



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

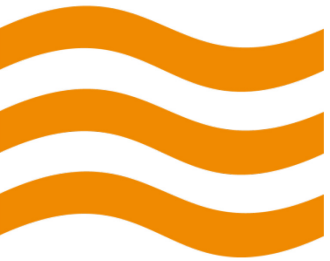
**Välkomna till
styrelsesammanträde!**

2017-09-22



**Extra välkommen
Evelina Johansson,
ersättare för Manilla
Shillingford som går
på mammaledighet.**





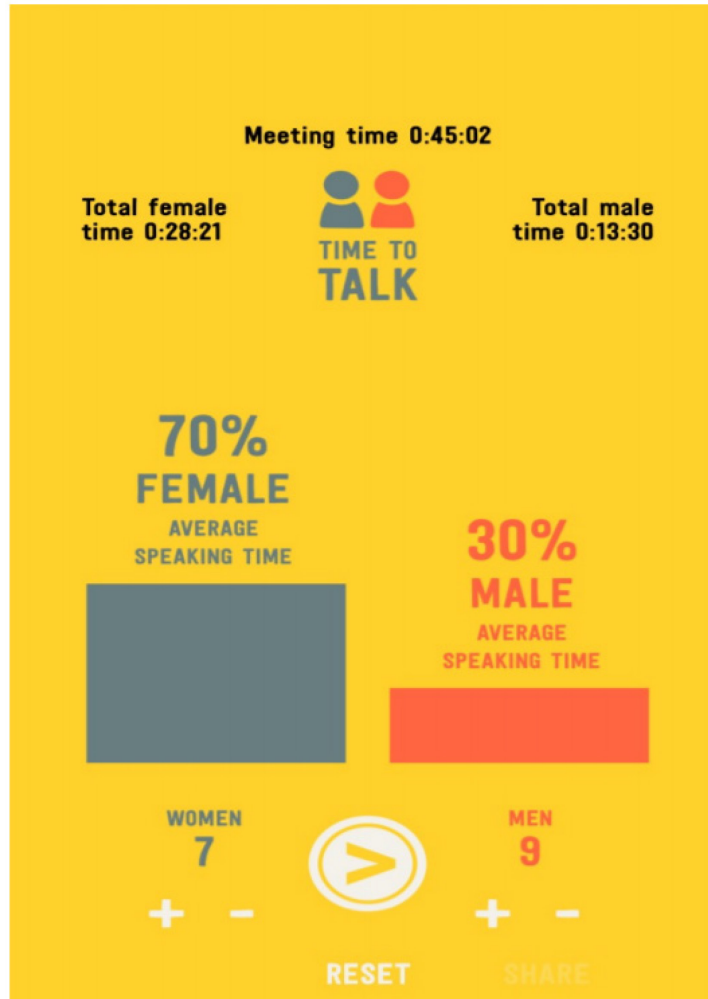
- 1. Mötets öppnande.**
- 2. Fastställa dagordning.**
- 3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.**
- 4. Fråga om jäv.**



5. Beslutsärende: Talarstatistik.

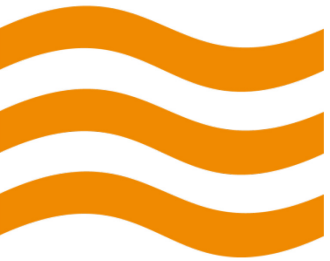
Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Bilaga talarstatistik vid sammanträdet den 6 september 2017



Förslag till beslut: Talarstatistik

- Styrelsen beslutar att föra talarstatistik under dagens styrelsesammanträde den 22 september 2017.



6. Beslutsärende: Godkänna protokoll.

Mattias Jonsson, Ordförande.



**7 och 8. Beslutsärende:
Bokslut 2017-05-31 och 2017-08-31.**

Mi Mathiesen, Ekonomichef.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning	Utfall	Budget	Diff	Budget	Prognos mars	Prognos aug
Mkr	2017-08-31	2017-08-31		12 mån	12 mån	12 mån
<u>Fastighetsförvaltning</u>						
Hysesintäkter	240,1	237,1	3,0	355,7	349,6	348,4
Driftskostnader	-46,9	-45,6	-1,3	-68,0	-68,0	-69,9
Underhållskostnader	-10,3	-14,4	4,1	-21,6	-21,6	-16,5
Övriga fastighetskostnader	-17,8	-14,6	-3,2	-21,9	-22,2	-24,8
Personal- och förvaltningskostnader	-6,8	-9,0	2,2	-13,5	-13,2	-11,2
Summa fastighetskostnader	-81,8	-83,6	1,8	-125,0	-125,0	-122,4
Driftsöverskott före avskrivningar	158,3	153,5	4,8	230,7	224,6	226,0
Avskrivningar	-75,1	-78,4	3,3	-117,6	-114,2	-113,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	83,2	75,1	8,1	113,1	110,4	112,1

Resultaträkning forts.

Mkr	Utfall 2017-08-31	Budget 2017-08-31	Diff	Budget 12 mån	Prognos mars 12 mån	Prognos aug 12 mån
Utveckling						
Värdeskapande aktiviteter	-4,2	-4,2	0,0	-6,3	-6,3	-6,3
FoU hållbar stadsutveckling	-3,7	-5,3	1,6	-7,9	-7,9	-7,9
Personal- och utvecklingskostnader	-15,7	-21,1	5,4	-31,6	-26,9	-26,1
Summa utvecklingskostnader	-23,6	-30,6	7,0	-45,8	-41,1	-40,3
Intäkter fastighetsförsäljning	69,6	0,0	69,6	0,0	64,0	69,6
Kostnad sålda fastigheter	-98,3	0,0	-98,3	0,0	-78,3	-98,3
Resultat fastighetsförsäljningar	-28,7	0,0	-28,7	0,0	-14,3	-28,7
Gem. central- och adm.kostnader	-53,6	-56,0	2,4	-84,2	-84,2	-84,0
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,0	0,9	0,0	0,5	1,0
Övriga rörelsekostnader	-14,3	0,0	-14,3	0,0	-9,6	-15,0
Rörelseresultat	-36,1	-11,5	-24,6	-16,9	-38,3	-54,9
Finansnetto	-36,1	-34,6	-1,5	-48,7	-51,0	-51,0
Resultat efter finansnetto	-72,2	-46,1	-26,1	-65,6	-89,3	-105,9
Aktuell & uppskjuten skatt	8,3	5,6	2,7	8,4	24,0	15,1
Periodens resultat	-63,9	-40,5	-23,4	-57,2	-65,3	-90,8

BALANSRÄKNING	2017-08-31	2016-12-31
Fastigheter (Mask o inv)	3 168,3	3 104,5
Pågående nyanläggningar	302,3	386,5
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	281,9	224,4
Likvida medel	90,4	334,5
Tillgångar	3 843,4	4 050,4
Eget kapital	826,3	890,2
Soliditet	21,5%	22,0%
Räntebärande skulder	2 329,7	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	165,0	187,7
Reservering fastighetsaffärer	276,3	302,2
Ej räntebärande skulder	246,1	340,2
Skulder & Eget kapital	3 843,4	4 050,4

Sammanställning resultat transaktioner per 2017-08-31

(Samtliga belopp i mnkr)

