ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Välkomna till årets första styrelsemöte!

2017-02-10

1. Mötets öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.
5. Protokoll från senaste styrelsemötet.

6. Informationsärende:
Auktoriserade revisorns och lekmannarevisorernas granskningsrapporter för 2016

Hans Aronsson, Sven R Andersson, Magnus Gréen, Bror Frid

www.pwc.se

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Revision 2016

Styrelsemöte 10 februari 2017

pwc

Älvstranden Utveckling AB
Introduktion

Innehållsförteckning

1 Vårt uppdrag
2 Revisionsprocess
3 Resultat av vår granskning avseende risk- och fokusområden
4 Bokslut – revison och redovisningsfrågor
5 Övrigt
6 Sammanfattning av okorrigerade iakttagelser
7 Nyheter

PwC:s revisionsteam:

Huvudansvarig revisor:
Bror Frid
Auktoriserad revisor
bror.frid@se.pwc.com
+46 (0) 10 213 10 32

Granskningsledare:
Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor
Sune. edvardsson@se.pwc.com
+46 (0) 10 213 12 64

1. Vårt uppdrag

Granskning enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Granskning av årsredovisningen och koncernredovisningen:
Baseras på revisorns riskbedömning - att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Beaktar delar av intern kontroll som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisning och uppnår en rättvisande bild av resultat och ställning

Omfattar inte granskning och uttalande om effektivitet i intern kontroll

Granskning av annan information
Delar av den tryckta Årsredovisningen samt Årsrapport till Göteborgs Stad utgör annan information.

Vi har annan information och bedömt om det finns information som är oförenlig med årsredovisningen.

Slutsats:
Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning.

Granskning av förslag till disposition av bolagets ansamlade vinst

Granskning av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning:
Granskat om väsentliga beslut, åtgärder eller förhållanden bedöms leda till ersättningsskyldig mot bolaget

Handlat i strid mot aktiebolagslag, årsredovisningslag eller bolagsordning.

Slutsats:
Vi har avslutat vår granskning och kommer att avge en ren revisionsberättelse.

I denna presentation belyser vi fokusområden och väsentliga bedömningar i årets revision för styrelsens information.

2. Revisionsprocess

Kunskaper om verksamheten

- Uppstartsmöte i april med Stadsrevisionen för genomgång av riskområden och planering.
- Översiktlig granskning av Q1 bokslut i april – Avvikelserapportering till koncernrevisorer.
- Uppstartsmöte med bolagets ledning i september
- Översiktlig granskning av T2 bokslut september. Avvikelserapport till koncernrevisorer.
- Förberedande bokslutsgranskning och granskning av förvaltning – november- december.
- Lägesrapport till koncernrevisorer och företagsledning.
- Löpande möten i redovisningsfrågor kring projekt och fastighetstransaktioner

Bokslutsgranskning

- Granskat om redovisningsprinciperna överensstämmer med de som användes föregående år.
- Diskuterat finansiellt utfall med ledning och bedömt rimligheten i utfall mot föregående år.
- Reviderat väsentliga resultat och balansposter.
- Granskat årsredovisningshandlingar.
- Läst Årsrapport till Gbg Stad
- Avslutat förvaltningsrevisionen

Älvstranden Utvecklings AB – koncernen
Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Bolagsstyrning – verksamhetsövergripande riskhantering och intern kontroll		
Kontrollmiljö Kontrollmiljö, system och struktur för bolagsstyrning och efterlevnad av ägardirektiv är av stor betydelse för Älvstranden koncernen som kommunala bolag. Intern kontroll i system och processer säkerställer vidare kvalitet i finansiell rapportering.	Vår granskning omfattar uppföljning av styrande dokument, policys samt riskanalys och internkontrollplan inom ramen för vår förvaltningsrevision. Vi bedömer väsentliga processer och rutiner i bolagen samt testar kontroller i relevanta delar för revisionen. Vi har tagit del av Stadsrevisionens granskning av bolaget avseende styrelsearbete och efterlevnad av styrande dokument.	Se sammanfattning från Early Warning sid 9-12 nedan. I övrigt inga väsentliga noteringar.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
	Fastighetsutveckling	
Fastighetsvärdering Koncernens mest väsentliga post i balansräkningen är materiella anläggningstillgångar. Värdet på tillgångarna i form av fastigheter, byggrätter och mark prövas i samband med årsbokslut.	Vi har tagit del av externa värderingar för att säkerställa att materiella anläggningstillgångar inte är för högt värderade. Vid behov har egna värderingar gjorts. Vi har utvärderat de parametrar och beräkningsmodeller som används.	Se bokslutsfrågor sid 13 nedan. Inga väsentliga kvarstående noteringar
Projekthantering Koncernen har i fastighetsförvaltningen pågående projekt till betydande belopp. Gränsdragningen mellan investering och underhåll är svårbedömt. Risk finns för felaktig klassificering.	Rutinen för redovisning av pågående projekt har utvärderats. Större enskilda projekt har granskats.	Se kommentar sid 9-10 nedan. Inga väsentliga kvarstående noteringar.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
	Fastighetsutveckling	
Väsentliga avtal Koncernen tecknar löpande avtal om försäljning och köp av fastigheter. Avtalen är ofta komplexa och svårtolkade ur ett redovisningsperspektiv. Risken för fel i redovisningen bedöms därför som hög.	Nytecknade väsentliga avtal för verksamheten har granskas. Uppföljning av befintliga avtals eventuella effekter på redovisningen har analyseras.	Se kommentarer sid 15-17. I övrigt inga väsentliga noteringar.
Avsättningar & åtaganden Koncernen har betydande avsättningar för åtaganden avseende genomförda fastighetsaffärer. Avsättningarna avser omfattande åtgärder med stor utsträckning i tid och är i vissa fall svårbedömda.	Större avsättningar har granskats i samband med granskning av bokslut.	Se kommentar sid 10. Inga kvarstående väsentliga noteringar.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Fokusområden

Fokusområde	Granskningsinsats	Iakttagelser & slutsats
Skatter och moms		
Skatter och avgifter Inkomstskatt Uppskjuten skatt i övervärden Lageraktier Omsättningsfastigheter Paketering vid försäljning	För att säkerställa en fullständig förståelse för de speciella skattefrågor som föreligger i koncernens olika verksamheter och utvärdera den interna hanteringen av dessa frågor har vi till uppdraget kopplat skattespecialist.	Se kommentar sid 18 nedan. Väsentligt att fortsatt bevakning av skattestatus – ny lagstiftning kan förutses.
Mervärdesskatt ➢ Momspliktig verksamhet ➢ Momsregistring fastigheter	Vår granskning omfattar bedömning och stickprov i rutiner för momshantering samt uppföljning och bedömning av underlag för skatteberäkning och redovisning. Vi har gjort en fördjupad genomgång av momshantering.	Se kommentar sid 11 nedan. Förslag till utveckling av rutiner.

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Early Warning – intern kontroll

Notering	Rekommendation	Bolagets kommentar
Early Warning – Lägesrapport – Intern kontroll		
Projektredovisning På grund av hård arbetsbelastning på bolagets ekonomifunktion har vi överenskommit med bolaget att senarelägga vår granskning av projekt-redovisningen till december 2016. I förekommande fall återkommer vi med iakttaglerser och rekommendationer avseende bolagets rutiner och system för projektredovisning liksom iakttagelser rörande värdering av upparbetade tillgångar och skulder i projekten	Vi rekommenderar bolaget att se över bemanning och systemstöd för att möjliggöra en periodisk uppdatering och avstämning av projektredovisningen, i vart fall i samband med tertialbokslut men i större projekt på månadsbasis. Detta för att säkerställa intern kontroll och korrekt resultatredovisning under räkenskapsåret.	*Älvstranden har anställt ytterligare en kvalificerad redovisningsekonom till gruppen Redovisning för att ha möjlighet att stärka upp mot bland annat projektredovisningen.*

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Early Warning – intern kontroll

Notering	Rekommendation	Bolagets kommentar
Early Warning – Lägesrapport – Intern kontroll		
Avsättningar Bolaget har i likhet med tidigare år utfästelser sammanhörande med avyttrade fastigheter avseende vissa åtaganden för färdigställande av infrastruktur, miljösanering m.m. I samband med avyttringarna gjordes beräkningar av dessa kostnader, vilka reserverats som avsättning och avräknats från resultat vid fastighetsförsäljningar.	Bolaget har arbetat med att förbättra dokumentation för avsättningar och det finns ett pågående arbete med att utarbeta en gemensam projektkalkylmodell, vilket är en del av vår rekommendation från tidigare år. Tills arbetet är slutfört, kvarstår vår rekommendation i att bolaget tar fram en enhetlig projektkalkylmodell för beräkning, sammanställning och uppföljning av avsättningar, ursprunglig och uppdateringar.	*Alla våra områden har en enhetlig exploateringskalkyl som uppdaterats per den 31 oktober 2016. Under hösten har arbetet med att utforma dessa på samma sätt pågått. Alla projektchefer, ekonomiavdelningen och två externa konsulter har arbetat med detta.* *Arbetet med enhetlig dokumentation av avsättningar fortgår.*

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Early Warning – intern kontroll

Notering	Rekommendation	Bolagets kommentar
Early Warning – Lägesrapport – Intern kontroll		
Momsredovisning Vi har utfört en fördjupad granskning av momshantering i samband med lokaluthyrning i fastighetsbolagen. Granskningen sammanfattades i särskild rapport avgiven den 23 augusti 2016. I vår granskning noterade vi att systemet är beroende av manuell granskning och justering av fel som kommer från hyresgästsystemet. Fel i hyresgästsystemet synes uppkomma på grund av missar i den manuella inmatningen av uppgifter. Vi noterade också att det saknas en automatisk koppling från aktuell momsgrad i momssystemet till redovisningssystemet IFS, som kan medföra vissa fördröjningar i uppdatering av momsgrad.	Vi rekommenderar att ➢ se över de interna rutinerna för momshanteringen ➢ eventuellt komplettera med utbildning för de personer som är involverade i momsredovisningen.	*Nyanställd som ska ersätta pensionsavgång. Personen som kom på plats den 31 oktober 2016 är inriktad på moms och håller nu på att sätta sig in i bolagets momshantering. Åtgärder avseende de interna rutinerna kommer att genomföras under 2017.*

Älvstranden Utveckling AB – koncernen
Early Warning – intern kontroll

Notering	Rekommendation	Bolagets kommentar
Early Warning – Lägesrapport – Intern kontroll		
Redovisning – systemstöd Hantering av koncernredovisningen sker i Excel och stor del manuellt, vilket medför större risk för ofullständig dokumentation, fel i indata och i elimineringar.	För att skapa en mer stabil systemmiljö, minimera risker för felinmatning och förbättrad dokumentation, rekommenderar vi att bolaget gör en översyn av systemstöd för koncernredovisning.	*Älvstranden håller på att lägga över koncernredovisningen i Hypergene. Koncernelimineringar kommer att göras i ett "elimineringsbolag" i IFS sedan kommer koncern RR/BR att läsas av i Hypergene.*

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor

Notering	Rekommendation & slutsats
Fastighetsvärdering Älvstranden låter inför årsbokslut genomföra värdering av samtliga fastigheter av extern värderingsfirma – NewSec. Koncernens fastighetsbestånd är komplext och inbegriper ofta utvecklingsprojekt inom ramen för stadsutveckling i Göteborgs Stad. Då årsredovisningar upprättas enligt K3 och baseras på anskaffningsvärden är värderingarnas syfte att (a) Ge indikation på eventuellt nedskrivningsbehov (b) Underlag till upplysning om verkliga värden i not Vi har tagit del av NewSec värderingar och funnit att sedvanliga värderingsmetoder används avseende metodik och modell.	Vi är medvetna om att värdering av byggrätter innehåller stora osäkerhetsfaktorer vad avser såväl tidsaspekter som slutliga exploateringskostnader. ➢ Vi rekommenderar att i upplysningar om verkligt värde tydligt ange värderingsmetod för byggrätter och hur stor del av koncernens verkliga värde på fastighetsinnehav som utgörs av byggrätter. ➢ Vi konstaterar att det i den framtagna årsredovisningen finns ett väl genomarbetat avsnitt om värdering av Byggrätter med angivande av bedömt värde 3,3 Mdr. (ca 2 Mdr).

Älvstranden Utvecklings AB (koncernen)
Bokslutsfrågor

Notering	Rekommendation & slutsats
Miljöåtagande – Norra Älvstranden Frågeställning kring ansvar för historiska föroreningar på fastighet och vattenområde som ägs eller innehas med nyttjanderätt för Älvstranden. Vi har uppfattat att tidigare verksamhetsutövare har ett solidariskt ansvar för miljöåtaganden. Ovanstående har bekräftats av juridisk expertis.	Vi rekommenderar bolaget att fortsatt följa ansvarsfrågan.

