

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2016-11-25

Närvarande ledamöter

Bosse Parbring
Håkan Hallengren, tjänstgörande för Hanna Alexandersson
Lennart Duell
Magnus Nylander, vice ordförande

Ej närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Hanna Alexandersson
Glenn Johannesson, adjungerad personalrepresentant Unionen

Närvarande suppleant

Martin Hellström
Håkan Hallengren

Ej närvarande suppleant

Babak Khosravi

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd § 1–17
Marika Ogrelus, vice vd § 1–17
Joel Fingal, adjungerad, avgående personalrepresentant Saco § 1–17
Manilla Shillingford, ny, adjungerad personalrepresentant Saco § 1–8
Lena Lundblad, projektchef Älvstaden § 8
Peter Junker, projektchef Älvstaden § 9
Mats Ransgård, chef projektstyrning § 15
Thomas Nygren, projektledare § 15

Protokollförare

Ulf Johansson, vikarierande styrelsesekreterare § 1–17

§ 1 Mötets öppnande

Vice ordföranden öppnade mötet och hälsade alla välkomna, speciellt Manilla Shillingford som nu inträder i styrelsen som arbetstagarrepresentant.

Manilla Shillingford är utsedd av SACO att efterträda Joel Fingal som arbetstagarrepresentant enligt lag (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda och bolagets avtal med arbetstagarorganisationerna.

Beslut

Styrelsen beslutade att adjungera Joel Fingal till dagens styrelsemöte.



§ 2 Fastställande av dagordning

Styrelsen fastställde utsänd föredragningslista.

§ 3 Utseende av justerare

Styrelsen utsåg Håkan Hallengren att tillsammans med vice ordförande Magnus Nylander justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte föreligger för någon av föredragningslistans övriga punkter.

§ 5 Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- styrelsesammanträde i Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28
- styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28
- styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2016-10-28

§ 6 Ekonomiska scenarier för Älvstranden Utveckling de kommande tio åren

Styrelsen beslutade att bordlägga frågan till nästa styrelsesammanträde eftersom föredragande ekonomichefen Mi Mathiessen inte var närvarande.

§ 7 Styrande dokument

Vice vd Marika Ogrelius redogjorde för de styrande dokument som ska gälla för 2017 enligt Styrelsehandling 8 inklusive bilaga 1.

§ 8 Lägesrapport för exploateringskalkyl och mastertidplan för Älvstaden

Projektchef Älvstaden – Lena Lundblad – anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Lena gav en statusrapport för arbetet kring Älvstaden med tyngpunkt på exploateringskalkyl och mastertidplan enligt Styrelsehandling 9.

Lena Lundblad och Manilla Shillingford lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 9 Ramexploateringsavtal Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden

Projektchef Älvstaden – Peter Junker – anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Peter gav en statusrapport kring arbetet med ett ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden enligt Styrelsehandling 10.

Peter Junker lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 10 Bokslut per 2016-10-31

Vice vd Marika Ogrelius gick igenom resultatsammandraget för Älvstranden-koncernen perioden januari–oktober 2016, resultatprognos för helåret 2016 samt balansräkning per 2016-10-31 enligt Styrelsehandling 11 inklusive bilaga 1 och 2.

Beslut

- Styrelsen godkänner periodbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 20160101–20161031.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2016.
- Styrelsen ger vd fullmakt att avge periodbokslutet för perioden 20160101–20161031.

§ 11 Rapportering – Uppföljningsrapport 3

Vd Lena Andersson gick igenom uppföljningsrapport 3 för Älvstranden-koncernen enligt Styrelsehandling 12.

Beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB med följande tillägg till punkt 2.1 Väsentliga händelser och verksamhetens utveckling sist i stycket ”Nya arbetssätt krävs”: ”En generellt hög arbetsbelastning i projekten tillsammans med frustration hos medarbetare för trögt och beslutshämmat samarbete med stadens övriga förvaltningar utgör stor risk för att medarbetare tröttnar och byter arbetsgivare utanför Göteborgs Stad.”

§ 12 Risk- och Internkontrollplan 2017

Vice vd Marika Ogrelius redogjorde för Risk- och Internkontrollplanen för 2017 enligt Styrelsehandling 13 inklusive bilaga 1.

Beslut

- Styrelsen beslutar godkänna Risk- och Internkontrollplanen för 2017.

Uppdrag

- Vd får i uppdrag att uppdatera riskplanen inför nästa Styrelsesammanträde.

§ 13 Markanvisning Peab Lindholmen

Vd Lena Andersson informerade styrelsen om statusen för markanvisning Peab i Lindholmen presenterat i Styrelsehandling 14 –med rättelsen att det är del av Lindholmen 6:9 som anvisas.

Beslut

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling AB direktanvisar del av Göteborg Lindholmen 6:9 för uppförande av främst bostäder till Peab samt att Norra Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Peab för att genomföra överlåtelsen.

§ 14 Övervakningsplan 2017

Vice vd Marika Ogrelius redogjorde för Övervakningsplanen för 2017 enligt Styrelsehandling 15 inklusive bilaga 1.

Beslut

- Styrelsen godkänner Övervakningsplan 2017 för Älvstranden Utveckling enligt Bilaga 1 men med ett tillägg: ”Arvoden och ersättningar för förlorad arbetsförtjänst” ska läggas till som en punkt.

§ 15 Äskande Frihamnen etapp 1

Chefen för Projektstyrning Mats Ransgård och Projektchefen Thomas Nygren anlände till styrelsesammanträdet under denna punkt.

Mats redogjorde för äskandet för Frihamnen etapp 1 enligt Styrelsehandling 15.

Beslut

- Styrelsen beslutar att fram till den 31 december 2017 godkänna en rambudget på 60 mnkr för Frihamnen för åtgärder enligt Styrelsehandling 15 inklusive bilaga 1.

Mats Ransgård och Thomas Nygren lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 16 Vd-rapport

Vd Lena Andersson rapporterade om koncernens och bolagens verksamhet enligt Styrelsehandling 17 inklusive bilagor.