Försäljning fastigheter		69,6
Kostnader avyttrade fastigheter	-	98,3
	-	28,7

Område	Fastighet	Köpare	Försäljningspris	Kostnader	Nettoresultat
Lindholmen	Lindholmshamnen	Riksbyggen	61,0	- 69,8	- 8,8
Lindholmen	Smedjan	SGS Studentbostäder	11,0	- 9,3	1,7
Lindholmen	Ankaret	Atrium Ljungberg	- 5,5	-	- 5,5
Lindholmen	GA Anläggning sopsug/IT	Castellum/Skanska	3,1	- 1,2	1,9
Västra Eriksberg	Tillkommande reservering	-	-	- 11,8	- 11,8
Skeppsbron	Parkeringsanläggning	Parkeringsbolaget	-	- 5,6	- 5,6
Framtida försäljningar	Jurister mm	-	-	- 0,6	- 0,6
SUMMA:			69,6	- 98,3	- 28,7

Information från 2016-12-31:

*) Den totala vinsten avseende Lindholmshamnen kommer att minska när den sista lotten avyttras.

Försäljningspris: 317,4

Kostnader: -286,6

Resultat Lindholmshamnen: Vinst 2016: 39,6 och förlust 2017 - 8,8 ger **SUMMA: 30,8 mnkr**

Förslag till beslut:

Bokslut 2017-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–maj 2017 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

Förslag till beslut: Bokslut 2017-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–augusti 2017 enligt Bilaga 1.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.



9. Beslutsärende:
Försäljning aktier
innehållande enskilda fastigheter.

Mi Mathiesen, Ekonomichef.

- Fastighets AB Vingaren (org. nr. 556953-3937) och därigenom fastigheten Sannegården 30:1.
- Fastighets AB Antares (org. nr. 556992-7816) och därigenom fastigheten Sannegården 734:132.
- Fastighets AB Radny (org. nr. 556992-7790) och därigenom del av fastigheten Lundbyvassen 736:168.
- Fastighets AB Vibeke (org. nr. 556994-4845) och därigenom del av fastigheten Lundbyvassen 4:6.
- Fastighets AB Vikaren (org. nr. 556994-4837) och därigenom del av fastigheten Lundbyvassen 4:6.

Förslag till beslut: Försäljning av aktier

- Styrelsen godkänner försäljning av aktierna i fem aktiebolag villkorat med:
 - a) Fastighetsnämndens positiva hörande avseende respektive underliggande fastighet,
 - b) beslut i Higab ABs respektive Stadshus ABs styrelse,
 - c) beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.Samtliga aktiebolag innehåller en fastighet.

Styrelsen hemställer att Higab AB, Stadshus AB, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att Älvstranden Utveckling AB enligt 15 § arkivlagen (1990:782) får avhända sig allmänna handlingar för försäljningarna i de fem aktiebolagen.

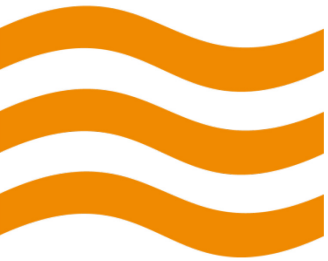


10. Beslutsärende: Mål- och Inriktningsdokument 2018.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Förslag till beslut: Mål och inriktningsdokument 2018

- Styrelsen godkänner och överlämnar till Älvstranden Utveckling målsättningar för 2018 utifrån kommunfullmäktiges ”Budget – Mål och inriktning 2018”. Målsättningar utgör Älvstranden Utveckling inriktningsdokument 2018.



11. Beslutsärende: Uppföljningsrapport 2.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut: Uppföljningsrapport 2

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 2 för Älvstranden Utveckling AB.



12. Informationsärende: Rapport Övervakningsplan 2017 (Stickprovsrapport).

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.*

Stickprovresultat – summering

Resultaten visade *god efterlevnad* av fastställda rutiner inom följande processer:

1. Attestering av kostnader.
2. Utbetalning av löner.
3. Avisering av hyra.
4. Investeringar.
5. Projektstyrning.

Stickprovresultat – summering, forts

Resultaten visade på *bristande efterlevnad* av nuvarande rutiner inom fyra områden:

1. Underlag för representation, kurser, konferenser.
2. Posthantering.
3. Direktupphandling.
4. Jäv och bisyssla.



13. Beslutsärende:
Reviderad
Risk- och Internkontrollplan 2017.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.*

Risk- och Internkontrollplan 2017

- Risken för oegentligheter har tillkommit: risken ska alltid vara en del av styrelsens riskhantering enligt ny riktlinje januari 2017.

Risk- och Internkontrollplan 2017, fullständig

Analys						Hantering					
Risk id	Område	Risk	Möjlig effekt	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Sannolikhet	Konsekvens	Ursprungligt riskvärde	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
Fn01	Ränterisk	Ränteuppgång på marknaden	Eftersom Älvstranden koncernen har hög upplåningsgrad påverkas resultatet avsevärt.	Mi Mathiesen	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 Gogs stad säkrar hela stadens lån	Lena Andersson Mi Mathiesen	Kontinuerligt arbete
V21	Arbetsmiljö	Hög arbetsbelastning	Stressade medarbetare, risk för sjukskrivningar och att missstag och felaktiga bedömningar görs. Personal slutar.	Marika Ogrelius	Medarbetarsamtal och NMI-analys. Styrkort, verksamhetsplan samt individuella mål. Kontinuerlig prioritering av arbete på individnivå och mellan chefer och medarbetare via s.k. kvartsamtal. Styrgrupper på plats för verksamhetsutvecklande projekt och påbörjat för stadsutvecklingsprojekt. All övertid ska föras in i Höga för uppföljning och vid hög övertid tas aktiva grepp av chefer 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 Injechefer	Q4 2017
SU09	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	Mats Ransgård Ulrika Palmblad	Utbildning i projektmotdiken XLPm genomförd Projektsystemet 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 projektmotdiken XLPm och projektsystemet (Antura) i samtliga program och projekt (successivt införande). Stötta Älvstaden organisationen i införandet av projektmotdiken och system Konkretisera nycklar/utmaningar utifrån Vision Älvstaden. "Levande bottenvåningar" är förstut.	Sara Anderberg/Mats Ransgård/ Samtliga portföljägare/ Samtliga områdesansvariga Lena Lundblad Åsa Swan	Q4 2018
SU10	Utveckla hållbar Älvstad	Otydliga, konfliktande och skiftande politiska mål	Svårsmätta mål gällande kvalitet och innehåll missas, såsom sociala mål, mål gällande bärsperspektiv, balans i innehåll, väl gestaltad miljö på fastighets-kvarters- och områdesnivå m.fl.	Åsa Swan	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 projektmotdiken XLPm utifrån Vision Älvstaden.	Christine Olofsson Ulrika Palmblad/ Områdesansvariga	Q4 2018
HR08	Rekrytering	Brist på rätt kompetens vid rekrytering till projektorganisationen	Missade leveranser Hög arbetsbelastning på befintlig personal	Marika Ogrelius		4	3	12	Utveckla en rekryteringsstrategi och plan för öka attraktionskraften	Patrik Stoppert	Q2 2017
SU13	Utveckla hållbar Älvstad	Bolagets saknar full rådgighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden	Missade möjligheter Missade leveranser Ökade kostnader	Lena Andersson	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 Higgab)	Ulrika Palmblad	Q4 2017
V28	Verksamhetsövergripande	Risk för förekomst av oegentligheter	Brist på förtroende för verksamheten. Lagbrott Oäktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.	Lena Andersson	Attestordning. Anvisning för beslutsfattande. Rutin för representation, förtäring, gåvor och studieresor. Anvisning för etiska regler. Anvisning för öppenhet och transparens. Anvisning och lista för jävs- och bisysslor. Stickprover. Bakgrundskontroll vid vissa nyanställningar. Leverantörskontroller (ref projekt och ek bakgrund).	2	4	8	Se över befintliga styrande dokument enligt åtgärdsplan för granskningsrapport. Stickprover enligt plan. Extra åtgärd att uppdatera jävs- och bisysselista Uppförandekod-utbildning	Emma Ghasemi-Carlsson/Ninni Tossavainen Ninni Tossavainen Patrik Lindberg Injechefer	Q3 2017 Q2 2017 Q2 2017 Q2 2017