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor

Notering	Rekommendation & slutsats
Avtalshantering Bolaget är i sin roll som projektledare och samordnare av ett flertal stora komplexa projekt involverade som avtalspart. Det är väsentligt att bolaget har interna rutiner och avstämningspunkter som säkerställer och kvalitetssäkrar avtal ur såväl tekniska och affärsmässiga aspekter som legala, skattemässiga och redovisningsmässiga aspekter.	Vi har förstått att bolaget har tillskapat ett kontrollorgan för avtalshantering som utvärderar samtliga avtal som ingås av koncernens bolag.

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Bokslutsfrågor

Notering	Rekommendation & slutsats
Avtal - Utvecklingsprojekt – Skeppsbron Vi har noterat att Södra Älvstranden Utvecklings AB har ingått två genomförandeavtal med Göteborgs kommun/Fastighetsnämnden/Älvstranden avseende • Spårväg Skeppsbron (2011-11-24) (Etapp 1) • Skeppsbron mm (2013-05-23) (Etapp 2) • Skeppsbron – genomförandeavtal Älvstranden Avtalen har sitt ursprung i ramavtal från 2008-08-25. Avtal ”Skeppsbron mm” (Etapp 2) ersätter betalningsvillkor i avtal för Etapp 1 och anger omfattning av betalningar från bolaget till Gbg Stad avseende Skeppsbron.	Vi har förstått att Trafikkontoret i Göteborgs Stad har framställt krav på ca 19 Mkr under 2015 vilka kvarstår i bokslut 2016. Bolaget har efterfrågat underlag som påvisar vad ersättningen avser, hur den är beräknad och till vilket avtal den relaterar. Efterfrågade underlag har inte presenterats. Älvstranden har därmed bortsett från detta krav i bokslut 2016. Vi har ingen annan uppfattning. Vi rekommenderar parterna att under 2017 klargöra de frågeställningar som vi ser i nuvarande avtalsförhållande.

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Förvaltningsrevision

Notering	Rekommendation & slutsats
Avtal – Intentionsavtal – Skeppsbron Vi har noterat att Älvstranden Utvecklings AB har ingått intentionsavtal med Förvaltnings AB Framtiden (Framtiden) avseende förvärv av byggrätter för hyresrätter. Av avtalet framgår att marknadsmässig prissättning skall vara utgångspunkten för byggrätterna. Av avtalet framgår vidare att Framtiden har rätt till ersättning från Älvstranden om byggrätter för bostadsrätter kommer att kunna avyttras över visst angivet pris. Juridisk expertutredning konstaterar att det kan föreligga en risk för statsstöd om avtalet leder till en faktisk ersättning från Älvstranden till Framtiden.	Vi rekommenderar styrelsen att inför framtida genomförande av intentionsavtalet säkerställa att bolaget inte riskerar att vidta förvaltningsåtgärd som skulle riskerar att strida mot lagar och bolagsordning.

Älvstranden Utveckling AB (koncernen) Förvaltningsrevision

Notering	Rekommendation & slutsats
Legal struktur – skattemässig status dotterbolag Älvstranden koncernen omfattar ca 30 bolag varav merparten fastighetsförvaltande. Flera av koncerns bolag har en lång historik med olika verksamhetsinriktningar. Bolagens skiftande verksamhetsbakgrund och koncernens legala struktur medför en komplicerad skattemässig situation avseende dotterbolagens skattemässiga status (kapitaltillgång/lagertillgång). Detta påverkar i sin tur beskattningskonsekvenser vid avyttring av aktier, koncernbidrag och utdelningar. Bolaget har årligen låtit skatteexpertis genomlysa och uppdatera dotterbolagens skattemässiga status.	Mot bakgrund av förväntade fortsatta avyttringar och eventuella utdelningar av vinster, är det väsentligt att dotterbolagens skattemässiga status ges fortsatt uppmärksamhet. Vi har förstått att en uppdatering genomförts avseende vissa bolag under 2016. Vi rekommenderar en fortsatt löpande bevakning inom detta område. Denna bevakning bör inbegripa eventuell påverkan av resultatet av den skatteutredning som förväntas presentera sitt förslag avseende ex vis ”paketering av fastigheter” liksom förutsättningar för fastighetsregleringar.

7. Nyheter

EU:s dataskyddsreform

Våren 2018 kommer en ny dataskyddsförordning att ersätta den svenska personuppgiftslagen.

Många av dataskyddsförordningens begrepp och principer går att återfinna i personuppgiftslagens bestämmelser. Det är viktigt att poängtera att dataskyddsförordningen även innehåller stora förändringar och vissa helt nya bestämmelser.

De nya kraven kan komma att medföra stora förändringar i er verksamhet.

För att hinna anpassa verksamheten på ett effektivt och kostnadsbesparande sätt, är det viktigt att ni redan nu börja kartlägga vilka konsekvenser förordningen kommer att få för er.

Kommentar från bolaget;

Avdelningen Strategisk verksamhetsstyrning planerar för en genomlysning av PUL/DSF nu under 2017 för att arbeta mer heltäckande med PUL-frågan och att bädda för maj 2018. Exakt vad påverkan blir för oss är det vi skall kika på nu under våren i en projektplan men vi kommer titta på en organisation (tillika arkivorganisationen är tanken just nu) och ett system samt rutiner för att förvalta arbetet. Den stora förändringen är att framöver kommer det att ha större konsekvenser om man inte följer dataskyddet och integritetsfrågorna. Staden har även startat ett samordnat projekt för alla bolag & förvaltningar som Älvstranden deltar i.

Hållbarhetsredovisning

Från 2017 kommer krav på hållbarhetsredovisning för större företag.

Älvstranden Utveckling AB omfattas av kravet och upprättar redan idag en Hållbarhetsredovisning.

Vi rekommenderar att genomföra en gap – analys mot Årsredovisningslagens krav på omfattning och innehåll för att säkerställa att lagkraven möts inom dagens format eller om kompletterande information behöver insamlas och presenteras.

www.pwc.se

Denna rapport har upprättats inom ramen för vårt uppdrag att utföra granskning av/tillhandahålla rådgivning avseende/lämna biträde i [ange vad uppdraget avser]. Rapporten är endast upprättad för vår uppdragsgivares räkning, [namn på klienten], 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.

© 2017 PricewaterhouseCoopers i Sverige AB. All rights reserved. In this document, “PwC” refers to Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB or PricewaterhouseCoopers AB which is a member firm of PricewaterhouseCoopers International Limited, each member firm of which is a separate legal entity.

Göteborgs Stad

Granskning av

Älvstranden Utveckling AB

verksamhetsåret 2016

Styrelsemötet den 10 februari 2017

Lekmannarevisorer: Hans Aronsson och Sven R Andersson
Sakkunnigt biträde: Magnus Gréen

Dagens agenda

Göteborgs Stad

- Sammantagen bedömning
- Projektstyrning
- Uppföljning av representation
- Uppföljning av upphandling och inköp
- Uppföljning av dokumenthantering

Sammantagen bedömning

- Bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Projektstyrning

- Syftet med granskningen är att bedöma om bolaget har ändamålsenliga rutiner för projektstyrning och om bolaget har vidtagit tillräckligt med åtgärder för att säkerställa följsamhet mot rutinerna. Ytterligare ett syfte är att bedöma hur gemensam byggprocess har integrerats i rutinerna för projektstyrning.

- Enligt styrelsens yttrande/bolagets handlingsplan avsåg bolaget att ta hand om rekommendationerna genom införandet av gemensam byggprocess och projektsystemet Insikt. Av intervjuer framkom att projektsystemet Insikt ses som en temporär stödstruktur. Därför har granskningen även omfattat utveckling av rutiner inom XLPM-metodiken och projektsystemet Antura.

Projektstyrning – väsentliga händelser

Göteborgs Stad

- Antura som en gemensam it-miljö är ett frågetecken som har rätats ut till ett utropstecken under 2016.

- Det pågår en diskussion om att införa XLPM-metodik för att styra samtliga projekt/program i Älvstaden.

- Under överföringen kommer dokumentationen att ligga både i Insikt och Antura fram tills förutsättningarna för att styra projektet i Antura är säkrade.

- Ännu osäkert om ekonomistyrning och ekonomiuppföljning kommer att ske i Antura.

Projektstyrning – GBP

- Bolaget har under året satt samman en GBP-organisation och bemannat upp på rollerna: GBP-ansvarig, huvudanvändare och kontaktperson.

- Bolaget har i huvudsak en ”byggande roll” i fastighetsutvecklingsprojekt, men i vissa fall även i stadsutvecklingsprojekt.

- Mallar för uppdragsbeställningar och egenkontroller har anpassats till fastighetsutvecklingsprojekt. Mallen för uppdragsbeställning används.

- Utbildningar har genomförts kring årsskiftet. GBP tillämpas skarpt från och med den 1 januari 2017.

- Planerar för att föra över dokumentation och integrera GBP med Antura.

Projektstyrning – implementering

- Under hösten har olika konstellationer av medarbetare utbildats i XLPM-metodik vid sammanlagt fem tillfällen. Med start i januari år 2017 utbildas medarbetare i projektsystemet Antura.

- Skeppsbron har, i enlighet med projektdirektivet, utgjort pilotprojekt för införandet av XLPM och Antura.

- Nya roller har definierats och ansvar och befogenheter har fördelats och är under fortsatt utveckling, särskilt i gränssnittet mellan projektkontoret och utformningen av rollerna i XLPM

- I tidplanen för Maxa (XLPM + Antura) finns det aktiviteter fram till slutet av augusti år 2018. Styrgruppen för införandet bedömer att vid denna tidpunkt är implementeringen slutförd.

Projektstyrning – bedömning

- Allt från projektmetodik, projektstyrning, projektsystem, dokumenthantering till beslutsprocesser är under utveckling.

- Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolaget i huvudsak är på rätt väg i utvecklingen av ändamålsenliga rutiner för projektstyrning.

- *Lekmannarevisorerna rekommenderar styrelsen att tillse att bolaget utvecklar ändamålsenliga rutiner för projektstyrning och säkerställer följsamhet mot rutinerna.*

- Eftersom bolagets rutiner är under utveckling avser vi att återkomma och följa upp rutinerna och följsamheten mot rutinerna under år 2018.

Representation

- Tre avvikelser på tio stickprov: i två fall har beslutsattestant själv deltagit i konferensen och i ett fall bjöd leverantören på dryck till maten.

- Två förbättringsområden: ett fall av avtackning visar att gränsen för avtackning med enklare förtäring och avtackning med middag kan förtydligas, i ett fall framgick inte syftet med ett inköp av blomsterbuketter av fakturan.

- Bolaget har i egen stickprovsgranskning noterat bristande följsamhet mot rutinerna för attest av kostnader för representation. Bolaget har infört ett tillfälligt representationsstopp. Bolaget har i januari 2017 tagit fram en rutin för interna och externa sammankomster, representation och konferenser.

- Rekommendationen kvarstår.

Upphandling och inköp

- Bolagets anvisning för upphandling och inköp har reviderats och innefattar nu även rutin för direktupphandling. Krav på dokumentation vid direktupphandlingar över 50 000 kronor och krav på enklare dokumentation i en gemensam förteckning för direktupphandlingar under 50 000 kronor har förtydligats i den reviderade anvisningen. – rekommendation omhändertagen.

- I vägledning för inköp i samarbetsprojekt är en utgångspunkt att bolaget ska kunna ta risker. I vägledningen utvecklar bolaget möjligheterna att tillämpa ”in-house-undantaget” samt synnerliga skäl och undantag för forskning och utveckling i lagen om offentlig upphandling. Vi bedömer att bolaget gör en för generös tolkning av undantagen i lagen om offentlig upphandling. – rekommendationen kvarstår.

Dokumenthantering

- Bolaget har färdigställt en arkivlokal som är slutgodkänd av Regionarkivet i december år 2016. – rekommendation omhändertagen

- Bolagets håller på att ta fram en arkivförteckning och bedömer att arbetet är klart under år 2017. – rekommendation kvarstår

- Framtagandet av en arkivförteckning är en del av ett arbete som syftar till att ta fram klassificeringsstruktur, arkivförteckning, arkivbeskrivning, dokumenthanteringsplan, gallringsbeslut och diarieplan som möter Regionarkivets krav och vägledning från den 1 januari 2016.

Yttrande från styrelsen

Göteborgs Stad

- *Av yttrandet ska framgå vilka åtgärder som bolaget har gjort eller planerar att göra med anledning av rekommendationerna.*

- *Yttrandet skickas till*

  stadsrevisionen@stadsrevisionen.goteborg.se

  senast den 22 juni 2017.