Följande antecknades:

- Enligt tidigare uppdrag redovisade vd tidigare kostnader för Mipim.
- Stadshus AB kallade tidigare i år presidierna för Higab och Älvstranden Utveckling till en extra ägardialog den 7 november. Från Älvstranden Utveckling deltog vd, ordförande och vice ordförande på ett konstruktivt, öppet och bra möte.
- Under punkten ”Hantering av illegala bosättningar” väckte styrelsen frågan om Älvstranden Utveckling kontaktar stadsdelsnämnden Lundby och Individ och familjeomsorgen vid illegala bosättningar utöver Social resursförvaltning . Vd lovade återkomma med svar på nästa styrelsesammanträde.
- Vd lyfte att vi nu rekryterat en ny fastighetschef internt efter en lång rekryteringsprocess: Annica Tisell.

§ 17 Övriga frågor

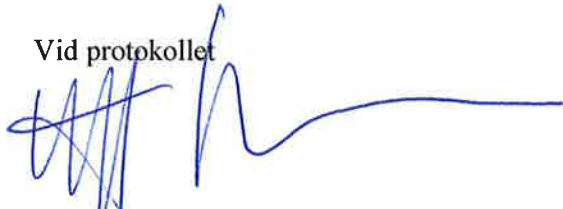
- Styrelsen tackade genom Magnus Nylander såväl Martin Hellström som Joel Fingal för deras arbete i styrelsen. Både Martin och Joel avslutar nu sitt arbete i styrelsen.
- Nästa vecka skickar styrelsekreteraren Ulf Johansson ut en digital enkät till styrelsen för att varje enskild ledamot ska utvärdera bolaget.
- Magnus Nylander avslutade den ordinarie delen av styrelsesammanträdet med att rikta ett stort och varmt tack till alla medarbetare på Älvstranden Utveckling för deras engagemang och hårda arbete under stundtals stark motvind. Magnus passade på att önska såväl styrelse som medarbetare en god jul och ett gott nytt år.
- Nästa styrelsesammanträde fredagen den 10 februari 2017, 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.

§ 18 Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd

Styrelsen utvärderade sitt eget arbete och vd.

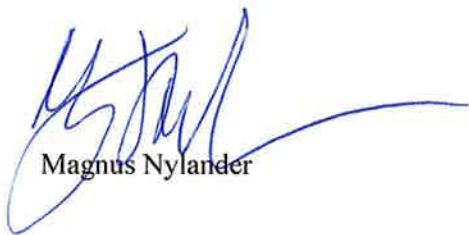
Vice ordförande förklarade styrelsesammanträdet avslutat. Det pågick 13.00–17.00 med paus 14.15–15.30.

Vid protokollet



Ulf Johansson

Justeras



Magnus Nylander



Håkan Hallengren



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Välkomna till styrelsemöte!

2016-11-25

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen (Bilaga 1) finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor och förfrågningar rörande utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till info@alvstranden.goteborg.se.



- 1. Mötets öppnande**
- 2. Fastställande av dagordning**
- 3. Utseende av justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll**
- 4. Fråga om jäv**
- 5. Protokoll från senaste styrelsemötet**



6. Informationsärende: Markanvisning Skeppsbron

Projektchef Rune Arnesen

Skeppsbron

1. Öppen markanvisning
2. Direktanvisning
Triangeltomten
3. Tider



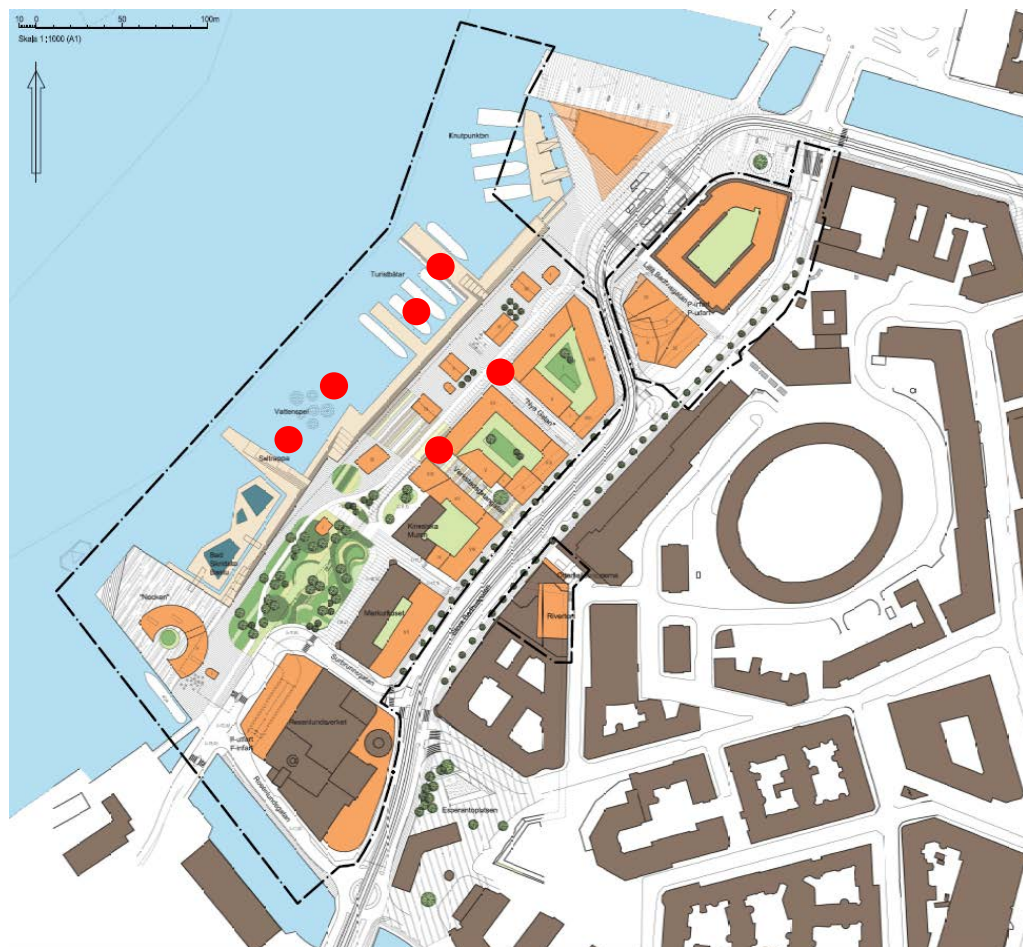
1. Öppen markanvisning – bostadsrätter

Fortfarande ingen lösning med AB Framtiden.