Förslag till beslut:

Reviderad Risk- och Internkontrollplan 2017

- Styrelsen beslutar att anta en reviderad Risk- och Internkontrollplan för 2017 enligt Bilaga 1.



14. Beslutsärende:

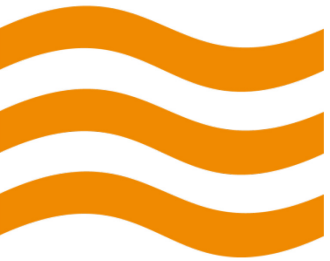
Besluts-, uppdrags- och informationslogg.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Förslag till beslut:

Besluts-, uppdrags- och informationslogg

- Styrelsen godkänner Besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2016–augusti 2017 enligt underlag i Bilaga 1.



15. Beslutsärende:
Ramexploateringsavtal
med Göteborgs Stad.

Lena Lundblad, Projektchef Älvstaden.

Förslag till beslut:

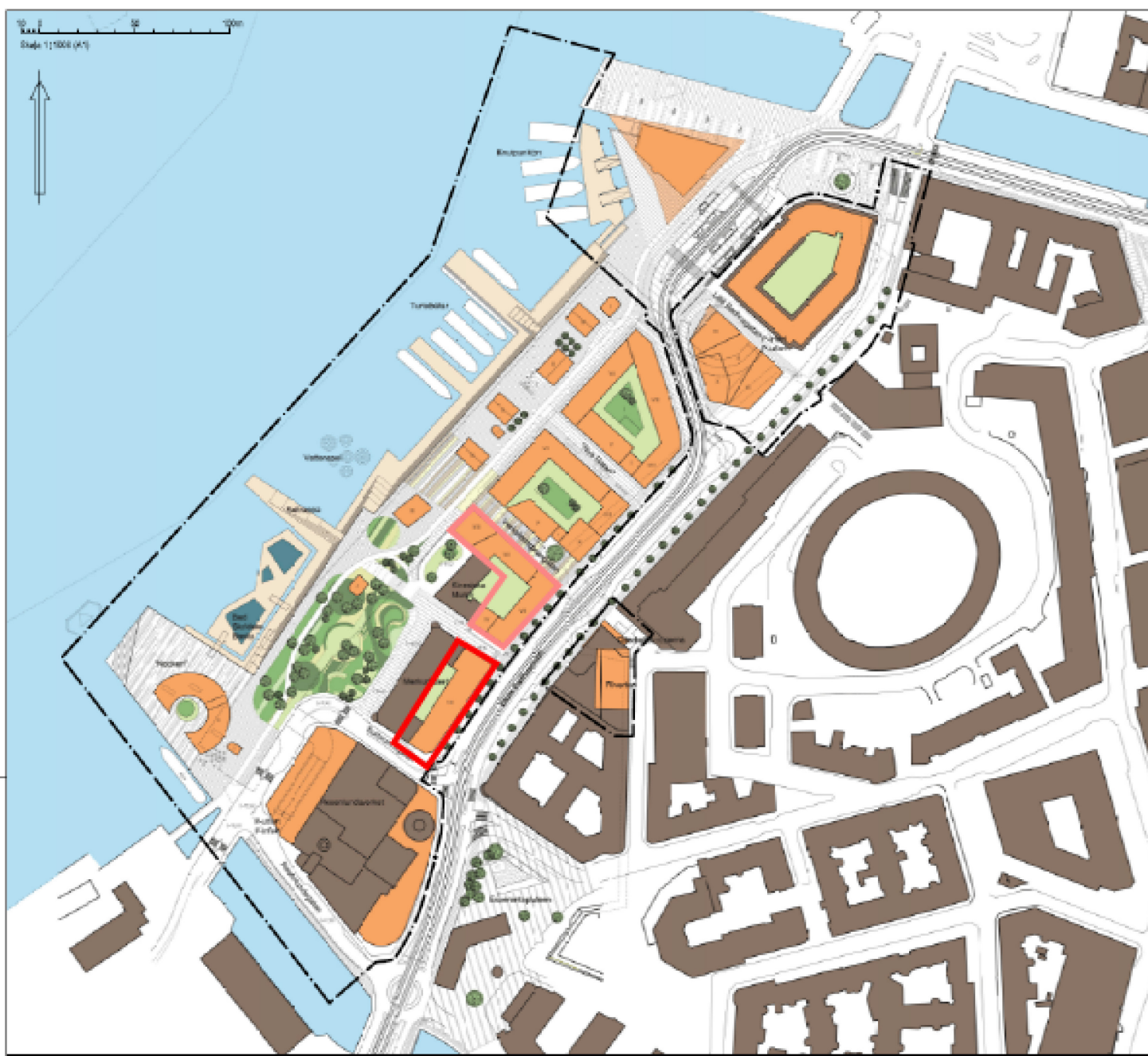
Ramexploateringsavtal med Göteborgs Stad

- Styrelsen beslutar att godkänna förslag till ram-exploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad, nämndsektorn genom fastighetsnämnden.



16. Beslutsärende:
Markanvisning Kb Biet Skeppsbron.





Rune Arnesen, Projektchef.