Göteborgs Stad

KONTAKT:

Stadsrevisionen, Göteborgs Stad

hans.aronsson@stadsrevisionen.goteborg.se

sven.andersson@stadsrevisionen.goteborg.se

magnus.green@stadsrevisionen.goteborg.se

7. Beslutsärende:

Årsredovisning per 2016-12-31 för Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

Chef Ekonomi Mi Mathiesen

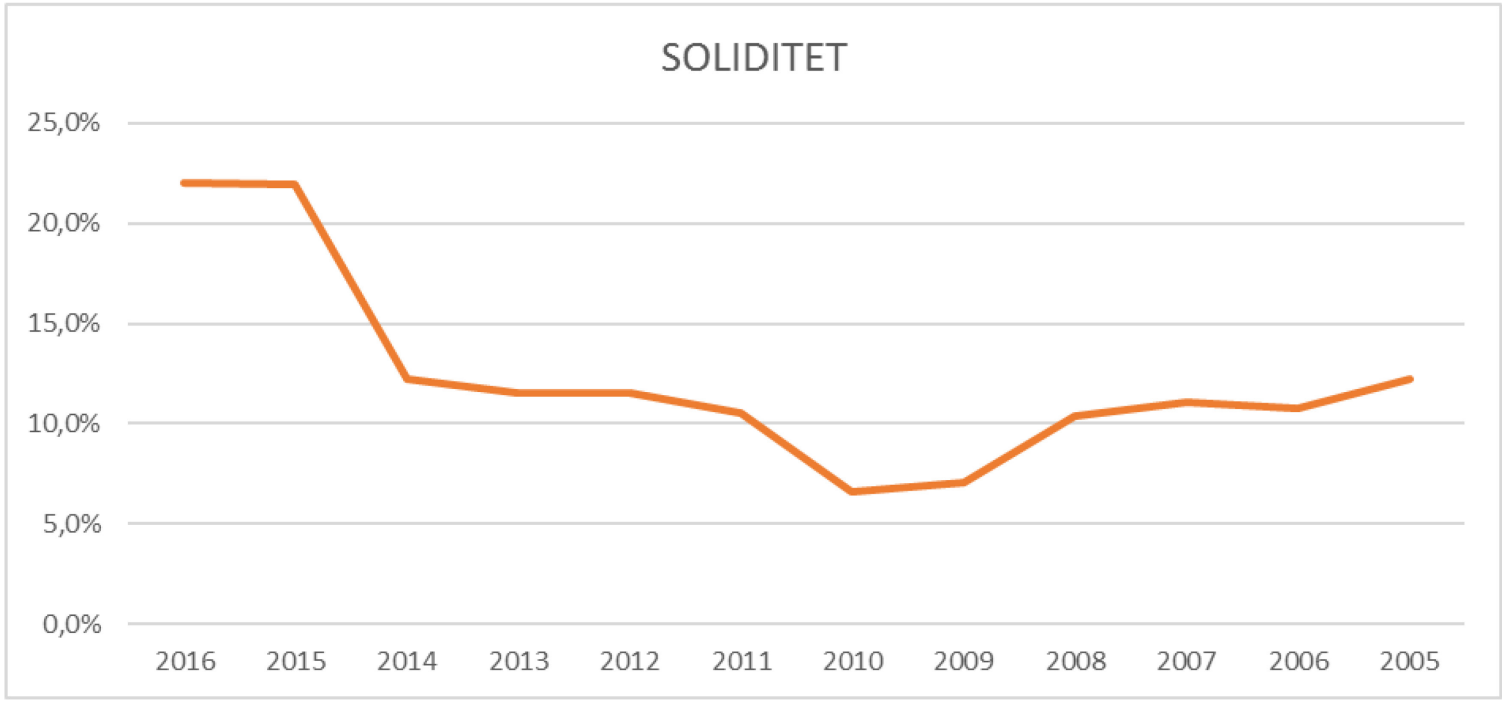
Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Resultaträkning Mkr	Utfall 2016	Budget 2016	Diff Utfall/budget	Prognos 2016
Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	354,9	334,8	20,1	354,0
Driftskostnader	-66,1	-62,9	-3,2	-61,5
Underhållskostnader	-13,4	-20,0	6,6	-11,0
Övriga fastighetskostnader	-23,1	-24,7	1,6	-22,5
Personal- och förvaltningskostnader	-17,3	-20,3	3,0	-16,0
Summa fastighetskostnader	**-119,9**	**-127,9**	**8,0**	**-111,0**
Driftsöverskott före avskrivningar	**235,0**	**206,9**	**28,1**	**243,0**
Avskrivningar	-107,9	-124,1	16,2	-108,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	**127,1**	**82,8**	**44,3**	**134,8**

Resultaträkning fortsättning Mkr	Utfall 2016	Budget 2016	Diff Utfall/budget	Prognos 2016
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-6,6	-16,2	9,6	-7,0
FoU hållbar stadsutveckling	-0,9	-3,8	2,9	-1,3
Personal- och utvecklingskostnader	-16,6	-19,4	2,8	-17,0
Summa utvecklingskostnader	**-24,1**	**-39,4**	**15,3**	**-25,3**
Intäkter fastighetsförsäljning	489,6	0,0	489,6	455,0
Kostnad sålda fastigheter	-333,8	0,0	-333,8	-330,5
Resultat fastighetsförsäljningar	**155,8**	**0,0**	**155,8**	**124,5**
Gem. central- och adm.kostnader	-69,5	-80,7	11,2	-70,0
Övriga rörelseintäkter	1,6	0,0	1,6	2,0
Övriga rörelsekostnader	-7,2	0,0	-7,2	-6,0
Nedskrivning/reversering fastigheter	-11,0	0,0	-11,0	-12,1
Rörelsereultat	**172,7**	**-37,3**	**210,0**	**147,9**
Finansnetto	-62,9	-68,0	5,1	-63,2
Resultat efter finansnetto	**109,8**	**-105,3**	**215,1**	**84,7**
Koncernbidrag, lämnade	**-94,4**	0,0	-94,4	0,0
Aktuell & uppskjuten skatt	**4,7**	15,3	-10,6	4,5
Periodens resultat	**20,1**	**-90,0**	**110,1**	**89,2**

BALANSRÄKNING	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Fastigheter (Mask o inv)	3 104,5	3 275,2
Pågående nyanläggningar	386,5	192,1
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	558,9	289,0
Likvida medel	0,0	0,2
Tillgångar	**4 050,4**	**3 757,0**
Eget kapital	890,2	823,1
Soliditet	***22,0%***	***21,9%***
Räntebärande skulder	2 330,1	2 331,1
Uppskjuten skatteskuld	187,7	209,6
Reservering fastighetsaffär	302,2	141,9
Ej räntebärande skulder	340,2	251,3
Skulder & Eget kapital	**4 050,4**	**3 757,0**


SOLIDITET
25,0%
20,0%
15,0%
10,0%
5,0%
0,0%
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009
2008
2007
2006
2005

Kassaflödesanalys koncernen (Mnkr)	2016	2015
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	110	324
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-58	-289
	52	35
Betald inkomstskatt	-10	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	42	33
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-102	10
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	43	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17	63
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-294	-180
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	493	873
Kassaflöde från investeringsverksamheten	199	693
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	–	-750
Utbetalning till moderföretagets aktieägare	-2	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2	-750
Årets kassaflöde	180	6
Likvida medel vid årets början	154	148
Likvida medel vid årets slut	334	154

Byggrätter 2016-12-31	Marknadsvärde	Bokf. Värde övervärde	Ej realiserat övervärde
Frihamnen	1 080 000	198 206	881 794
Skeppsbron	505 800	93 033	412 767
Masthugget	405 000	27 295	377 705
Inre delen Docktorget	380 000	15 115	364 885
Gullbergsvass	320 000	130 177	189 823
Gullbergsvass tunneltaket 1-5	182 000	-	182 000
Celsiusgatan	100 000	16 886	83 114
Säterigatan	100 000	12 988	87 012
Företagsparken	84 000	22 627	61 373
Lott E Lundbyvassen	74 000	13 400	60 600
C1 Hästskotomten	52 000	8 760	43 240
SUMMA:	**3 282 800**	**538 487**	**2 744 313**

Byggnader 2016-12-31	Marknadsvärde	Bokf. Värde övervärde	Ej realiserat övervärde
Lindholmen Scince Park (inkl garage)	1 383 000	954 921	428 079
M1	310 000	151 849	158 151
Idrottshallen	54 000	17 571	36 429
Summa övriga objekt	**1 747 000**	**1 124 341**	**622 659**
Skola - Göta	184 000	101 156	82 844
Skola - Santos	272 000	201 891	70 109
Skola - Äran	182 000	120 165	61 835
Skola - Begonia	61 000	20 086	40 914
Skola - Anglia	117 000	72 811	44 189
Skola - Atle	62 000	28 074	33 926
Summa skolorna	**878 000**	**544 183**	**333 817**
Summa av de objekt >50 mnkr i ej realiserat övervärde	**2 625 000**	**1 668 524**	**956 476**

Specifikation Avsättningar 2016-12-31

Område	**Mnkr**
Lindholmshamnen	167,8
Örgryte Torp	45,1
Kvillebäcken	35,1
Västra Eriksberg	34,5
Skeppsbron	10,5
Inre Sannegården	4,1
Plejadgatan	3,5
Västra Sannegården	1,1
Diverse	0,5
SUMMA:	**302,2**

Pågående nyanläggningar 2016-12-31

Område	Projekt	Mnkr
Eriksberg	Eriksbergs pirar	10,2
Frihamnen	Platsbyggnad	28,4
Frihamnen	Etapp 1	19,4
Frihamnen	Temporära bostäder Frihamnen	12,1
Frihamnen	Frihamnen - Områdesundersökningar & sammanställningar	6,7
Järnvågsgatan	Detaljplan Järnvågsgatan - egna kostnader	11,3
Lindholmen	Lindholmshamnen hyresrättslotten	45,7
Lindholmen	Urban Cribs- Markuthyrning studentbostäder i moduler	25,1
Lindholmen Byggnader	Ombyggnad Begonia/Brasilia	57,1
Lindholmen Byggnader	M1 Restaurang Kooperativet	22,7
Lindholmen Byggnader	Santos bottenvåning skolverksamhet	16,2
Lindholmen Byggnader	Ny tak konstruktion Idrottshallen	10,6
Skeppsbron	Parkeringsgaraget (sanering samt grundförstärkning)	23,0
Skeppsbron	Dpl Skeppsbron kvarter - genomförande	3,5

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2016.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2016 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

8. Beslutsärende:

Årsredovisning per 2016-12-31 för Norra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

Chef Ekonomi Mi Mathiesen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Norra Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2016.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2016 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

9. Beslutsärende:

Årsredovisning per 2016-12-31 för Södra Älvstranden Utveckling AB samt styrelsens förslag till årsstämman avseende vinstdisposition

Chef Ekonomi Mi Mathiesen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Södra Älvstranden Utveckling AB avseende helåret 2016.
- Styrelsen avger årsredovisning för 2016 enligt för bolaget utarbetat förslag samt föreslår för årsstämman i bolaget att i ny räkning överföra de medel som står till stämmans förfogande.

10. Beslutsärende:

Årsrapport 2016 för Älvstranden Utveckling AB

Vice vd Marika Ogrelius

Förslag till beslut

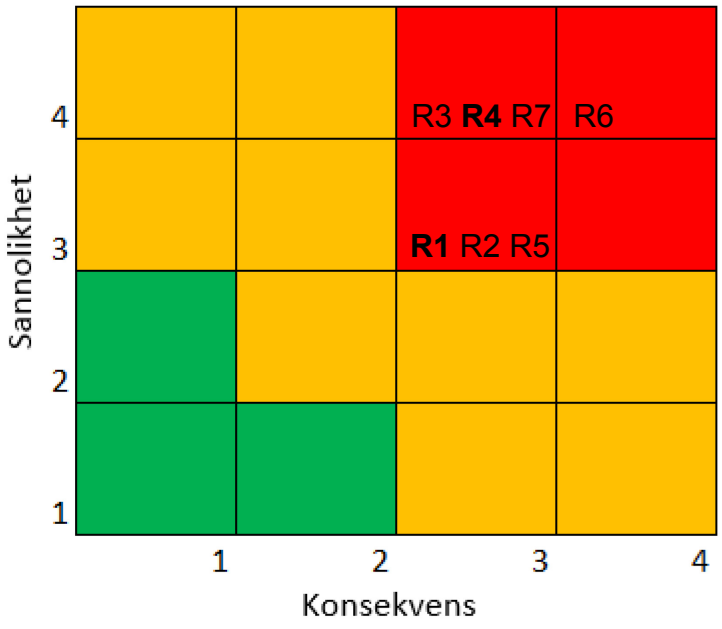
- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 4 – Årsrapport 2016 för Älvstranden Utveckling AB.