Försening 6 månader.

Avtal med Framtiden har förhandlats fram men inte signerats av Framtiden: diskussion om pris på byggrätter.

Förslag till lösning pris-sättning framtagna med stöd av Fastighetskontoret.



2. Direktanvisning Triangeltomten

Förslag till direktanvisning av byggrätt på Triangeltomten har utarbetats.

Hörande i Fastighetsnämnden är genomfört och fick stöd.

Ärendet har lyfts för beslut vid dagens möte.



2. Direktanvisning Triangeltomten, forts

Skäl för direktanvisning:

- Etablering av huvudkontor i Göteborg.
- Innovation och nyskapande baserat på energihushållning genom samverkan mellan bostäder och lokaler, samt låga byggkostnader.
- Optimering av byggrättens värde genom att få aktör på plats på plats inför byggnation av ramp till parkeringsanläggningen 2017.

2. Direktanvisning Triangeltomten, forts

Inför beslut vill vi uppmärksamma följande:

Följdbeslut 1: Investering i tidigt skede.

- Älvstranden Utveckling kan behöva förskottera ekonomiska medel fram till dess markanvisningsavtal har ingåtts (alternativ 1–3 styrelsehandling). Tidplan för projektering och byggande av rampen harmonierar inte med markanvisningsprocessen.

Följdbeslut 2: Bostäders upplåtelseform.

- För att upprätthålla stadens intäkter för sålda byggrätter måste vi balansera fördelningen mellan HR och BR, beroende på utfall av diskussioner med Framtiden. Vi måste därför kunna anpassa fördelningen i den aktuella direktanvisningen i ett sent skede.

3. Tider

Parkeringsanläggning:

- Följer tidplan.

Allmän plats:

- Genomförandestudie försenad > 6 månader.
- Leder till försenad projektering och byggnation av parkeringsanläggning och kvarter.

Kvarter:

- Öppen markanvisning försenad 6 månader.
- Får troligen negativa konsekvenser för framdrift av parkeringsanläggningen.



7. Informationsärende:

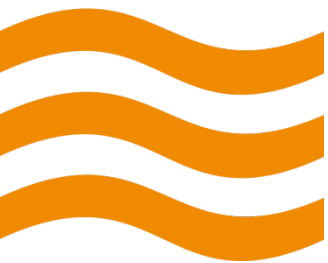
Ekonomiska scenarier för Älvstranden
Utveckling de kommande tio åren

Vd Lena Andersson













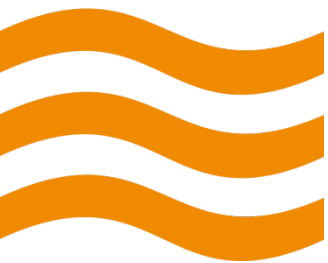








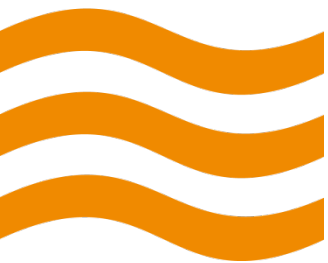


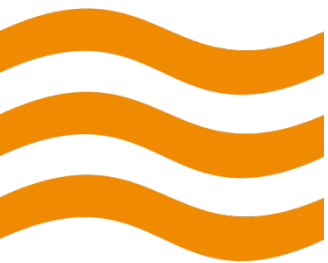


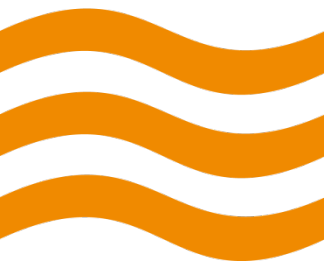




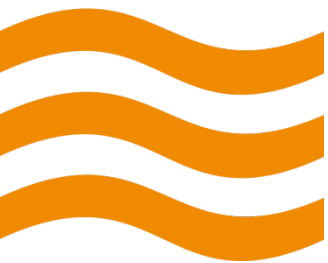




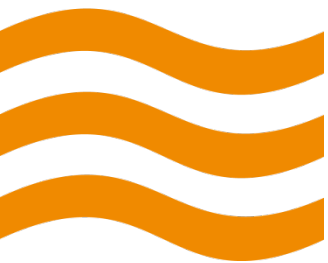


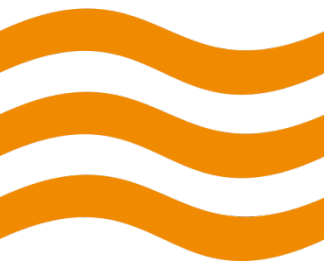




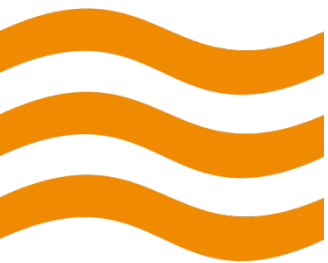














8. Informationsärende:

Styrande dokument

*Ersättare för Marie Kilén:
vice vd Marika OGRELIUS*



9. Informationsärende:

Lägesrapport för exploateringskalkyl
och mastertidplan för Älvstaden

Projektchef Älvstaden Lena Lundblad

”Masterplan” för genomförande av vision Älvstaden

Syfte

- Utgör en övergripande plan med fokus på tid och ekonomi.
- Tydliggör kritiska aktiviteter, beslut och samband för att bedöma behov av särskilda insatser eller prioriteringar.
- Tydliggör stadens samlade investeringsbehov för att genomföra Älvstaden i samverkan med SLK.