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
 Skala 1:1000 (A1)



BETEDELSÅR

-  Utgåvar till typ 5 i stadsplanens plan
-  Planlagt byggnad, nybygg eller tillbyggnad
-  Befintlig byggnad
-  Planlagt utrymme för landskapsbygging

PLANVILLKOR

- stakarna med bestämmelser
 - stadsbebyggelse
 - gröntfransbestämmelse
- Övriga villkor**
- Illustrationsritning
 - grundarna
 - kvalitetsprogram
 - miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
 - trafikstudier
 - program med samhällsbyggnads- och samhällsökonomin för området
 - lastbegränsningar för området



Detailplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Göteborg 2010-02-07 rev 2012-08-04

Dieta LM Planchef Facklig Stämning Planråd

Förslag till beslut:

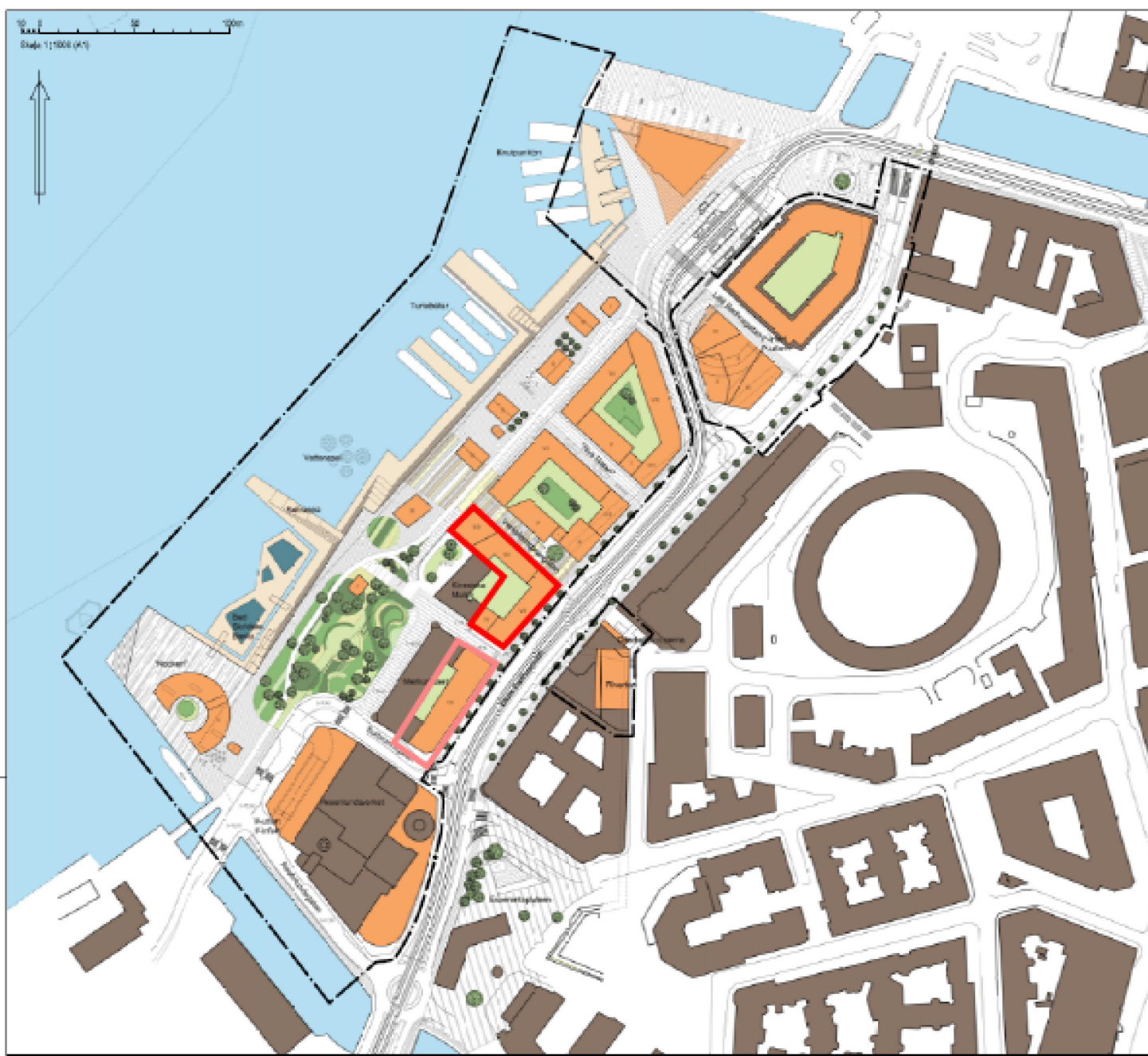
Markanvisning Kb Biet Skeppsbron.

- Styrelsen beslutar att Södra Älvstranden Utveckling tecknar ett Markanvisningsavtal via direktanvisning samt en Överenskommelse grundförstärkningar med Kb Biet inom kvarteret Mercurius, fastigheterna Inom Vallgraven 49:4 och 49:5, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



17. Beslutsärende:
Markanvisning Framtiden, Skeppsbron.

Rune Arnesen, Projektchef.



0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m
 Skala 1:1000 (A1)



BETEDELSÅR

- Utkast till typ 3 i stadsplanens plan
- Planlagt byggnad, utkast eller fastan vid projekt
- Befintlig byggnad
- Planlagt utvidgning / nyutbyggnad

PLANVILLKOR

- stadsplan med bestämmelser
 - stadsbevakning
 - genomfartsbestämmelse
- Övriga bestämmelser**
- Illustrationsritning
 - grundarna
 - kvalitetsprogram
 - miljökonsekvensbeskrivning (MKB)
 - trafikstudier och planering
 - program med samhällsbyggnads- och samhällsökonomin för området
 - lastbegränsningar för området



Detailplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg

Göteborg 2010-02-07 rev 2012-08-04

Dieta LM Planchef Fawik Stenberg Planarkitekt

Förslag till beslut:

Markanvisning Framtiden, Skeppsbron.

- Styrelsen beslutar att Södra Älvstranden Utveckling tecknar ett markanvisningsavtal med Förvaltnings AB Framtiden via direktanvisning av Kvarteret Redaren, fastigheten Inom Vallgraven 50:6 och del av fastigheten Inom Vallgraven 51:2, samt att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



18. Informationsärende: Statusrapport Masthuggskajen.

Rune Arnesen, Projektchef.



- Arbetet har pågått sedan 2009
- Konsortiet har investerat 75 miljoner hittills
- Beredda att investera totalt 11 miljarder

- Linbana – jubileumsprojekt 2021
- 1 300 bostäder
- 5 000–6 000 arbetsplatser
- Kulturkvarter
- Skola och förskola
- Hotell och konferens

Aktuell status

*"Processen präglas av en enkel och tydlig kontakt mellan de olika aktörerna."
Per Osvalds SBK*

Vi är här

2009–2014

2014

2015–2017

2017–2018

2018

Planprogram

Parallellt
uppdrag

Detaljplan
process

Bygglövs-
process

Byggstart

Vi är här

Aug 2015 Samråd

Aug 2017 Granskning av planen

Gransknings-
Svar SBK

Presentation BN
10 oktober

Info KS
11 oktober

Godkännande BN
24 oktober

Alla avtal klara
6 november

Beslut KS
22/29 november

Antagande
KF
7 dec

LGV
2018

Detaljplanen har varit på granskning – KF beslutar december 2017.

Kritiska aktiviteter under hösten

- Säkra upp detaljplanen:
 - Genomförandeavtal med staden (FK/ÄU).
 - Avtal staden (FK)/Trafikverket.
 - Övriga avtal FK/Fastighetsägare.
 - Ekonomi/finansiering av genomförandet, ansvar–risk.
 - Beslut om placering linbanestation.
- Granskningsyttrande:
 - TK: Inte levererat – inte säkerställt ekonomi/genomförande genom GFS och inte beslutat i TN.
 - LST: Luftföroreningar, buller, kulturhistoriska intressen.
 - TrV: Trafikförslag inte accepterat ännu och inte kommenterat.