11. Informationsärende:
Risk- och Internkontrollplan, slutrapportering 2016

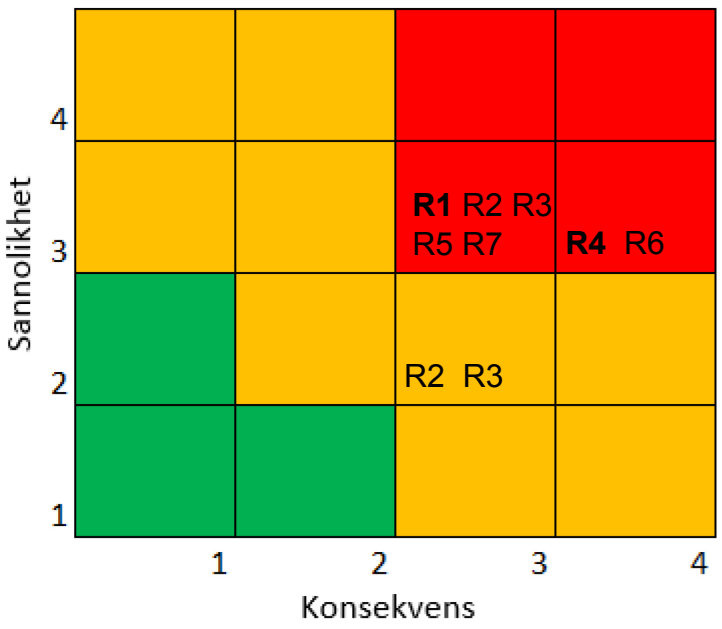
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning,
Sara Anderberg

Risk- och Internkontrollplan 2016 – slutrapport

Ingående riskvärde



Utgående riskvärde



Två av riskerna, ränterisk (R1) och hög arbetsbelastning (R4), kvarstår även i planen för 2017 eftersom riskerna trots åtgärder inte bedöms ha nått önskad kontrollnivå.

Följande risker bedöms nu vara inom kontroll

- R2. Kvalitetssäkring av indata i fastighetsvärderingsmodellen saknas.
- R3. Vi lever ej upp till byggherreansvar enligt regelverk för byggarbetsmiljösamordning.
- R5. Oklarheter i hur och av vem arbetet ska utföras inom bolaget och i staden.
- R6. Ekonomiska resurser saknas för att utföra uppdraget och genomföra vision Älvstranden.
- R7. Lågt NMI-värde.

12. Beslutsärende:
Risk- och Internkontrollplan, uppdatering 2017

Chef Strategisk Verksamhetsstyrning,
Sara Anderberg

Risk- och Internkontrollplan 2017, Uppdatering

- Två risker, ränterisk och hög arbetsbelastning, kvarstår från 2016 års plan då de fortfarande anses vara av väsentlig karaktär.

- Fyra nya risker har identifierats inom områdena:
  - Program- och projektstyrning
  - Utveckla Hållbar Älvstad
  - Rekrytering

Risk- och Internkontrollplan 2017, Uppdatering

Analys							Hantering		
Område	Risk	Möjlig effekt	Kontrollaktiviteter	Sanno-likhet	Konse-kvens	Ursprungligt riskvärde	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
Ränterisk	Ränteuppgång på marknaden	Eftersom Älvstranden koncernen har hög upplåningsgrad påverkas resultatet avsevärt.	Koncernen har säkrat en stor del av låneportföljen i enlighet med de finansiella anvisningarna. Det aktuella ränteläget följs kontinuerligt.	3	3	9	Ingen åtgärd. Finansavdelningen Gbgs stad säkrar hela stadens lån	Lena Andersson Mi Mathiesen	Kontinuer-ligt arbete
Arbetsmiljö	Hög arbetsbelastning	Stressade medarbetare, risk för sjukskrivningar och att misstag och felaktiga bedömingar görs. Personal slutar.	Medarbetarsamtal och NMI-analys. Styrkort, verksamhetsplan samt individuella mål. Kontinuerlig prioritering av arbete på individnivå och mellan chef och medarbetare via s.k. kvartsamtal. Styrgrupper på plats för verksamhetsutvecklande projekt och påbörjat för stadsutvecklingsprojekt. All övertid ska föras in i Hogia för uppföljning och vid hög övertid tas aktiva grepp av chef i prioriteringen för att reducera arbetsbelastningen och komma ner till en acceptabel nivå..	4	3	12	Införa projektkontor och portföljhantering för att möjliggöra prioritering och resurssättning av samtliga projekt. Införa sponsor alternativt styrgrupp för samtliga projekt. Införa portföljägare per portfölj. Arbeta aktivt och kontinuerligt med värdegrund.	Samtliga linjechefer	Q4 2017
Program- och projekt-styrning	Bristande styrning i program och projekt	Missad färdplan Missade politiska mål Ineffektiv process för stadsutveckling i Göteborg. Friktion i samarbete internt och externt. Ökad stress. Påverkan på trivsel Okänd resurstillgång, svårkontrollerad arbetsbelastning	Utbildning i projektmetodiken XLPM genomförd Projetsystemet Antura på plats. Pilota programmetodik på Skeppsbron	3	4	12	Införa projektkontor och portföljhantering för prioritering och resurssättning av samtliga projekt inom bolaget. Införa sponsor alternativt styrgrupper för samtliga projekt. Införa portföljägare per portfölj Arbeta enligt projektmetodik XLPM och projektsystemet (Antura) i samtliga program och projekt (succesivt införande). Stödja Älvstaden organisationen i införandet av projektmetodik och system Konkretisera nycklar/utmaningar utifrån Vision Älvstaden. "Levande bottenvåningar" är först ut.	Sara Anderberg/Mats Ransgård/ Samtliga portfölj-ägare/ Samtliga områdes-ansvariga Lena Lundbland Åsa Swan	Q4 2018
Utveckla hållbar Älvstad	Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål	Svårmätta mål gällande kvalitet och innehåll missas, såsom sociala mål, mål gällande barnperspektiv, balans i innehåll, väl gestaltad miljö på fastighets-kvarters- och områdesnivå m.fl.	Framtagen värderos per delområde	3	4	12	Ta fram en strategi och en plan för att tydliggöra vad hållbar Älvstad innebär Definiera önskad effekt per delområde enligt projektmetodiken XLPM utifrån Vision Älvstaden.	Christine Olofsson Ulrika Palmblad/ Områdes-ansvariga	Q4 2018
Rekrytering	Brist på rätt kompetens vid rekrytering till projektorganisationen	Missade leveranser Hög arbetsbelastning på befintlig personal		4	3	12	Utveckla en rekryteringsstrategi och -plan för öka attraktionskraften	Patrik Stoppert	Q22017
Utveckla hållbar Älvstad	Bolagets saknar full rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden	Missade möjligheter Missade leveranser Ökade kostnader	Kartläggning över vilka fastigheter/mark som är av strategisk vikt för genomförandet av Vision Älvstaden	3	4	12	Ta fram en plan för strategiska förvärv Enas om fastighetsinnehav inom staden (arbete pågår via Higab)	Ulrika Palmblad	Q42017

Förslag till beslut

- Styrelsen antar en reviderad Risk- och Internkontrollplan för 2017 enligt Bilaga 1.

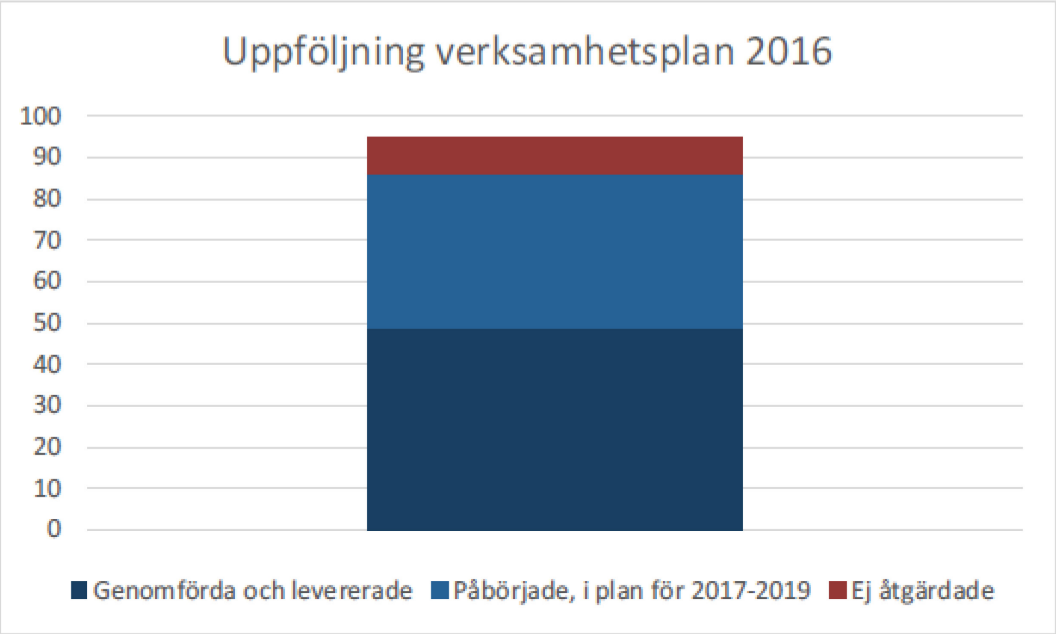
13. Informationsärende:
Styrkort och Verksamhetsplan, slutrapportering 2016

Chef Strategisk Verksamhetsstyrning,
Sara Anderberg

Styrkort och verksamhetsplan, slutrapportering 2016

Verksamhetsplanen 2016 innehöll totalt 110 aktiviteter

- 9 har utgått eller kombinerats med andra aktiviteter
- 6 parkerats för att invänta rekryteringar.



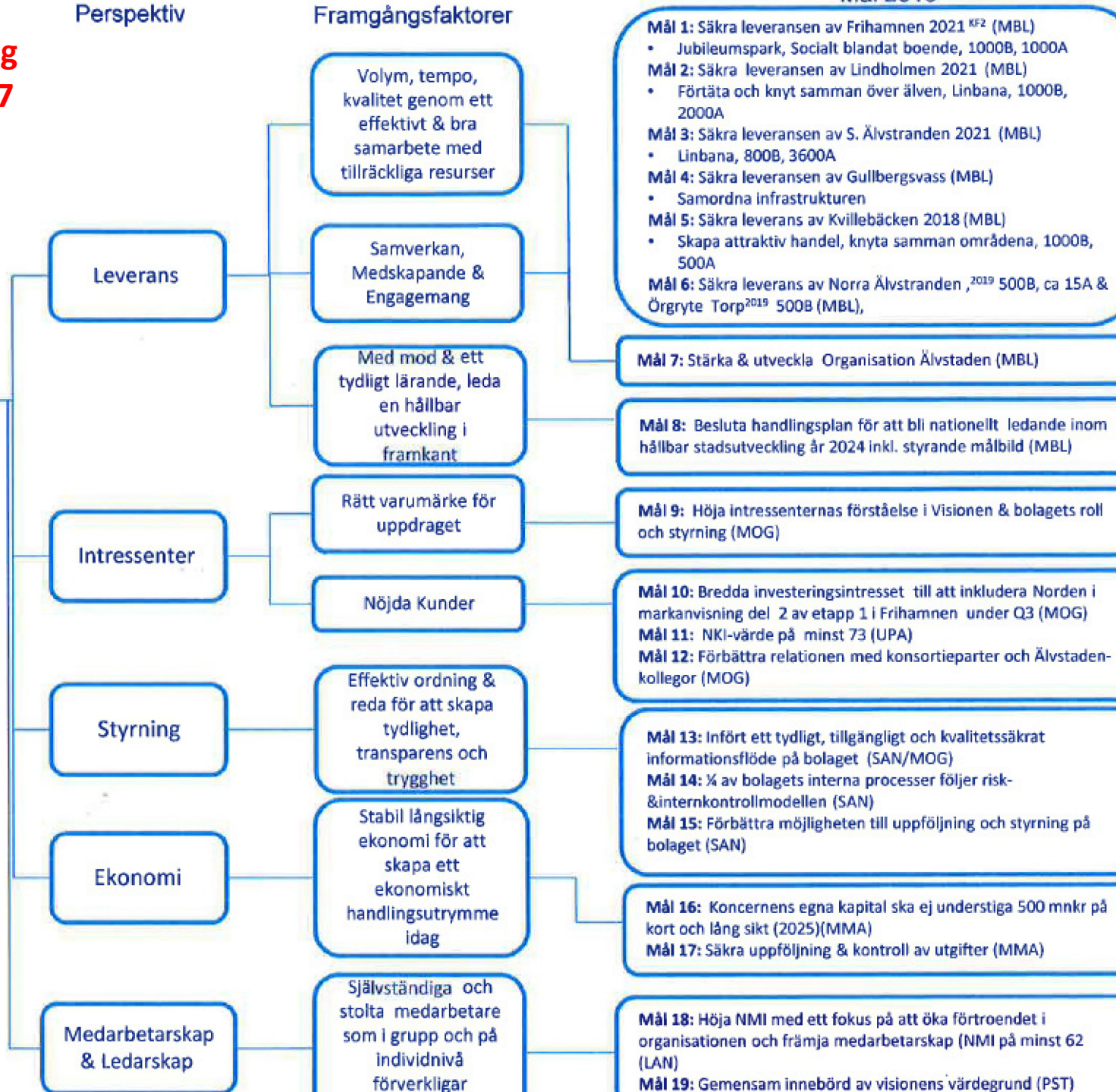
Älvstranden Utveckling styrkort 2016 version 7

Vision Älvstaden:
Stärka kärnan, Möta vattnet, Hela staden

Strategiska delmål:
Sveriges mest välskötta och effektiva kommunala bolag 2019

Nationellt ledande inom hållbar stadsutveckling 2024

Ägardirektivet:
Kommunens ändamål med sitt ägande av bolaget är att främja den långsiktiga stadsutvecklingen kring Göta Älv genom förverkligande av Vision Älvstaden.