Styrning och ledning Älvstaden

Styrpaketet för Älvstaden består av tre delar:

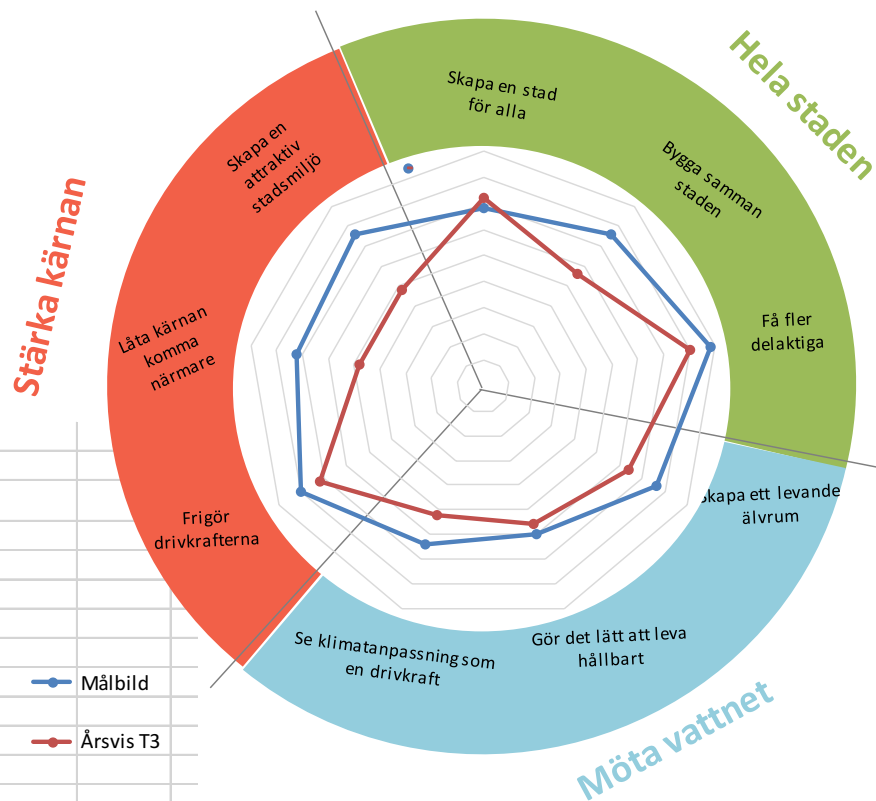
1. Kvalitetsros.
2. Exploateringskalkyler.
3. Färdplan.

Tertialrapportering med särskilt fokus på:

- Tertialrapport 1: Tidplaner.
- Tertialrapport 2: Ekonomi.
- Tertialrapport 3: Kvalitet.

1. Kvalitetsros

Vision		Målbild	Uppföljnin
Älvstaden	Älvstadens 9 delmål	Poäng per delmål	Poäng per delmål
Skapa en stad för alla	Skapa en stad för alla	3	4
	Bygga samman staden	4	3
	Få fler delaktiga	4	4
Skapa ett levande älvrum	Skapa ett levande älvrum	4	3
	Gör det lätt att leva hållbart	3	3
	Se klimatanpassning som en	3	3
Frigöra drivkrafterna	Frigöra drivkrafterna	4	4
	Låta kärnan komma närmare	4	2
	Skapa en attraktiv stadsmiljö	4	2



2. Exploateringskalkyler

Ett verktyg för att:

- Styra densitet och kvalitet **och** åskådliggöra ett sannolikt utfall i exploateringsobjektet/stadsutvecklingsobjektet.
- Tydliggöra kostnadsfördelningen mellan bolaget och övriga staden samt ett verktyg
- Synliggöra stadens kommande investeringsvolym.

2. Exploateringskalkyler, forts

Gemensam kalkylmodell och mall finns framtagen för Älvstaden.

Pågående arbete:

- Successiv kvalitetssäkring
 - Ökad jämförbarhet och spårbarhet
 - Ramexploateringsavtal
- Säkerställa kommande politiska beslut

Behov av politiska inriktnings- och/eller ekonomiska beslut

- Inriktningsbeslut
- Investeringsbeslut
- Planeringsförutsättningar
- Skapa en investeringsberedskap i staden

- Etablera en Process i samverkan med SLK och FK:
 - Beslut per investeringsobjekt/stadsutvecklingsområde?
 - Beredning: hur och vem?
 - Beslut: när och vem?
 - Samordnas med SLKs arbete kring ”Stora projekt”

Samlad ekonomisk bedömning

Bolagets projektekonomi		
Markförsäljning	+	500
Egna upparbetade kostnader (bokförda värden)	-	100
Exploateringsbidrag till FN	-	200
	+	200
Fastighetsnämndens (kommunens) projektekonomi		
Exploateringsbidrag från ÄUAB	+	200
Allmän plats externt finansierad	-	200
Allmän plats skattefinansierad	-	150
	-	150
Infrastrukturåtgärder kopplat till exploateringsprojektet		
Spårutbyggnad	-	1 000
Huvudvägnät	-	300
	-	1 300
Utbyggnad kommunal service kopplat till exploateringsprojektet		
Förskolor	-	500
Grundskolor	-	300
BmSS	-	200
Äldreboende	-	400
	-	1 400

Exploateringsprojektets ekonomi
Projektledare uppföljningsansvarig

Stadsutvecklingsprojektets ekonomi
Älvstaden n Uppföljningsansvarig

Denna del påverkar Älvstrandens ekonomiska förutsättningar – en del som Stadshusorganisationen bör följa över tid (Älvstrandens del av Älvstaden).

Älvstadenorganisationen hanterar helheten via en kommuntotal nivå där styrningen av projektet sker.

EXAMPLE

3. Färdplaner och tidplaner

- Färdplan fastställd i november 2015.
- Kommande tidplan: en mer detaljerad, aggregerad tidplan för Älvstaden som kan ligga till grund för prioriteringar, beslut om särskilda insatser m.m.
- Pågående arbete:
 - Tidplaner i fokus för Tertialrapport 1, 2017
 - Arbeta fram gemensam mall
 - Hantera ”knäckfrågor” för framdrift

Knäckfrågor som påverkar framdrift

- Resursbrist
- Hantering av klimatanpassningsåtgärder
- Mobilitetslösningar och P-strategi
- Bygglogistik
- Trafikstruktur
- Åtgärdsplan luft

Hanteras som gemensamma ”arbetspaket” inom Älvstaden-organisationen.