Illustrationsplan granskning

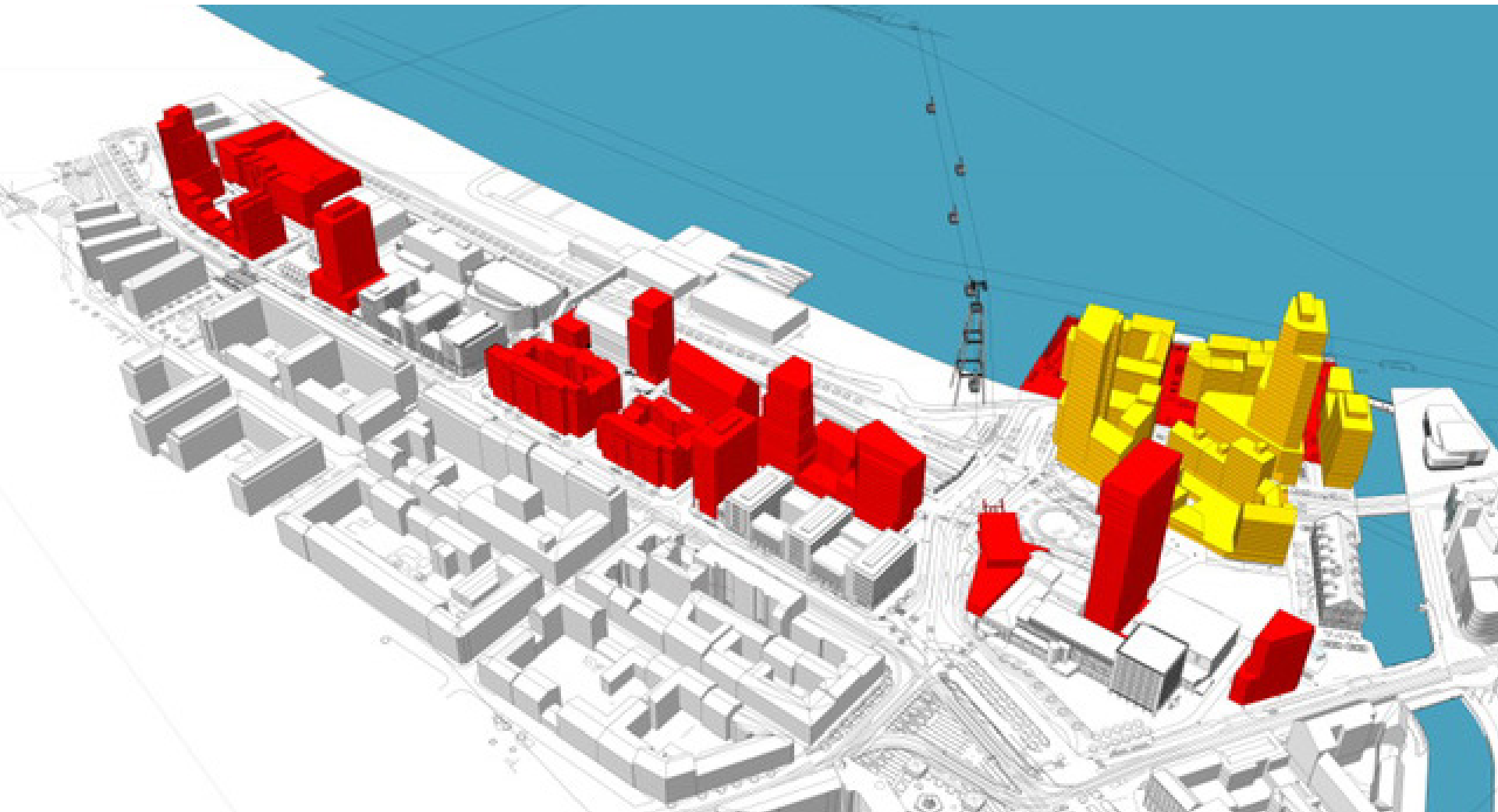


■ FÖRSLAG NYBYGGGELSE ■ BEF. ÅRBYGGGELSE

DP för blandad stadsbebyggelse vid Järnvägsgatan m fl, illustration - översikt

2017-07-05

Tillkommande volymer



Kommande styrelsefrågor

- Beslut genomförandeavtal FK/ÄU.
- Beslut marköverlåtelseavtal FK/ÄU: cirka 800 mnkr (köp av kvartersmark).
- Exploatering- och markfördelningsavtal med konsortiet, tilldelning av byggrätter, prissättning, överlåtelseavtal: cirka 1 500 mnkr.
- Markanvisning till Framtiden – västra delen.
- Finansiering och genomförande av ”Överdäckningen”.
- Ställningstagande till ÄUs roll för att genomföra planen.
- Nytt äskande om utvidgad budget för tiden fram till laga kraft vunnen detaljplan (genomförandefrågor m.m.).





19. Informationsärende: Statusrapport och exploateringskalkyl Frihamnen.

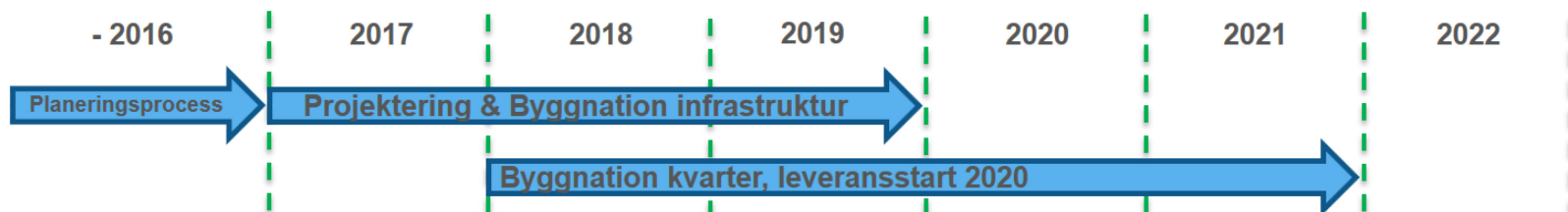
Projektchef Anna-Lena Isacson
och
Vd Lena Andersson.

Agenda

- Varför inte 1 000 + 1 000 år 2021?
- Status hantering av massor.
- Exploateringskalkyl.
- Handlingsalternativ för fortsatt planprocess.
- Vad krävs för leverans 2021?

Varför inte 1 000 + 1 000 år 2021?

Så här var det planerat inför markanvisningarna i dec 2014:



Under processen har följande hänt:



Hantering av massor

Avsiktsförklaring ÄU/FK/Trafikverket:

- Pågår, beräknas klar hösten 2017.

Geotekniska möjligheter att fylla ut Bananpiren och Frihamnspiren samt konstruktionslösning med spont:

- Pågår, beräknas klar december 2017.

Vattendomsprocess för fyllnad till cirka 5 meter i Frihamnsbassängen och Bananbassängen:

- Startar september 2017.
- Beräknas skickas in våren 2018.
- Vattendom beräknas klar Q2 2019.

Efter vattendom 2019 kan vi börja ta emot massor.