14. Informationsärende:
Statusrapport Skeppsbron

Projektchef Rune Arnesen

Tre aktuella ämnen kring Skeppsbron

1. Öppen markanvisning.
2. Direktanvisningar.
3. Status − tid.



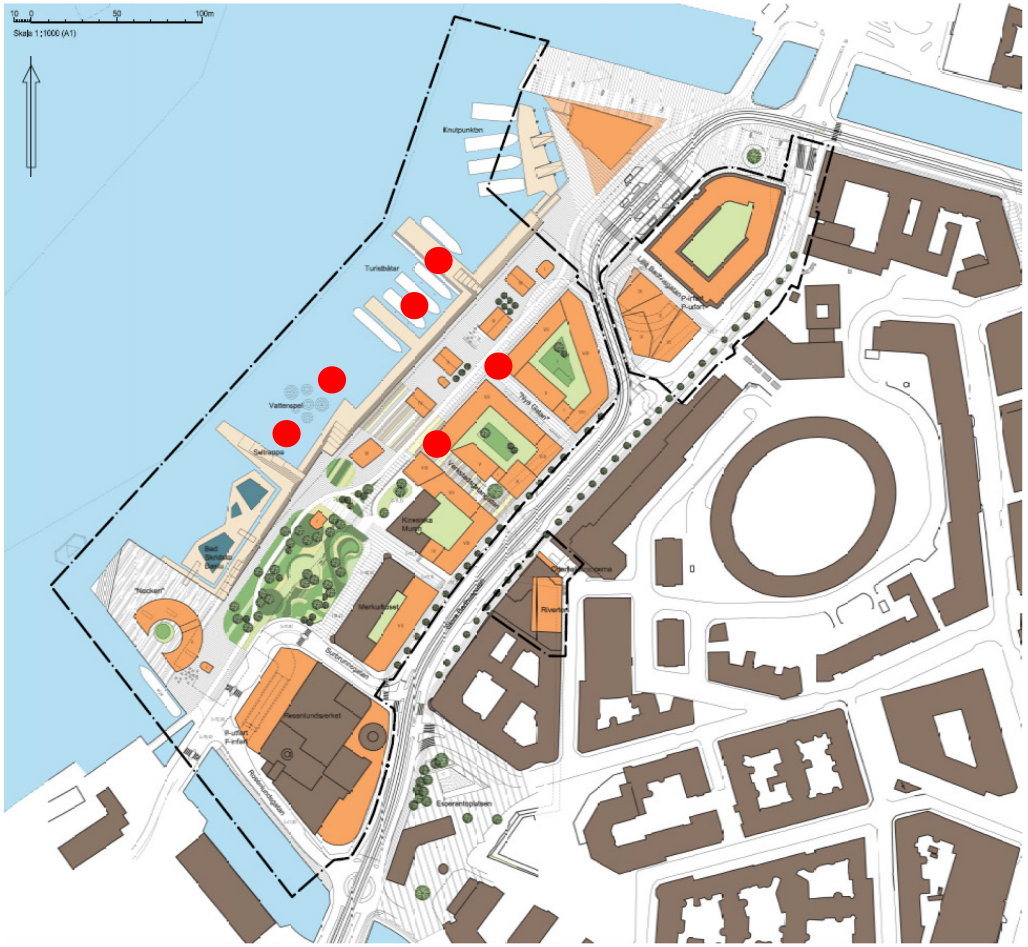
1. Öppen markanvisning – bostadsrätter

Ny avtal på plats med AB Framtiden.

Öppen markanvisning publicerad 24 januari.

Infomöte 21 februari.
Frist ansökan 10 mars.

Evaluering mars och tilldelning april.



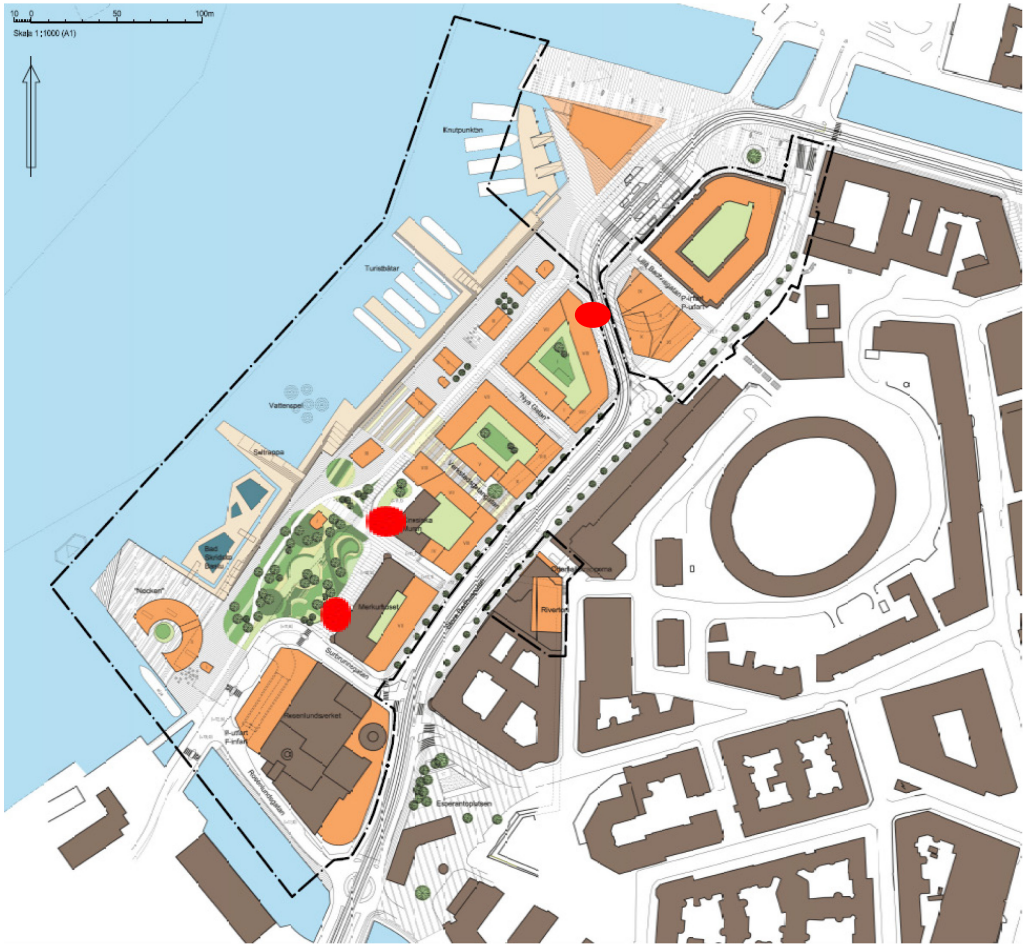
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

2. Direktanvisningar

Nytt avtal medför direkt-anvisning av Kv Redaren till AB Framtiden. 8 800 BTA Hyresrätter + förskola.

Framförhandlat avtal med Bygg-Göta kring Kv Merkurius medför direktanvisning till KB Biet.
6 700 BTA Verksamhetslokaler.

Direktanvisning Triangel-tomten till Månsson Fastigheter – tidigare infopunkt. Vidare hantering?



3. Status – tid

Kajgaraget

- Garaget följer tidplan. Start byggarbeten Norra Rampen våren 2017.
- Start byggarbeten huvudprojekt januari 2018.

Allmän plats

- Genomförandestudie nu startat av Trafikkontoret, 6 mån försenad.
- Kan leda till försenad projektering och byggnation av parkeringsanläggning.

3. Status − tid, forts

Kvarter
- Öppen markanvisning pågår.
- Direktanvisning av övriga byggrätter förbereds.

Organisation
- Projektorganisation etableras – behov av rekrytering.
- XLPM som projektmodell implementeras.
- Förankringsarbete pågår med Förvaltningarna.

15. Beslutsärende:
Deltagande Almedalen 2017

Vd Lena Andersson


Social hållbarhet –
hur får vi det att
hända på riktigt?
Alice Bah Kuhnke kultur- och
demokratiminister
Karolina Skog miljö- och
stadsutvecklingsminister
Jonas Nygren tillträd förbundschef
Hyresgästföreningen
Saadia Hussain konstnär
Magdalena Malm direktör Statens
konstråd
ena Andersson vd Älvstranden
tveckling
loderator: Tobias Olsson
bundsdirektör Sveriges
och Älvstran

Kraftsamla, synliggöra. samverka, inspirera

- Älvstranden Utveckling ingår i styrgruppen för Almedalen och medverkar för stadens räkning i seminarier.
- Beslut i kommunstyrelsen medverkan i Västsvenska Arenan i Almedalen:
  - Kraftsamla kring de aktuella frågorna i påverkansarbetet.
  - Synliggöra Göteborgs Stads arbete
  - Samverka med de andra parterna på arenan för att lyfta viktiga regionala frågor till en nationell politisk nivå.
  - Inspirera och knyta kontakter.
- Kostnaden beräknas till cirka 200 000 kronor, 4–5 personer.

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling AB deltar i Göteborgs Stads medverkan i Almedalen 2017.

16. Beslutsärende:
Kunskapsutbyte och studiebesök med Chalmers

Vd Lena Andersson



Kunskapsutbyte på högsta internationella nivå

- Resan en del av vårt forskningsprojekt med Chalmers och ambitionen att i högre grad inkludera Yale University − rankat bland de tre bästa inom arkitektur i USA.
- Syftet med resan till USA är att stärka samarbetet och utveckla långsiktigt bärkraftiga former för ett pågående kunskapsutbyte mellan Sverige och USA på högsta internationella nivå.
- Total kostnad cirka 110 000 kronor för totalt fem personer från Älvstranden Utveckling och − förhoppningsvis − någon från styrelsen.



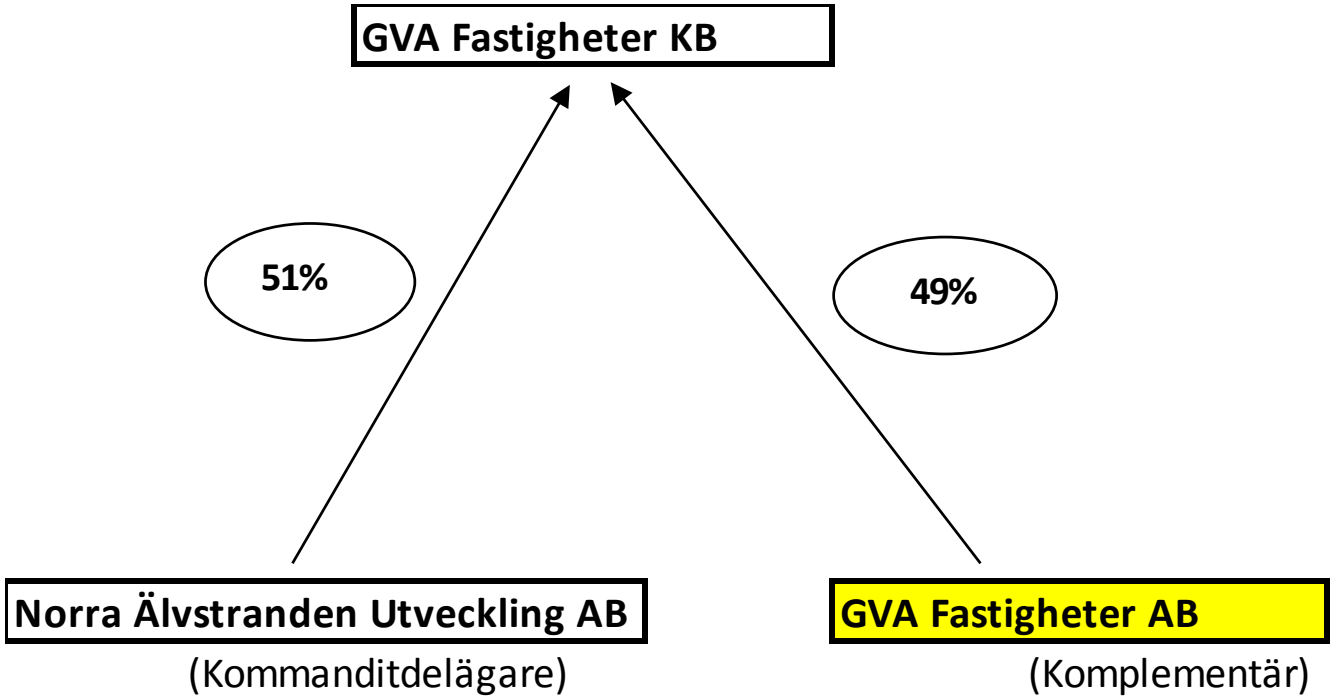
Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att totalt fem personer från Älvstranden Utveckling och eventuellt styrelsen deltar i starten av ett kunskapsutbyte med Yale University i USA genom ett studiebesök i New York samt seminariedeltagande vid Yale University, New Haven – allt inom ramen för samarbetet mellan Chalmers och Älvstranden Utveckling.