10. Informationsärende:

Ram-avtal ÄUAB och Fastighetskontoret

Projektchef Älvstaden Peter Junker



Göteborgs
Stad

Ram- avtal

Information styrelsen ÄUAB 2016-11-25

Ramavtal

- Ett ramavtal är ett avtal, eller en generell överenskommelse, som ligger till grund för framtida avtal och som anger ramarna och principer för dessa.
- Avtalsparter är Älvstranden Utveckling och Fastighetsnämnden/Fastighetskontoret.
- Följande förvaltningar godkänner avtalet:
 - Stadsbyggnadskontoret
 - Trafikkontoret
 - Park- och naturförvaltningen
 - Förvaltningen kretslopp och vatten

Roller

- **Planmyndighetens genomförandeansvar, kommun**
Gäller i alla detaljplaner, även Älvstrandens projekt
Myndighet
Hanterar skattemedel, ”generalplaneanläggningar”
Lösenskyldighet allmän plats med kommunalt huvudmannaskap
Utbyggnad av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap
Exploateringsavtal, Lantmäteriförrättning

- **Fastighetsägare**
Detaljplaner där kommunen är fastighetsägare
Exploatör
Markanvisning
Överlåtelser av fastighet, fastighetsreglering
Överenskommelse mellan fastighetsägare
Kan ställa specifika krav

- Kommunen *myndigheten*: planlägger, prövar bygglov, svarar för utbyggnad av allmän plats och i det sammanhanget löser in och betalar allmän plats och debiterar gatukostnader.
- Kommunen *markägaren*: överlåter kvartersmark mot ersättning, exploaterar och betalar sin del av gatukostnaderna, markanvisar och ingår avtal med byggherrar. I denna roll uppträder kommunen på samma villkor som övriga markägare/exploatörer.
- ÄUAB: har samma roll som kommunen har i sin markägarroll.
- Viktigt att skilja på dessa roller. Kommunen har två exploateringsverksamheter: en i förvaltningsform och en i bolagsform.
- ÄUAB och FK bör upprätta avtal som tydliggör roller och ansvar och som reglerar vad respektive part driver och ansvarar för i ett exploateringsprojekt.

Syfte

- Reglera principerna för samverkan och finansiering för planläggning, projektering och utbyggnad inom blivande allmän plats.
- Reglera beställaransvaret för utbyggnad av allmän plats.
- Säkerställa principer för marköverföringar.
- Ramavtalet utgör ett underlag för kommande exploateringsavtal som tecknas inför antagande av detaljplan.
- Tydliggöra roller och ansvarsfördelning i enlighet med projektorganisation för Älvstaden.
- Avgränsa geografiskt de avtalsområden som ingår i Älvstrandens utvecklingsansvar.
- Säkerställa utveckling i enlighet med *Vision Älvstadens* principer.



11. Beslutsärende:
Bokslut per 2016-10-31

*Ersättare för Mi Mathiessen:
vice vd Marika OGRELIUS*

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Prognos	Budget	Diff
Mkr	2016-10-31	2016-10-31		2016	2016	
<u>Fastighetsförvaltning</u>						
Hysesintäkter	293,9	279,0	14,9	354,0	334,8	19,2
Driftskostnader	-51,7	-50,9	-0,8	-61,5	-62,9	1,4
Underhållskostnader	-8,6	-16,7	8,1	-11,0	-20,0	9,0
Övriga fastighetskostnader	-19,8	-20,6	0,8	-22,5	-24,7	2,2
Personal- och förvaltningskostnader	-13,4	-16,9	3,5	-16,0	-20,3	4,3
Summa fastighetskostnader	-93,5	-105,1	11,6	-111,0	-127,9	16,9
Driftsöverskott före avskrivningar	200,4	173,9	26,5	243,0	206,9	36,1
Avskrivningar	-89,6	-103,4	13,8	-108,2	-124,1	15,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	110,8	70,5	40,3	134,8	82,8	52,0

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Prognos	Budget	Diff
Mkr	2016-10-31	2016-10-31		2016	2016	
<u>Utveckling</u>						
Värdeskapande aktiviteter	-5,4	-13,5	8,1	-7,0	-16,2	9,2
FoU hållbar stadsutveckling	-0,9	-3,2	2,3	-1,3	-3,8	2,5
Personal- och utvecklingskostnader	-12,8	-16,2	3,4	-17,0	-19,4	2,4
Summa utvecklingskostnader	-19,1	-32,9	13,7	-25,3	-39,4	14,1
Intäkter fastighetsförsäljning	455,0	0,0	455,0	455,0	0,0	455,0
Kostnad sålda fastigheter	-330,5	0,0	-330,5	-330,5	0,0	-330,5
Resultat fastighetsförsäljningar	124,5	0,0	124,5	124,5	0,0	124,5
Gem. central- och adm.kostnader	-55,7	-67,3	11,6	-70,0	-80,7	10,7
Övriga rörelseintäkter	1,0	0,0	1,0	2,0	0,0	2,0
Övriga rörelsekostnader	-4,7	0,0	-4,7	-6,0	0,0	-6,0
Nedskrivning fastigheter	-12,1	0,0	-12,1	-12,1	0,0	-12,1
Rörelseresultat	144,7	-29,7	174,3	147,9	-37,3	185,2
Finansnetto	-52,8	-56,6	3,8	-63,2	-68,0	4,8
Resultat efter finansnetto	91,9	-86,3	178,1	84,7	-105,3	190,0
Aktuell & uppskjuten skatt	4,2	12,8	-8,6	4,5	15,3	-10,8
Periodens resultat	96,1	-73,5	169,5	89,2	-90,0	179,2



12. Beslutsärende: Rapportering – uppföljningsrapport 3

Vd Lena Andersson



13. Beslutsärende: Risk- och internkontrollplan 2017

*Ersättare för Mari Kilén:
vice vd Marika Ogrelius*



14. Beslutsärende: Markanvisning Peab Lindholmen

Vd Lena Andersson







15. Beslutsärende: Övervakningsplan 2017

*Ersättare för Mari Kilén:
vice vd Marika OGRELIUS*



16. Beslutsärende: Äskande Frihamnen etapp 1

Chef Projektstyrning Mats Ransgård

Bakgrund

- Projektdirektiv Frihamnen beslutat i Styrgrupp Älvstaden 2015-08-12
- Systemstöd visar inte totala projektekonomi för delområdet
- Projektplan enligt XLPM (ny projektmodell) är under upprättande
- Tidigare äskanden gjorda enligt gällande rutiner och attestordning
- Två delprojekt kräver nu styrelsebeslut (> 10 mnkr total budget)
- Rambudget ger tydligare information till styrelsen
- Rambudget ger en enklare administration
- Beslut inom rambudget sker sedan vidare i utskott Projektkontor