Exploateringskalkyl maj 2017

Exploateringskalkylen för Frihamnen och del av Ringön visar i detta skede ett positivt resultat om ca 2,2 miljarder räknat i 2017 års prisnivå (se Tabell 1). Exkl stadens B- och C-investeringar.

Exploateringsutgifter	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5	Totalt
Totalt	1 922 070 505	383 918 674	959 799 678	425 244 040	2 448 067 365	6 139 100 262
BTA inklusive p-hus	500 600	401 000	144 000	224 000	491 000	1 760 600
Exploateringsutgift kr/kvm BTA	3 840	957	6 665	1 898	4 986	3 487
Intäkter						
Byggrättsvärde	2 382 306 500	1 910 228 000	685 267 500	1 065 815 000	2 335 977 500	8 379 594 500
Totalt	2 382 306 500	1 910 228 000	685 267 500	1 065 815 000	2 335 977 500	8 379 594 500
Intäkt kr/kvm BTA	4 759	4 764	4 759	4 758	4 758	4 760
RESULTAT	460 235 995	1 526 309 326	-274 532 178	640 570 960	-112 089 865	

B- och C-investeringar	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5	Totalt
Jubileumspark	611 141 637	0	0	0	259 917 725	871 059 362
Stora Stadsstråk	229 907 738	123 997 750	0	0	472 215 900	826 121 388
Spårväg	0	688 575 781	0	0	186 101 563	874 677 344
Övriga anläggningar	61 000 000	0	49 000 000	50 700 000	0	160 700 000
Totalt	902 049 375	812 573 531	49 000 000	50 700 000	918 235 188	2 732 558 094
Exploateringsens del av B-investeringar	354 370 819	61 998 875	39 200 000	40 560 000	366 066 813	862 196 507
Stadens del av B- och C-investeringar	547 678 556	750 574 656	9 800 000	10 140 000	552 168 375	

A-investering = Kostnad för projektet, till exempel lokalgator inom området.

B-investering = Kostnad delas av Staden och Projektet, till exempel Lindholmsallén.

C-investering = Kostnad för Staden, till exempel Hjalmar Brantingsleden.

Förändringar sedan kalkyl 2015

Total kostnadsökning cirka 3,8 miljarder:

- Cirka 1 miljard kostnadsökningar, dvs tidigare för låga nyckeltal.
- Cirka 1,9 miljarder pådäck istället för fyllning.
- Cirka 900 miljoner B-investeringar för projektet, tidigare inte medräknade.

Utöver denna kostnadsökning var tidigare inte heller stadens B- och C-investeringar medräknade, cirka 2 miljarder.

Diskussion pågår om stadens B- och C-investeringar ska belasta projektets kalkyl eller inte, men det känns viktigt för projektet att se helheten.

Kvalitetssäkring exploateringskalkyl

ÄU startade genomlysning 2017-08-21 med förvaltningarna. Justerad exploateringskalkyl beräknas klar under hösten med stora identifierade osäkerheter:

- BTA-ytor ser orealistiska ut för främst etapp 2 och 5. Räkna därför igenom realistiska BTA-ytor.
- Justera etappgränserna utifrån hur vi planerar att arbeta vidare.
- Samordna kalkylens byggmetoder med TK – utför geotekniska utredningar för att säkerställa byggmetoderna.
- Justera nyckeltal i samarbete med TK och PoN – arbetet påbörjat.
- Lägg till det som saknas (till exempel kopplingar över/under Hamnbanan).
- Ökad schaktmängd i Hjalmar-stråket.
- Se över byggherrekostnaderna.
- Kontrollera att moms är med för alla momspliktiga kostnader.

Tre handlingsalternativ

Alternativ 1

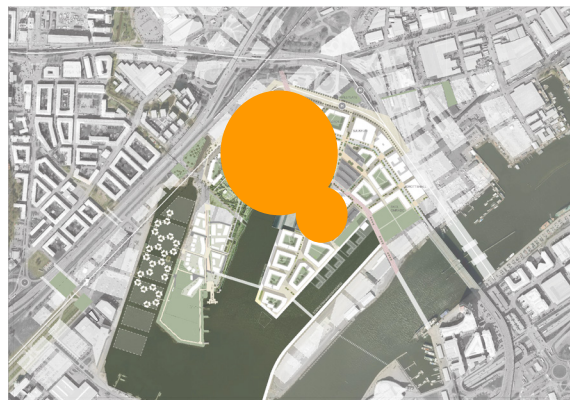
Hela planen etapp 1



Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Alternativ 2

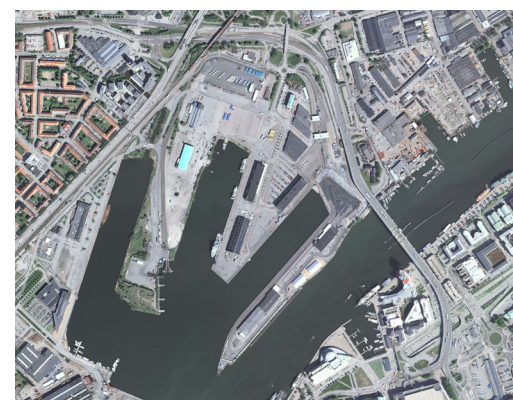
Minskad plan etapp 1:1



Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Alternativ 3

Nytt samråd/program



Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Alternativ 1: Hela planen etapp 1

- **Tidplan**

Granskning mars 2018

Antagen plan Q3 2018

Byggstart gata/allmän plats Q1, 2019

Byggstart kvarter Q3, 2019

- **Innehåll och kvalitet**

3 000 lägenheter

2 000 arbetsplatser

2 skolor, 4 förskolor

Blågrön jubileumspark (inre del)

Möjliggör kopplingar till kringliggande stadsdelar

- **Ekonomi**

Svårare att studera alternativ placering av BTA etapp 5

och möjlighet att ta hand om överskottsmassor och

vilken ekonomisk fördel det kan innebära.

- **Leverans 2021**

Hotell Q2, 2021

Kyrka Q4, 2021

Skola HT, 2021

Inre del av blågrön Jubileumspark

Bostäder – vissa inflyttade, vissa i produktion

Arbetsplatser – vissa färdigställda, vissa i produktion



Alternativ 2: Minskad plan etapp 1:1

- **Tidplan**

Granskning mars 2018

Antagen plan Q3, 2018

Byggstart gata/allmän plats Q, 2019

Byggstart kvarter Q2-Q3, 2019

- **Innehåll/kvalitet**

1 000 lägenheter (minst)

1 000 arbetsplatser

1 skola/förkola

Blågrön Jubileumspark (inre del)

Möjliggör kopplingar till kringliggande stadsdelar

- **Ekonomi**

Ger oss mindre låsningar i den övergripande strukturen, vilket ger möjlighet att studera alternativ placering av BTA i etapp 5, disposition av överskotts-massor samt studera kopplingar och samband med övriga etapper