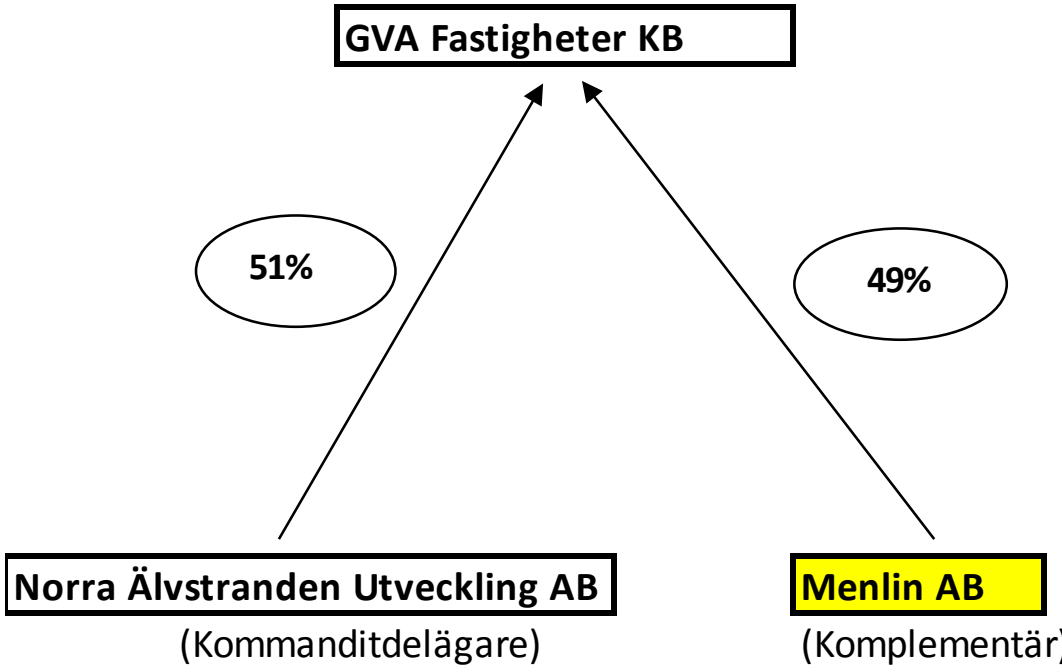
17. Beslutsärende:
Intern omstrukturering

Chef Ekonomi Mi Mathiesen

Intern omstrukturering i koncernen – *före*



Intern omstrukturering i koncernen – *efter*



GVA Fastigheter KB får en ny komplementär: Menlin AB istället för GVA Fastigheter AB

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar godkänna att Älvstranden Utveckling AB koncernen, på uppdrag av Stadshus AB och Higab AB, godkänner att GVA Fastigheter AB överlåter sin andel i GVA Fastigheter KB till Menlin Fastighets AB.

18. Beslutsärende:
Utse ägarrepresentant till årsstämma i dotterbolag och dotterdotterbolag

Ordförande Mattias Jonsson

Förslag till beslut

- Styrelsen utser någon i bolagets presidium, dvs. ordförande Mattias Jonsson eller vice ordförande Magnus Nylander, till ägar-representant vid årsstämma i Norra Älvstranden Utveckling AB:s dotter- och dotterdotterbolag samt Södra Älvstranden Utveckling AB:s dotterbolag.

19. Beslutsärende:
Tilläggsäskande Örgryte Torp

Chef Projektstyrning Mats Ransgård



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Kort resumé

- Älvstranden Utveckling förvärvade 2006 fastigheten där SVT-huset ”Synvillan” tidigare låg.
- Detaljplanen för bostäder Stora Torp vann laga kraft 30 januari 2014.
- Älvstranden Utveckling har sålt marken till byggherrarna i konsortiet Örgryte Torp: HSB, Bostads AB Poseidon, Bonava och Skanska.
- Området kommer att erbjuda 600 bostäder i form av flerfamiljshus och radhus med blandade upplåtelseformer.

Tidigare styrelsebeslut

- I februari 2015 fattade styrelsen beslut på grund av utökade kostnader för framförallt rivnings- och saneringsarbeten av tidigare SVT-huset. Då bedömde vi att Älvstranden Utvecklings totala åtagande för projektet skulle uppgå till 115 mnkr.
- Till styrelsen informerades i samma ärende 2015 att Älvstranden Utveckling verkställt försäljningen av marken till byggherrarna inom konsortiet för 309 mnkr.

Nuläge – utbyggnad

- Konsortiets fyra byggherrar är sedan september 2015 igång med utbyggnad av kvarteren.
- Inflyttning i området har redan påbörjats och under 2017 kommer stora delar av området vara bebott.
- Utbyggnad av allmän plats med gator och kommunal infrastruktur är till stora delar färdigställt men pågå fram t.o.m. 2019.

Nuläge – ekonomi

- Intäkterna har ökat med 8,3 mnkr pga tilläggsköpeskilling för fler kvadratmeter än planerat.
- Kostnadsprognosen visar på ökning från 115 till 125 mnkr, främst på grund ökad omfattning av rivningsarbetena av dold betongplatta från SVT-huset som var mer utbredd än planerat.
- De ökade kostnaderna belastar redan resultatet i årsbokslutet per 31 december 2016.

Nuläge ekonomi – dold betongplatta





Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att öka avsatta investeringsmedel för Torphuset Fastighets AB från 115 till 125 mnkr för att genomföra detaljplan för bostäder vid Stora Torp.