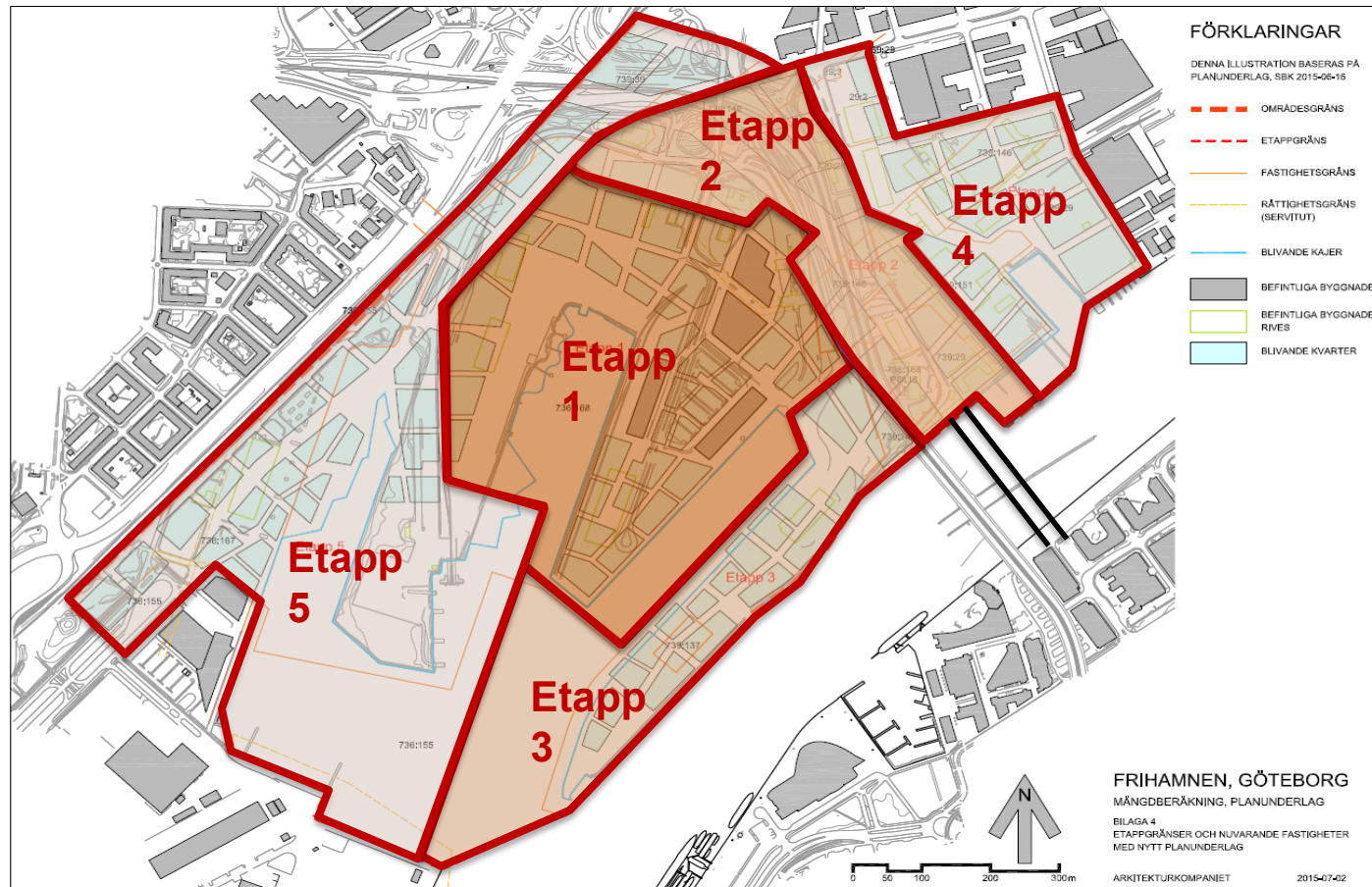
Frihamnen – omfattning äskande - tid

Från programarbete 2010 till antagen detaljplan Etapp 1

Projekt	Rambudget till 2017					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
70--- Frihamnen och del av Ringön						-> 2040
70--- Frihamnen Områdesgemensamma kostnader						-> 2040
70728 Frihamnen - fördjupad förstudie (internt)		Avslutad				
70742 Områdesundersökningar & sammanställningar (internt)						
70745 Kommunikation/dialog (internt)						
70764 DenCity (egen andel kostnadsprojekt)						
70769 Bottenvåningar koncept						
70--- Frihamnen Etapp 1						-> 2027
70763 Utb.planering DPL Frihamnen Etapp 1 (egen andel)						
70768 Förprojektering - Gator, media, torg, kaj och bro						
70743 Markanvisningar Etapp 1 (internt)						
70748 Intern områdesplanering & uppföljning DPL Etapp 1						
70751 Kommunikation/dialog Etapp 1 (egen andel kostnadsp						
70753 Detaljplan Etapp 1 (egen andel kostnadsprojekt)						
70754 Vattendomshandläggning Etapp 1 (internt)						
70757 Fastighetsbildning och markfördelning Etapp 1 (ege						
70--- Frihamnen Etapp 2						-> 2027
70759 Frihamnen Etapp 2 förstudier						
70--- Frihamnen Etapp 5						-> 2040
70760 Frihamnen Etapp 5 Förstudie Hamnbanan/Lundbyleden						

Frihamnen – omfattning äskande

Inkluderar förstudier i Etapp 2 och 5 som påverkar Etapp 1



Frihamnen – omfattning äskande

Äskad rambudget, inklusive moms:

Programarbete (avslutat)	7 mnkr
Pågående internt	36 mnkr
Pågående konsortie	17 mnkr
Totalt	60 mnkr

Projektrapport 2016-11-15

Budget SUMMA	Utfall SUMMA	Diff budget-utfall	Äskande SUMMA
49 095 620	34 539 187	25 460 813	60 000 000

