



Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB, 2017-11-24

Närvarande ledamöter

Mattias Jonsson, ordförande
Magnus Nylander, vice ordförande § 1–9
Bosse Parbring
Lennart Duell
Håkan Hallengren

Ej närvarande ledamöter

–

Närvarande suppleanter

Babak Khosravi
Göran Sylvesten § 1–9

Ej närvarande suppleanter

Elisabeth Hulter

Övriga närvarande

Lena Andersson, vd
Marika Ogrelus, vice vd § 1–18
Mi Mathiesen, chef ekonomi
Helena Wingbro Ågren, vd-sekreterare
Evelina Johansson, personalrepresentant Saco
Glenn Johannesson, personalrepresentant Unionen § 1–8
Anna-Lena Isacson, projektchef § 1–8 b
Andreas Gustafsson, biträdande projektchef § 7–8 b
Karolin Rosengren, transaktionsansvarig § 18–19

Ej närvarande

–

Protokollförare

Ulf Johansson, styrelsesekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande Mattias Jonsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställa dagordning

Två ärenden utgår: § 11 och § 12. Ett ärende tillkommer: § 8 b.

Ärende § 26 "Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd" flyttas och läggs sist.

Styrelsen fastställde därefter dagordningen.

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Mattias Jonsson att tillsammans med Magnus Nylander och Lennart Duell justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

- Styrelsen beslutade att jäv inte finns för någon av dagordningens punkter.

§ 5 Talarstatistik för dagens styrelsesammanträde

Beslut

- Styrelsen beslutar att föra talarstatistik under dagens styrelsesammanträde den 24 november 2017.

Talarstatistiken för dagens sammanträde redovisas i Bilaga 1 till detta protokoll – dock krånglade tekniken. Talarstatistiken täckte därför tyvärr inte in hela styrelsesammanträdet.

§ 6 Föregående protokoll

Beslut

Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Norra Älvstranden Utveckling AB 2017-10-27.

§ 7 Frihamnen – statusrapport

Biträdande projektchef Andreas Gustafsson anlände till styrelsesammanträdet. Projektchef Anna-Lena Isacson och Andreas gav styrelsen en statusrapport om Frihamnen enligt presentationen, Bilaga 2 till detta protokoll.

§ 8 Frihamnen – tilläggsäskande

Projektchef Anna-Lena Isacson och Biträdande projektchef Andreas Gustafsson redogjorde för tilläggsäskande Frihamnen enligt Styrelsehandling 9 och presentationen, Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner 28 300 000 kronor som tillägg till beslutad rambudget för Frihamnen.

§ 8 b Frihamnen – rambudget

Projektchef Anna-Lena Isacson och Biträdande projektchef Andreas Gustafsson redogjorde för nytt äskande rambudget Frihamnen enligt Styrelsehandling 9 b och presentationen, Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner rambudget 21 750 000 kr för angivna aktiviteter i styrelsehandling 9b december 2017 till december 2018.

Anna-Lena och Andreas lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 9 Bokslut 2017-10-31

Ekonomichef Mi Mathiesen redogjorde för Bokslut 2017-10-31 tillsammans med prognos enligt Styrelsehandling 13 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2017 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 13.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot vd:s rapport om prognos för helåret 2017.

§ 10 10-års plan ekonomisk uthållighet

Ekonomichef Mi Mathiesen presenterade en handlingsplan för långsiktig finansiell uthållighet 2018–2028 enligt Styrelsehandling 14 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen beslutade att ta upp ärendet igen på nästa ordinarie styrelsesammanträde den 9 februari 2018 som förberedelse inför Ägardialogen 2018.

§ 11 Kvillebäcken – korrigerade styrelsebeslut

Ärendet utgick och tas upp på nästa ordinarie styrelsesammanträde den 9 februari 2018.

§ 12 Kvillebäcken – tilläggsäskande

Ärendet utgick och tas upp på nästa ordinarie styrelsesammanträde den 9 februari 2018.

§ 13 Styrande dokument

Styrelsen var nöjd med informationen som framgår av styrelsehandling 17.