- **Leverans 2021**

Hotell Q2, 2021

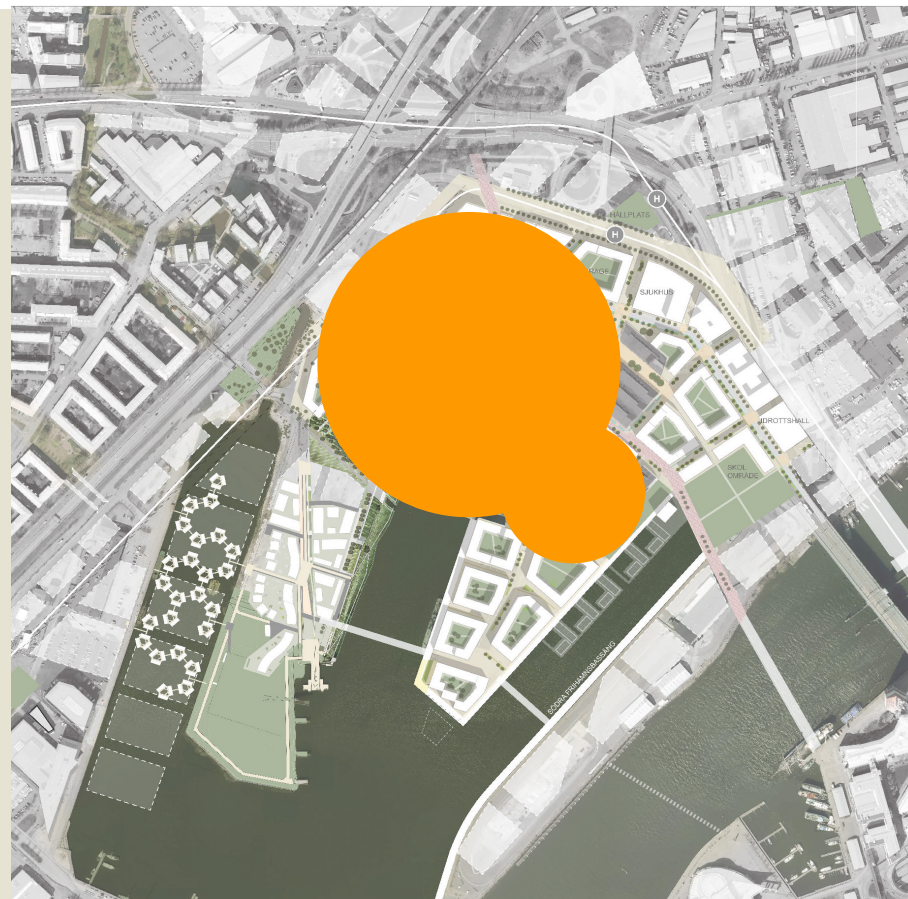
Kyrka Q4, 2021

Skola HT, 2021

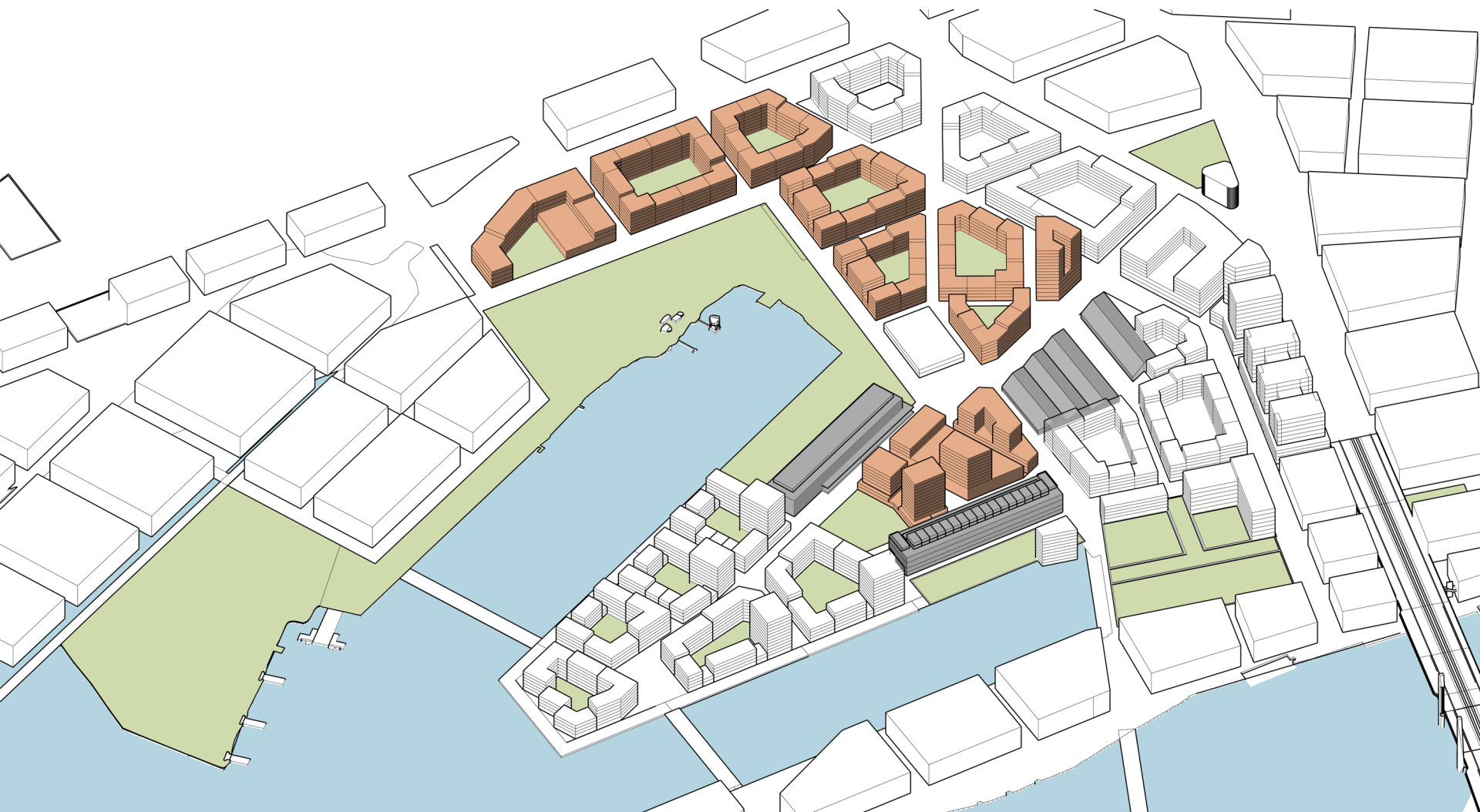
Inre del av blågrön Jubileumspark

Bostäder – vissa inflyttade, vissa i produktion

Arbetsplatser – vissa färdigställda, vissa i produktion



Hur mycket är 1 000/1 000?



Alternativ 2: Vad gör vi med resten?

- Parallellt med att ta fram granskningshandling DP 1:1 arbetar vi vidare med helheten:
 - Kvalitetssäkra exploateringskalkylen för helheten.
 - Utredda möjligheter att ta hand om överskottsmassor.
 - Se över etapp-indelningen genom att studera utbyggnadsordningen och möjlig BTA.
 - Fortsätta att studera gatu- och kvartersstruktur för området som helhet samordnat med arbetet med Älvstadens gatunät samt med FÖP centrala staden.
- När detta är gjort går vi vidare med detaljplan "1:2" vars omfattning är beroende av resultaten för ovanstående punkter

Idé om förändrad etappindelning



- Tidigare etapp 1 och 3 blir tre nya etapper.
- Innebär sannolikt att Bananpiren bebyggs tidigare än planerat.