	Status	Nuvarande budget	Utfall 2016-11-11	Äskande	Totalt budget	
AVSLUTAT INTERNT PROJEKT	Avslutat					
728 Frihamnen - fördjudad förstudie		7 037 500	6 934 454	0	6 934 454	
INTERNA PROJEKT - äskat i Projektkontor	Pågående					Summa pågående
742 Områdesundersökningar & sammanställningar		5 256 000	6 468 377	124 124	6 592 500	36 112 576
743 Markanvisningar Etapp 1		3 631 250	2 297 064	3 716 286	6 013 350	
745 Kommunikation/dialog		3 750 000	1 044 945	2 605 056	3 650 000	
748 Intern områdesplanering & uppföljning DPL Etapp 1		9 875 000	6 957 854	4 876 752	11 834 606	
754 Vattendomshandläggning Etapp 1		3 410 250	914 422	2 396 828	3 311 250	
759 Frihamnen Etapp 2 förstudier		850 000	404 154	445 846	850 000	
760 Frihamnen Etapp 5 Förstudie Hamnbanan/Lundbyleden		335 870	153 476	182 394	335 870	
768 Förprojektering - Gator, media, torg, kaj och bro		2 930 000	109 188	2 490 812	2 600 000	
769 Bottenvåningar koncept		700 000	449 545	475 455	925 000	
KONSORTIEPROJEKT (egen andel) - ÄSKADE I STYRGRUPP	Pågående					Summa pågående
751 Kommunikation/dialog Etapp 1		105 000	263 840	666 660	930 500	16 952 970
753 Detaljplan Etapp 1		8 416 500	7 519 062	3 981 513	11 500 575	
757 Fastighetsbildning och markfördelning Etapp 1		1 227 500	495 666	1 332 768	1 828 434	
763 Utb.planering DPL Frihamnen Etapp 1		488 250	256 479	494 147	750 626	
764 DenCity		1 082 500	270 662	1 672 173	1 942 835	





17. Informationsärende: Vd-rapport

Vd Lena Andersson



Disponering av budget Mipim 2016

- Medverkan/deltagaravgift Partner enligt avtal (BRG) 250 000 SEK.
- Ackreditering 920 Euro/person.
- Hotell Splendid 315 Euro/person/natt (tillkommer lokal skatt + frukost).
- Taxi från/till hemmet + Flyg: 7 500 SEK/person.
- Taxi från/till Nice/Cannes (BluAzur) 220 Euro per väg (samma pris vid samåkning, beräknat alla kan åka tillsammans i en bil).
- Traktamente (671 SEK/person/dag för Frankrike).

Totalt och avrundat uppåt beräknas fyra personer Mipim 2017: 400 000 SEK (varav 250 000 SEK är deltagaravgift och 150 000 SEK är andra kostnader för fyra personer, dvs 37 500 SEK per person).

Värdegrund

- Vi skapar resultat genom samarbete.
- Vi är lyhörda och respekterar.
- Vi är proffs som levererar.
- Vi bryr oss och uppmärksammar.
- Vi har mod och ser möjligheter.
- Vi agerar långsiktigt och tar ansvar.

Strategisk verksamhetsstyrning

- Risk- och internkontrollarbetet – uppföljning 2016
- MaXA
- Införande av XLPM projektmetodik
- Införande av Antura Projects (IT-stöd för projekt)
- Äpic – Älvstranden's Platform for Internal Content
- Hantering av illegala bosättningar

Fastighetsutveckling

- Temporära bostäder i Frihamnen.
- Förhandlingsuppdrag Spårfunktioner Gullbergsvass
- Älvrummet 2.0
- Citadellet
- Bockkranen Eriksberg
- NKI – Nöjd-Kund-Index
- Boende social resurs
- Parkeringssituation Lindholmen
- Projekt Hisingsbron

Projektstyrning

- Organisation/Personal/Rekrytering.
- Projektutskott/Projektuppföljning.

Urban planering

- Aktuella remisser.
- Besvarade remisser.
- Pumpgatan.
- Samarbete med akademien.

Kommunikation

- Genomlysning av kommunikationsavdelningen.
- Julstaden även i Älvrummet.
- Uppskattad sopplunch i Älvstaden.
- Intressentdatabas (Lime).
- Nyhetsbrev för Älvstranden.
- Medieanalys.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bidrag för sanering av förorenade
områden för att bygga bostäder

Bakgrund

- Syfte med anslaget är att åtgärda föroreningar i miljön så att de inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön i de fall ingen ansvarig finns som kan vidta åtgärder.
- Anslaget ska användas för att avhjälpa föroreningsskador på områden där man planerar att bygga bostäder
- För 2016 och 2017 kommer anslaget vara 300 miljoner kronor per år och därefter föreslås att anslaget ska vara 200 miljoner kronor per år.
- Anslaget ska användas för efterbehandling av förorenade områden och omfattar alltså inte själva bostadsuppförandet eller annan infrastruktur.

Regler

- Gäller ALLA bostäder, men bara bostäder
- Gäller endast efterbehandling av förorenade massor
- Huvudmannen behöver visa att projektet inte är lönsamt utan bidragsmedel
- Bidraget finansierar bara de delar av en avhjälpandeåtgärd där det inte finns ett ansvar enligt 10 kapitlet miljöbalken
- Den värdeökning som en statligt finansierad avhjälpandeåtgärd kan medföra på berörda fastigheter, kan inte täckas av bidrag och avräknas det belopp som utbetalas till länsstyrelse och huvudman för avhjälpandeåtgärden. Värdeökningen bekostas av fastighetsägaren enligt 10 kap. 9 § miljöbalken
- Det ska finnas en antagen, påbörjad eller planerad detaljplan för området. Naturvårdsverket kan fatta beslut 10 år framåt i tiden
- Sanering får inte vara påbörjad
- Det ska finnas en huvudman för efterbehandlingsåtgärden
- Ansvarsutredningen ska vara godkänd av Naturvårdsverket
- Området ska vara förorenat och tillhöra riskklass 1 -3

Ansvarsutredning

Huvudmannen bekostar ansvarsutredningen, ska vara en myndighet och är oftast kommunen.