20. Beslutsärende:
Tilläggsavtal Frihamnen NCC och Bonava

Chef Projektstyrning Mats Ransgård
och Vd Lena Andersson

Markanvisningsavtal april 2015

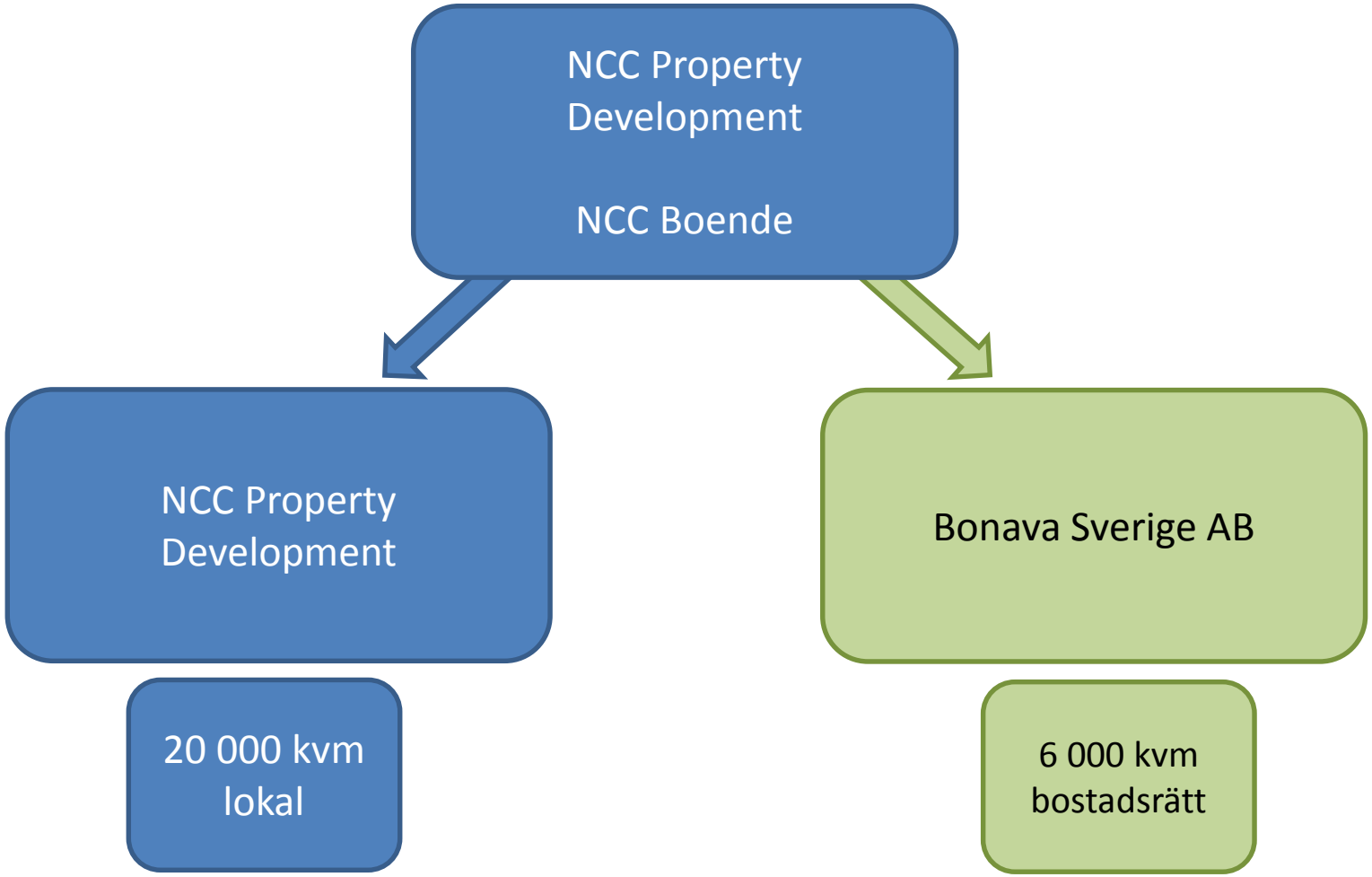
20 000 kvm lokal

NCC Property Development

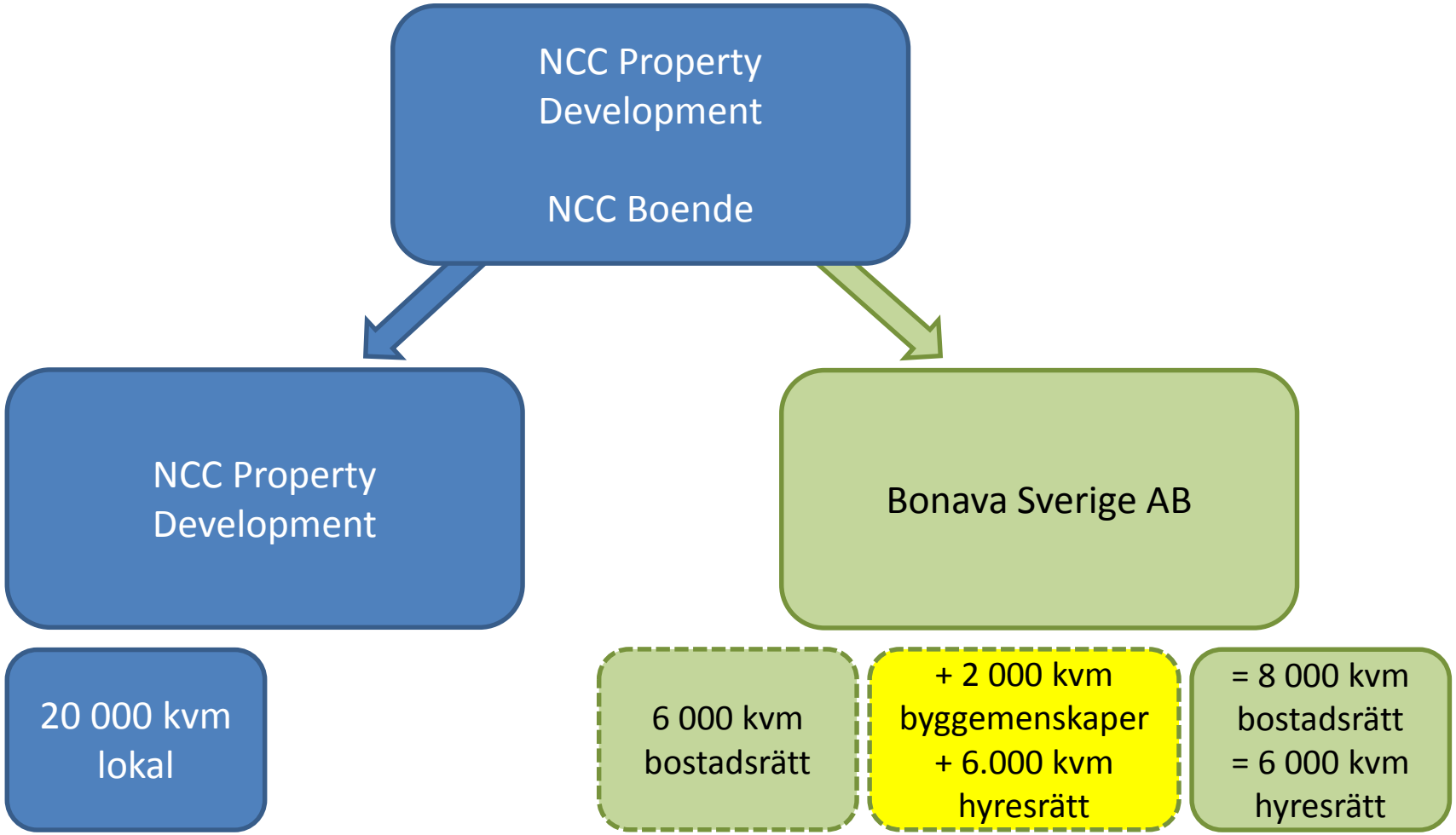
NCC Boende

6 000 kvm bostadsrätt

NCC-koncernen våren 2016



Markanvisningsavtal – tillägg



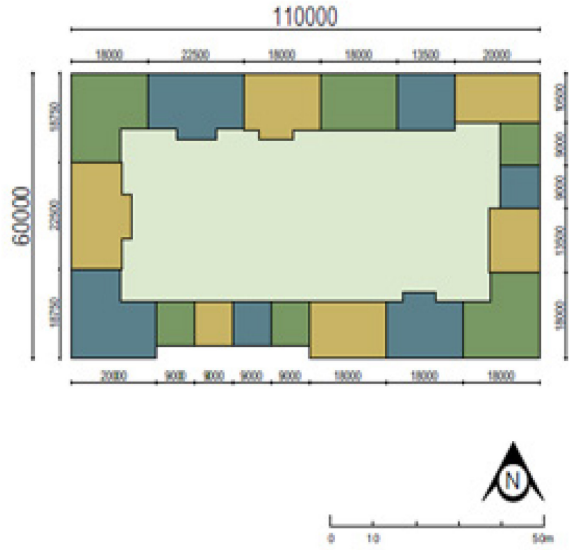
Markanvisningsavtal 2015

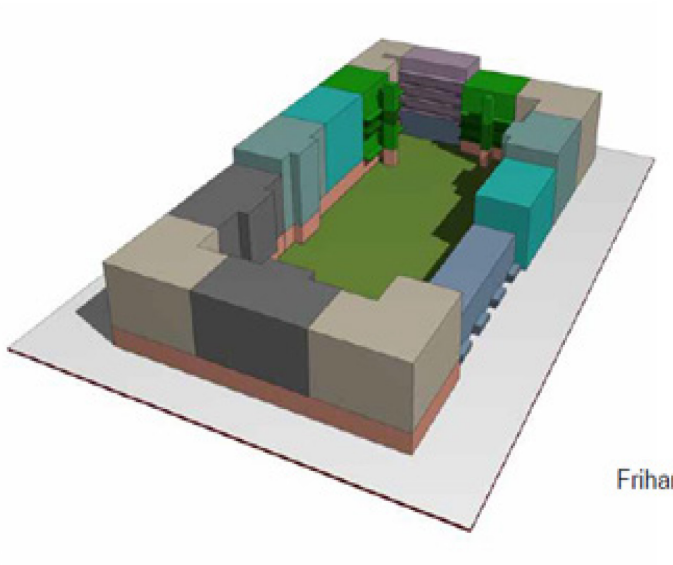
- NCC Property Development och NCC Boende tecknar gemensamt markanvisningsavtal 2015-04-14.
- NCC PD: 20 000 kvm lokaler.
- NCC Boende: 6 000 kvm bostadsrätt.
- NCC Boende har särskilt ansvar för finmaskig fastighetsindelning för bostäder och förutsättningar för byggemenskaper.

Förändringar i NCC-koncernen

- Våren 2016 väljer NCC-koncernen att knoppa av NCC Boende som eget bolag på börsen under namnet Bonava Sverige AB.
- NCC Property Development AB oförändrat 20 000 kvm lokaler.
- Bonava önskar genomföra ”City Blocks”, vilket innebär en utökning med 2 000 kvm bostadsrätt för byggemenskaper och 6 000 kvm hyresrätt.
- Bonava har fortsatt särskilt ansvar för finmaskig fastighetsindelning för bostäder och förutsättningar för byggemenskaper.
- Bonavas andelstal ökas från 0,015 till 0,04.

”City Blocks” – koncept





Frihamnen, Göteborg, exempel



2-6 vån



15 enheter



8-20 m



Nej



Ja/Nej



10-20 st

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling AB genom Göteborgs Frihamns AB tecknar ett tilläggsavtal till gällande markanvisning för Bonava och NCC Frihamnen etapp 1. Tillägget innebär att Bonava och NCCs markanvisning delas upp och att Bonavas markanvisning utökas med 6 000 kvm hyresrätt och 2 000 kvm byggrätt för byggemenskaper för att kunna genomföra konceptet City Blocks.

21. Informationsärende:
Magasin 113 Frihamnen

Vd Lena Andersson



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD


PROGRAMME APPENDIX
ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING
A CITY OF GOTHENBURG
MAGASIN 113
FRIHAMNEN
GOTHENBURG
GOTHENBURG CITY THROUGH
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING AB
2017.02.09

22. Informationsärende:
Temporära bostäder

Chef Fastighetsutveckling
Ulrika Palmblad Gröön

Två utmaningar: bygglov och vattendom

Bygglov

- Trög bygglovsprocess – projektet granskas mycket noga av stadsbyggnadskontoret.
- Vi hoppas få upp bygglovet till byggnadsnämnden 21 mars.

Vattendom

- Vi har blivit lovade beslut om ”Betydande miljöpåverkan” av Länsstyrelsen under januari.
- Arbete med ansökan pågår. Risk för lång kötid hos domstolen.

Sandtäckning

- Upphandling annonserad.
- GHAB utför enligt vattendom.
- ÄU får stå för merkostnader för anpassning till Urban Riggers och tidigareläggande.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Blockhyresavtal och infraentreprenaden

Blockhyresavtal för nyanlända

- Diskussioner pågår mellan fastighetskontoret och aktörerna Brofred och Tempohousing. Osäkert om de kommer överens.

Infraentreprenaden

- Entreprenaden pågår enligt plan. Snart klar med infrastruktur och grovplanering.

Mötesplats Frihamnen – gemensamma ytor

Tell arkitekter – internationellt team

- SelgasCano
- Izquierdo & Tellechea arkitekter
- SLA







Ekonomi

- Prognos – kostnaderna bedöms ligga kvar på nivå som rapporterades på styrelsemöte september: 10−20 % över styrelsebeslutet om 70 mnkr. Det beror på kostnader för Göteborgs Hamns sandtäckning samt stor arbetsinsats med tillståndsprövningar.
- Utfall dagens datum är 19,8 mnkr, bedömd återstod av infra-entreprenad cirka 7 mnkr.
- Förväntade intäkter – eftersom antalet BTA har ökat till 31 900 kvm från 25 000 i styrelsebeslutet, bedöms intäkterna ha ökat med 8−12 mnkr, förutsatt att projektet går i lås enligt plan.

Tidplan

- Tidplanen är starkt beroende av tidpunkt för beviljat bygglov, vattenbyggnationen och tidpunkt för vattendom.
- Infraentreprenaden är klar i mars/april.
- Husbyggnation kan starta i maj om bygglov beviljas 21 mars och vinner laga kraft samt att block-hyresavtal tecknas mellan fastighetskontoret och aktörerna.
- Scenarioarbete har påbörjats för att hantera projektet om olika delar inte faller på plats.

23. Beslutsärende:
Flytt och ombyggnad Älvrummet 2.0

Chef Fastighetsutveckling
Ulrika Palmblad Gröön



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

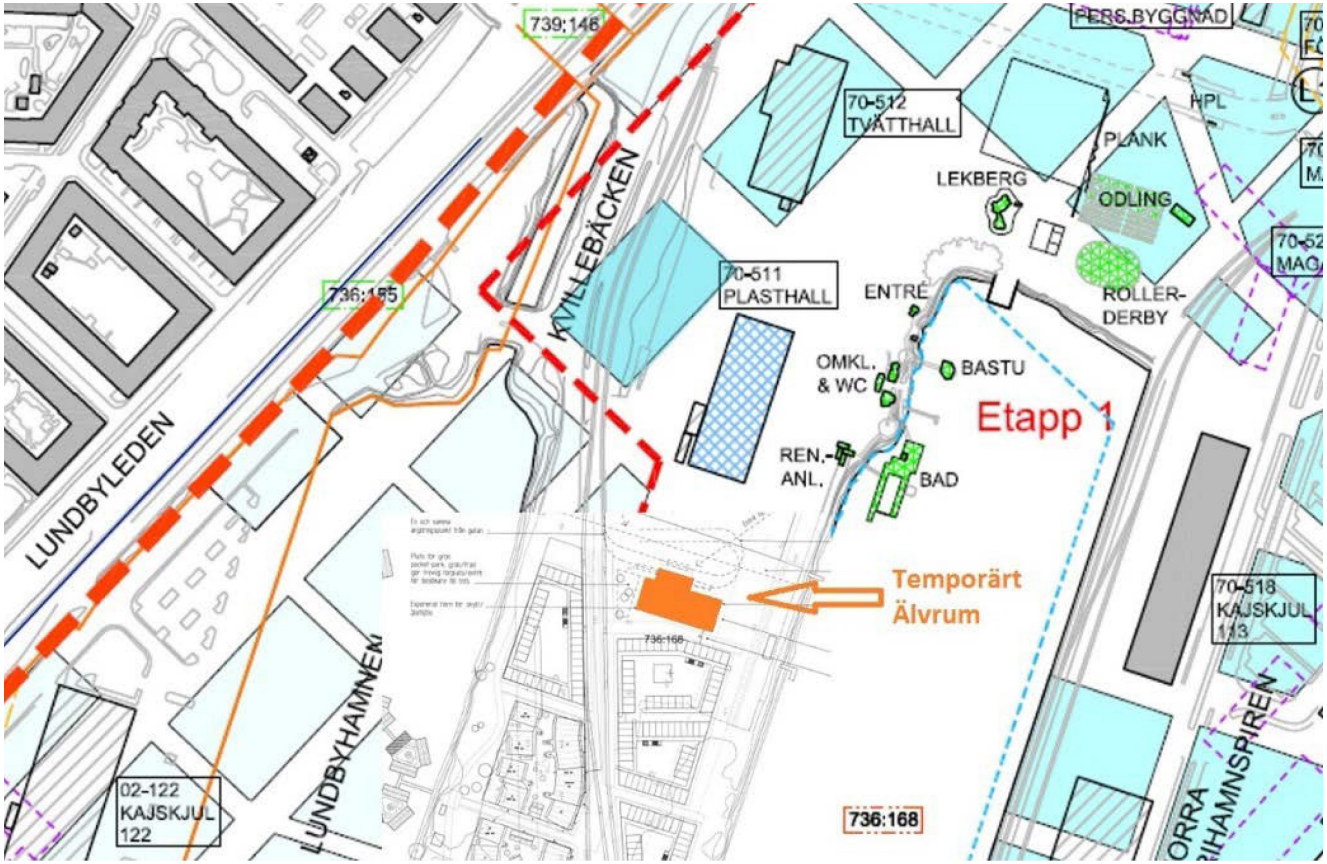
Bygglovet för dagens Älvrum går ut nyår 2017

- Bygglovet kan inte förlängas − arbeten för Västlänken.
- Kostnaden för att anlägga Älvrummet 2008 var 10 mnkr (exkl moms).
- Stort behov i staden av gemensam plats för att kommunicera stadsutvecklingsfrågor med göteborgarna.
- Populärt: 57 000 besökare, 75 skolklasser, 600 bokningar.
- Planer och ett tjänsteutlåtande finns för ett permanent ”Stadsutvecklingshus”, men inte i rimlig tid.