Alternativ 3: Nytt samråd/program



Projekt Frihamnen ser det inte som aktuellt att börja om med en helt ny struktur i hela området.

MEN:

Om vi inte kommer fram med en delad plan för ekonomi och kvalitet är detta ett riskscenario.

Inriktningsbeslut Styrgrupp Älvstaden

Alternativ 1

Hela planen etapp 1

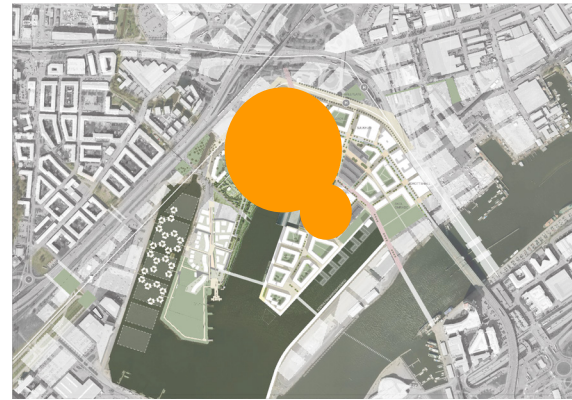


Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Nej

Alternativ 2

Minskad plan etapp 1:1

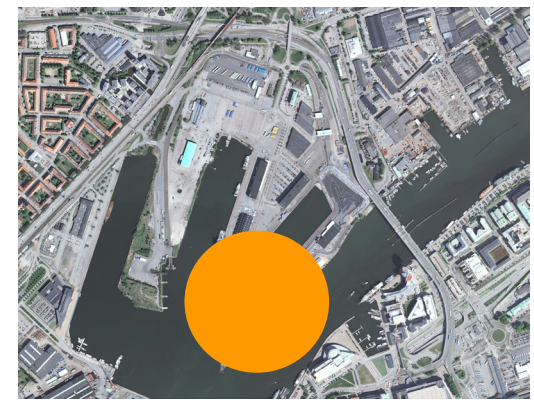


Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Ja

Alternativ 3

Nytt samråd/program



Tid
Innehåll/kvalitet
Ekonomi

Risk

Detta krävs för att lyckas leverera till 2021

- Fortsätta arbeta iterativt tillsammans med frågor vi har identifierat som återstår – detta kan leda till justeringar i strukturen.
- Nå framgång i samarbetet med LST (klimatstrategi, luftkvalitet) och TRV (projekten över/under Hamnbanan, riskskyddet för skolan) – problem att få kontakt med TRV lyfts på chefsnivå.
- Kvalitetssäkra tidplaner med deadlines för leveranser:
 - Planeringsprocessen fram till genomförande.
 - Start av utbyggnad infrastruktur januari 2019.
 - Start av utbyggnad kvarter Q2–Q3, 2019.

Om något hakar upp sig eller det kommer nya förutsättningar krävs att Älvstadens PLG/SG löser målkonflikter effektivt.

Detta krävs för att lyckas leverera till 2021

Säkerställa resurser

Innan granskning

- TK samt KoV
- FK *
- SBK
- PoN
- ÄU
- Konsortiet

Under granskningstiden

- TK samt KoV
- FK **
- SBK
- PoN
- ÄU
- Konsortiet

Genomförande

- TK samt KoV ***
- FK
- SBK
- PoN
- ÄU ***
- Konsortiet ***

*) FK ser svårigheter att hinna med alla avtal med befintliga projektresurser samt att TRV är inblandade

***) FK känner att granskningstiden är kort, förutsätter väl förberedd process (så som planerades tidigare inför granskningen)

***) Risk för bristande resurser på konsult- och entreprenadsidan



20. Informationsärende: Magasin 113.

*Karolin Rosengren,
Affärsutvecklare transaktioner.*





Uppdrag:
Förverkliga
Vision Älvstaden




Stärka
relationer
entreprenör
/offentlig
verksamhet



Skapa ett
nät av gröna
platser



Variation av
uttryck



Kultur som
drivkraft



Mötesplatser
för alla



Offentliga
rum för alla
väder



Utgå från
det
befintliga

Arbete fram till i dag

- Dialog NCC.
- Upphandling arkitekt.
- Ta fram koncept.
- Avsiktsförklaring hyresgäster.
- Påbörjad lantmäteriförrättning.
- Soppafton.



Arbete framåt

- Förprojektering och utredningar mot bygglov.
- Förankring mot plan.
- Uthyrning och konceptualisering.
- Samarbete med Park- och naturförvaltningen samt Kulturförvaltningen.
- Bygglov.
- Fastighetsförsäljning.



Risker och beroenden

- Avstyckning *Lantmäteriet*
- Beslutsprocess *FN, Stadshus, Higab, KF*
- Planarbete
Stadsbyggnadskontoret
- Utbyggnad allmän plats och infrastruktur *Trafikkontoret, Kretslopp & Vatten, Göteborg Energi m fl.*
- Bygglov *Bygglov*
- Hyresgäster



Om vi gör detta rätt ...

- Gör Magasin 113 ett jobb i att förverkliga Vision Älvstaden.
- Stärker Magasin 113 Frihamnen som mötesplats.
- Utvecklar vi kultur och näringsliv sida vid sida.
- ... genom att utveckla en kommersiell fastighet!







21. Informationsärende: Uppföljning ägardialog.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Handlingsplan beslutad på Higab AB styrelsemöte den 27 september 2017

Aktivitet	Ansvar	Tidplan
<p>Långsiktig finansiell uthållighet Investeringsplan 2018-2027</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ekonomiska påfrestning - Konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet 	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p>Behandlas I styrelsen för Higab 29 november 2017</p>
<p>Översyn ägardirektiv</p> <ul style="list-style-type: none"> - Upprätta förslag till ägardirektiv 	<p>Styrelsen för Higab AB</p>	<p>Beslutas i KF före 2018 års årsstämma</p>
<p>Återkoppling – Vision Älvstaden Ge en aktuell lägesbild över uppdraget med Vision Älvstaden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Process - Prioriteringar - Aktuella försäljningar 	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p>Uppföljning Ägardialogen 2018</p>
<p>Återkoppling – aktuella områden inom Vision Älvstaden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skeppsbron - Frihamnen - Masthuggskajen 	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p>Uppföljning Ägardialogen 2018</p>
<p>HR</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utvecklingen inom personalområdet gällande antalet medarbetare de närmaste fem åren - Risk för kompetensbrist – Inom vilka områden? 	<p>Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB</p>	<p>Uppföljning Ägardialogen 2018</p>



22. Informationsärende: Vd-rapport.

Lena Andersson, vd.



23. Övriga frågor.

Ordförande Mattias Jonsson.

Tidigare fattat beslut: Studieresa Köpenhamn Nordisk Nätverksträff.

- Ordförande Mattias Jonsson beviljar att Älvstranden Utveckling deltar i den Nordiska Nätverksträffen i Köpenhamn 24–25 augusti 2017. De medarbetare som föreslås delta i nätverksträffen är Rune Arnesen och Jacob Lindkvist.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

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