosta indexen → cirka 700 mnkr.
- **Älvstranden Utveckling:** Bolaget tolkar avtalet att taket (inklusive index) max uppgår till totala försäljningsintäkter enligt budget (1 630 mnkr).
- **Exploateringsförvaltningen:** Tolkar avtalet att Älvstranden ska betala 1 630 mnkr + index 700 mnkr.
- En arbetsgrupp har jobbat med frågan och kommit överens om att den mest rättvisande uppgörelsen är en fördelning 50/50 av indexkostnaden till följd av olika tolkningar.
- Arbetsgruppen är också överens om att beloppet som ska indexberäknas uppgår till 1 470 mnkr.

Tilläggsavtal Masthuggskajen

- Finansiering av ledningar framgår inte av avtalet (cirka 30-50 mnkr). Denna kostnad ska delas 50/50 mellan Älvstranden Utveckling och Exploateringsförvaltningen.
- Exploateringsnämnden behåller Linbanetomten (C1) och ansvarar för markutvecklingen av denna.

Förslag till beslut: Tilläggsavtal Masthuggskajen

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beslutar att teckna ett Tilläggsavtal till "Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl" enligt de förutsättningar som anges i styrelsehandlingen.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att teckna Tilläggsavtal till "Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl" enligt de förutsättningar som anges i styrelsehandlingen.

16. Statusrapport Halvön

Informationsärende

Mikael Dolietis, Vd

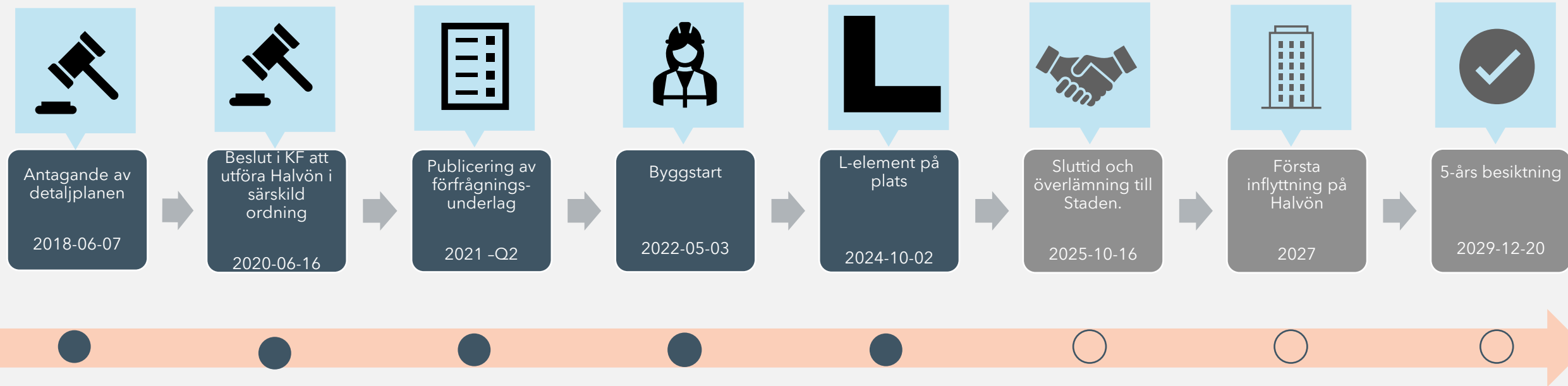
Masthuggskajen – tidplan



Halvön



Milstolpar



17. Rapport från presidiet

Informationsärende

Boris Ståhl, Ordförande

18. Övriga frågor

Beslutsärende

Boris Ståhl, Ordförande

19. Styrelsens reflektioner

20. Avsluta sammanträdet



ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se