Varför projektet bör genomföras

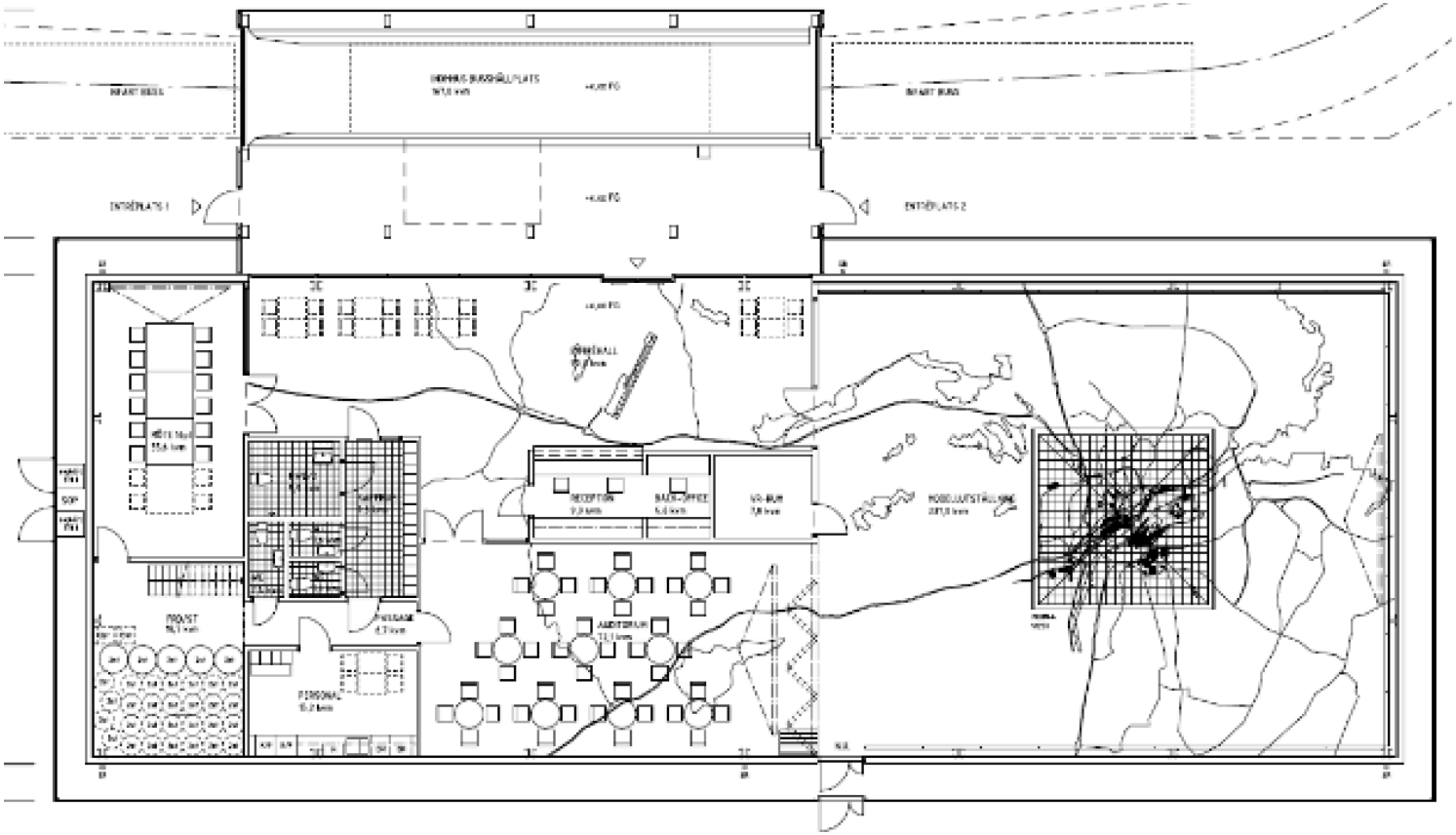
- Dagens Älvrum på Kanaltorget har blivit en självklar dialog- och informationsplats för stadsutvecklingen i staden.
- Möjlighet att kommunicera med aktiv öppenhet, en av Vision Älvstadens viktiga framgångsfaktorer.
- Nödvändigt att flytta Älvrummet för att inte få ett mycket oönskat avbräck av informations- och dialogverksamheten − i en kritisk tid när Älvstaden tillsammans med stora infrastrukturprojekt går från planering till genomförande.

Temporärt Älvrum i Frihamnen (tillfälligt bygglov)



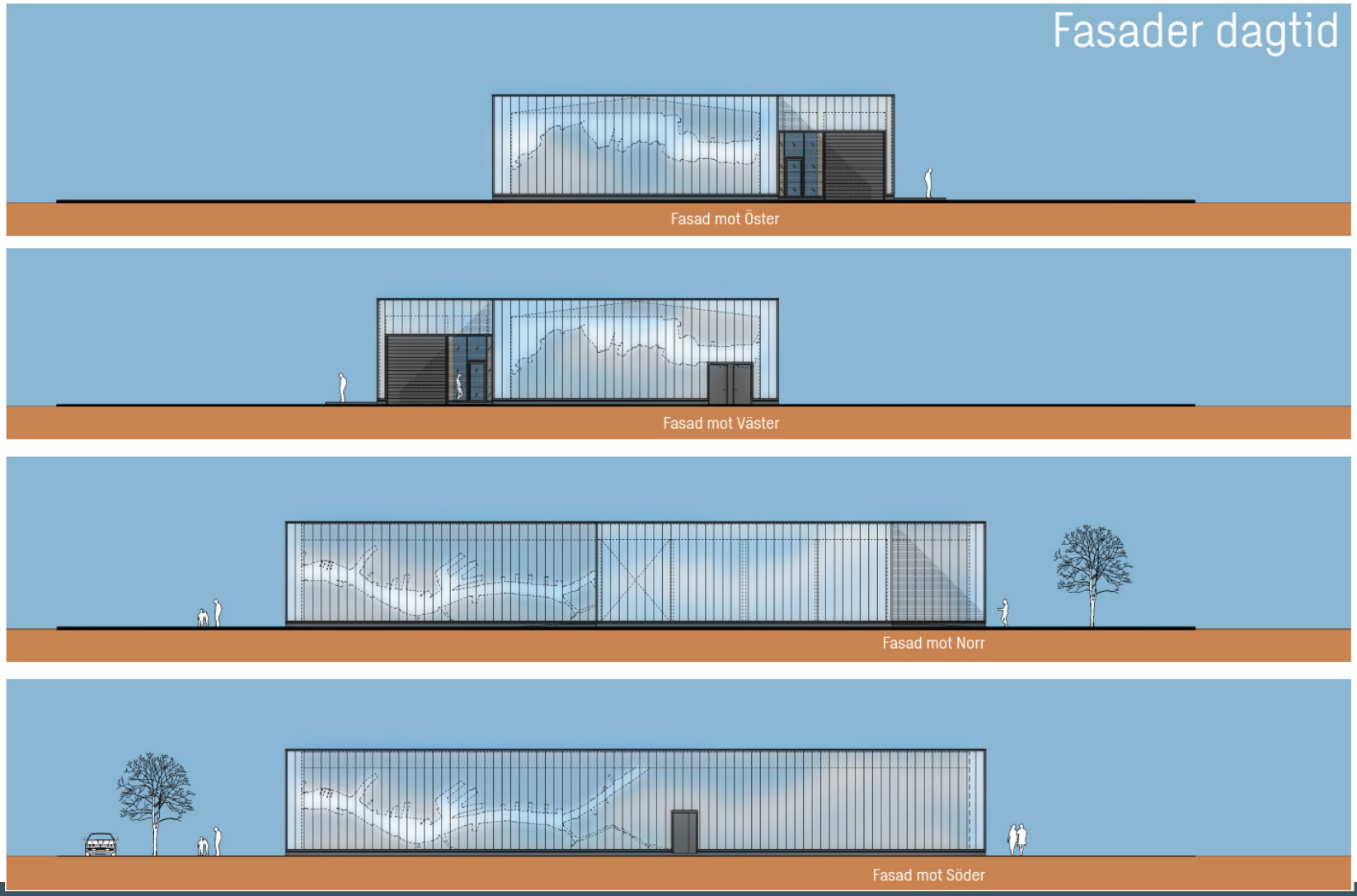
Befintlig byggnad nedmonteras, återmonteras och byggs om på Kvillepiren mellan de temporära bostäderna och Jubileumsparken.

Klokt återbruk av befintlig byggnad



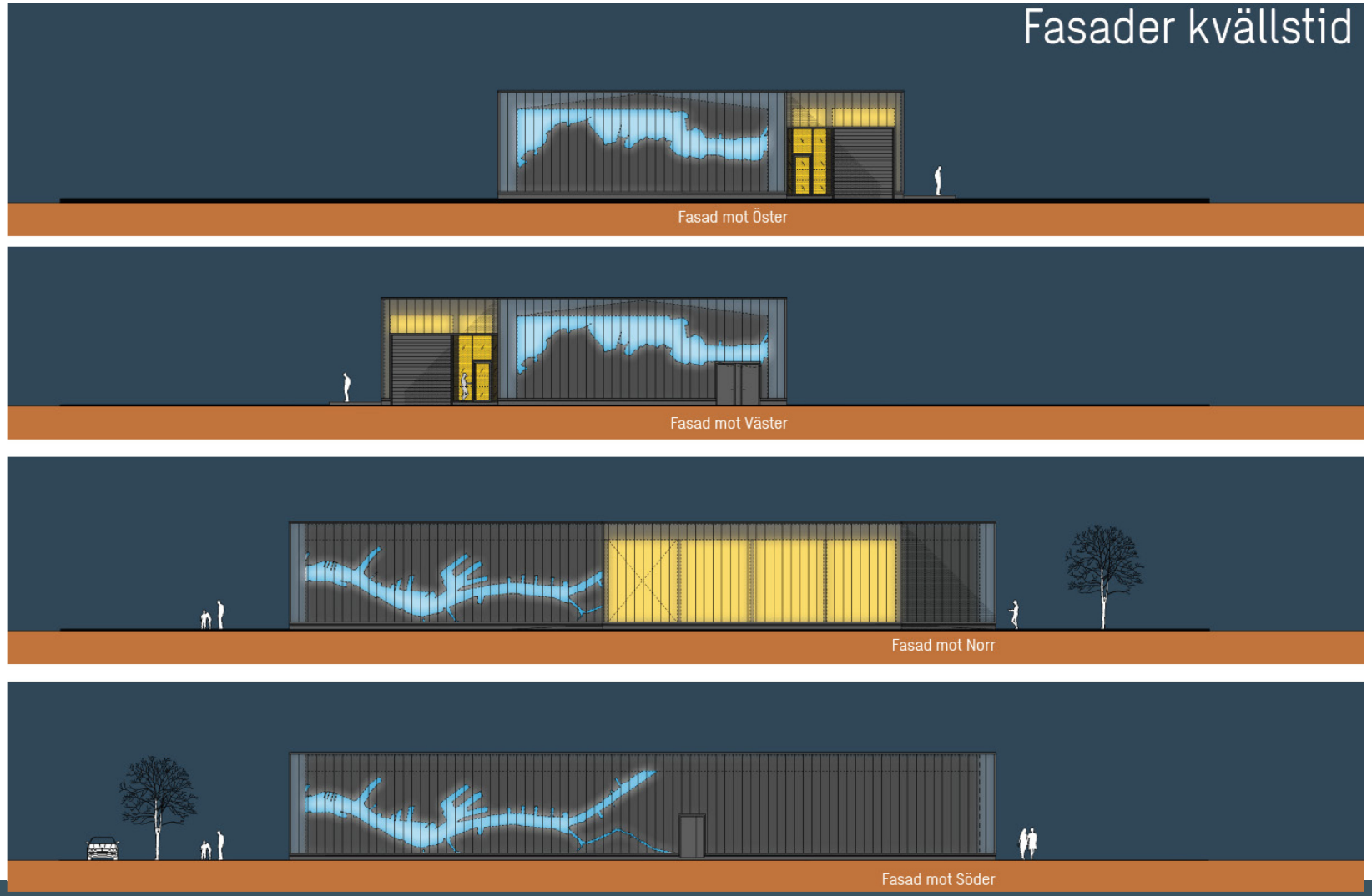
Möjlighet till inomhushållsplats för ElectriCity.

Förslag fasadkoncept



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förslag fasadkoncept, forts



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Ekonomi – projektkostnader

Älvrum	13,8 mnkr
Hållplats ElectriCity	11,1 mnkr
Byggherrekostnader Älvrum	2,4 mnkr
Byggherrekostnader EC	2,0 mnkr
Inredning (utst, modell etc)	8,2 mnkr
Moms	10,0 mnkr
Totalt	50,0 mnkr
Riskpåslag	10,0 mnkr
Budgetram	**60,0 mnkr**

Tidplan

	Start	Slut
Bygglov	2017-02	2017-04
Förfrågan och upphandling	2017-02	2017-04
Byggentr, grundläggn Frihamnen	2017-05	2017-08
Rivning Kanaltorget	2017-09	2017-12
Byggentr, byggn/mark Frihamnen	2017-09	2018-03
Invigning Frihamnen	2018-04	2018-04
Tillfällig lokalisering Lindholmsallén	2017-09	2018-04

Risker

- Beslut bygglov.
- Samordning med omvärld.
- Beslut i kommunstyrelsen om permanent verksamhet.
- Kalkylosäkerheter.

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner en investering inom spannet 50–60 mnkr inklusive moms för att säkra befintlig verksamhet i Älvrummet genom att flytta byggnaden till Kvillepiren, Frihamnen. I beloppet ingår även återställning mark, ny utställning/modell samt flytt till en tillfällig, befintlig lokal på Lindholmsallén 32 under byggtiden. Investeringsbeloppet är en ram på grund av det höga tempot i projektet, det stora behovet samt utfall av vägval. Projektets status rapporteras på varje styrelsemöte.

24. Informationsärende:
Vd-rapport

Vd Lena Andersson

25. Övriga frågor

Ordförande Mattias Jonsson

- 10 mars, 12.30−17.00
  Årsstämma och konstituerande möte
- Scandic Opalen, Engelbrektsgatan 73
- Anmäl dig till Annika Sahlin Magnusson **senast 24 februari** via annika.sahlin.magnusson@higab.se eller 031-368 53 18. Meddela även eventuella allergier eller önskemål om specialkost.
- Inbjudan: Event om självparkerande bilar.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Tack för ett bra möte.
Trevlig helg!