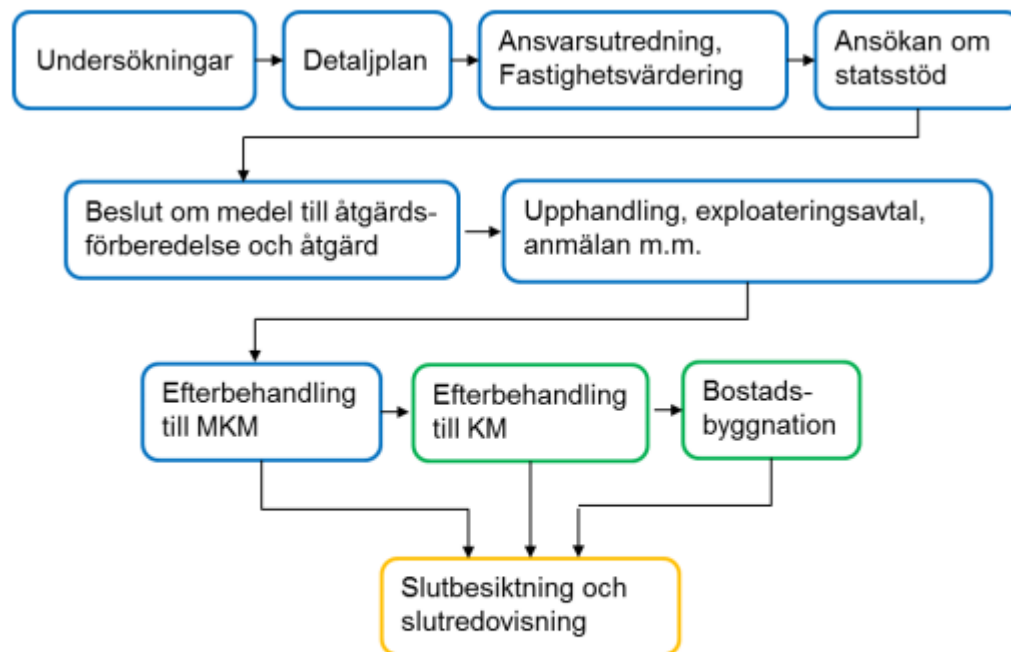
Ska innehålla:

- Beskrivning av det aktuella området, byggnaden eller anläggningen med avseende på föroreningsituationen (ämnen, farlighet, mängder, halter o.s.v.) och omgivningspåverkan (spridningsförutsättningar, exponeringsvägar o.s.v.)
- Hur, när och varför föroreningsituationen uppstått
- Beskriv, om möjligt, vilka åtgärder som är aktuella och ange kostnadsuppskattningar för olika åtgärdsalternativ.
- Beskrivning av verksamhetsutövare som kan komma i fråga för ett ansvar

Urvalskriterier

- Ju fler bostäder desto mer prioriterat för bidrag.
- Ju större risk området utgör för människors hälsa eller miljön desto högre prioritet för bidragsmedel.
- Om detaljplan inte vunnit laga kraft är de objekt med bäst förutsättningar för att detaljplanen ska antas de som prioriteras.

Processbeskrivning



Figur 1. Generell och teoretisk processbeskrivning. En del steg kan ske parallellt. Efterbehandling kan ske ner till känslig markanvändning (KM), dvs för bostadsändamål i samma entreprenad om reglering sker mellan parterna eller om värdeökningen upp till KM kompenseras av fastighetsägaren.

Mer info

Naturvårdsverkets hemsida

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse/>

Vägledning om förutsättningar och tillämpning

<http://www.naturvardsverket.se/upload/stod-i-miljoarbetet/bidrag-och-ersattning/bidrag/sanering-for-att%20bygga-bostader/vagledning-ansokan-bidrag-sanering-fororenade-omraden-bygga-bostader-2016-08-24.pdf>

Här finns en länk med frågor och svar:

<http://www.naturvardsverket.se/Stod-i-miljoarbetet/Bidrag/Efterbehandling-infor-bostadsbebyggelse/Fragor-och-svar/>



17. Övriga frågor

*Ersättare för Mattias Jonsson:
Magnus Nylander*

Övriga frågor

- Ersättning för styrelsearbete - blanketter.
- Uppdatering av adresslista.
- Digital enkät om styrelsens utvärdering av bolaget skickas ut via e-post nästa vecka.
- Nästa styrelsesammanträde fredagen den 10 februari 2017, 13.00 i bolagets lokaler, Lindholmsallén 10.



20. Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd

*Ersättare för Mattias Jonsson:
Magnus Nylander*

Exempel på frågor vid utvärdering

- Hur är arbetsklimatet i styrelsen? Präglas det av förtroende och respekt och får olika styrelseledamöter komma till tals? Känner styrelseledamöterna varandra?
- Hur är styrelsens och de enskilda styrelseledamöternas förhållande till verkställande direktören och den övriga bolagsledningen? Präglas förhållandet av förtroende? Är det naturligt att ta kontakt med verkställande direktör eller någon annan i bolagsledningen för att få information – även mellan styrelseledamöterna?

Exempel på frågor vid utvärdering, forts

- Har styrelsen utvärderat verkställande direktörens och bolagsledningens insatser?
- Har styrelseledamöterna tillsammans tillräcklig kompetens i bolagets frågor? Hur skall i annat fall kompetens kunna tillföras styrelsen? Genom utbildning eller experter?
- Har styrelseutbildning genomförts för nyvalda styrelseledamöter?
- Hur förbereds sammanträden – hur ofta, varför, vilket underlag har ledamöterna i förväg?

Exempel på frågor vid utvärdering, forts

- Hur genomförs styrelsens sammanträden – vem styr vilka frågor som är viktiga? Prioriteras väsentliga och principiella beslutsärenden vid sammanträdena? Hur är förhållandet mellan beslutsärenden och informationsärenden?
- Hur hanterar styrelsen strategiska frågor i bolaget? Är styrelsen inblandad när bolagets verksamhetsidé på sikt läggs fast? Tar sig styrelsen tillräcklig tid för att diskutera framtidsfrågor?
- Hur behandlar och genomför styrelsen ägarens mål med verksamheten – lever bolaget upp till det kommunala ändamålet? Hur är ägarrelationerna i övrigt?
- Är styrelsens och bolagets lagstadgade instruktioner uppdaterade och relevanta?



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

**Tack för ett bra möte.
Trevlig adventshelg!**