§ 14 Beslut om anvisning, styrning, uppföljning och kontroll

Beslut

- Styrelsen antar ”Älvstranden Utveckling AB:s anvisning för intern styrning, uppföljning och kontroll” och att den tidigare ”Anvisning för intern styrning och kontroll” därmed slutar att gälla.

§ 15 Delegering av beslutsrätt arkivfrågor

Beslut

- Styrelsen beslutar att:
 - Rätten att fastställa arkivorganisation delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa klassificeringsstruktur delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa bolagsspecifik dokumenthanteringsplan delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att besluta om tillämpning av generella samt bolagsspecifika gallringsbeslut delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa arkivbeskrivning delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.

§ 16 Uppföljningsrapport 3

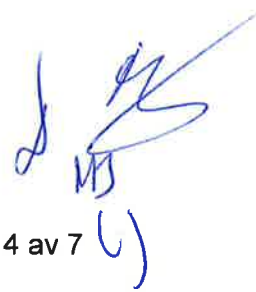
Beslut

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB.

§ 17 Försäljning Lindholmens tekniska gymnasium

Beslut

- Styrelsen godkänner försäljningen av byggrätt och markområde del av Lindholmen 6:9 ”Lindholmens tekniska gymnasium” till Fastighetskontoret. Styrelsen ger också vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



§ 18 Magasin 113

Transaktionscontroller Karolin Rosengren anlände till styrelsesammanträdet. Karolin redogjorde för arbetet med Magasin 113 enligt Styrelsehandling 24 och bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner en investering om 24 mnkr exklusive moms för en fortsatt process för Magasin 113 fram till att överlåtelse sker.

§ 19 Köpeavtal Pumpgatan (Geely)

Transaktionscontroller Karolin Rosengren redogjorde för arbetet kring köpeavtalet Pumpgatan med Geely enligt Styrelsehandling 25 och bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Karolin lämnade därefter styrelsesammanträdet.

§ 20 (f.d. § 21) Vd-rapport

Vd Lena Andersson gick igenom och kompletterade vd-rapporten.

Styrelsen gav Vd i uppdrag att förse styrelsen med ett dokument som sammanfattar alla händelser kring Temporära bostäder i form av en tidsaxel där styrelsen kan följa alla beslut, avtal och övriga viktiga händelser.

§ 21 (f.d. § 22) Övriga frågor

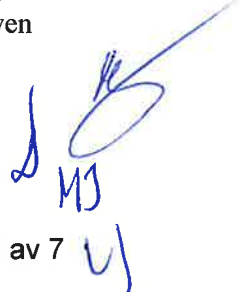
Styrelsesekreteraren informerade styrelsen om den digitala enkäten ”Styrelsens utvärdering av Älvstranden Utveckling 2017”. Enkäten är öppen fram till och med den 24 december 2017.

Styrelsesekreteraren uppmanade också alla ledamöter att lämna in blanketter för förlorad arbetsinkomst till Älvstranden Utveckling.

Mattias Jonsson önskade såväl styrelse som medarbetare en god jul och ett gott nytt år. Mattias riktade också ett stort och varmt tack till alla medarbetare på Älvstranden Utveckling för deras engagemang och hårda arbete med att förverkliga Vision Älvstaden.

Ordförande förklarade därefter det ordinarie delen av styrelsesammanträdet, som pågått 13.00–17.45 med paus 15.15–15.30, för avslutat.

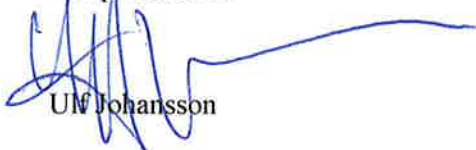
Nästa ordinarie styrelsesammanträde är fredagen den 9 februari, troligen i anslutning till Älvrummet, Lindholmen Science Park. Vi startar med gemensam lunch och siktar även på att den här gången genomföra en guidning med en minibuss i våra områden före ordinarie start av styrelsesammanträdet 13.00.



§ 22 (f.d. § 20) Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd

Styrelsen utvärderade sitt eget arbete och vd. Utvärderingen protokollfördes och styrelsesekreteraren skickar protokollet till Stadshus AB.

Vid protokollet




Ulf Johansson

Justeras



Mattias Jonsson



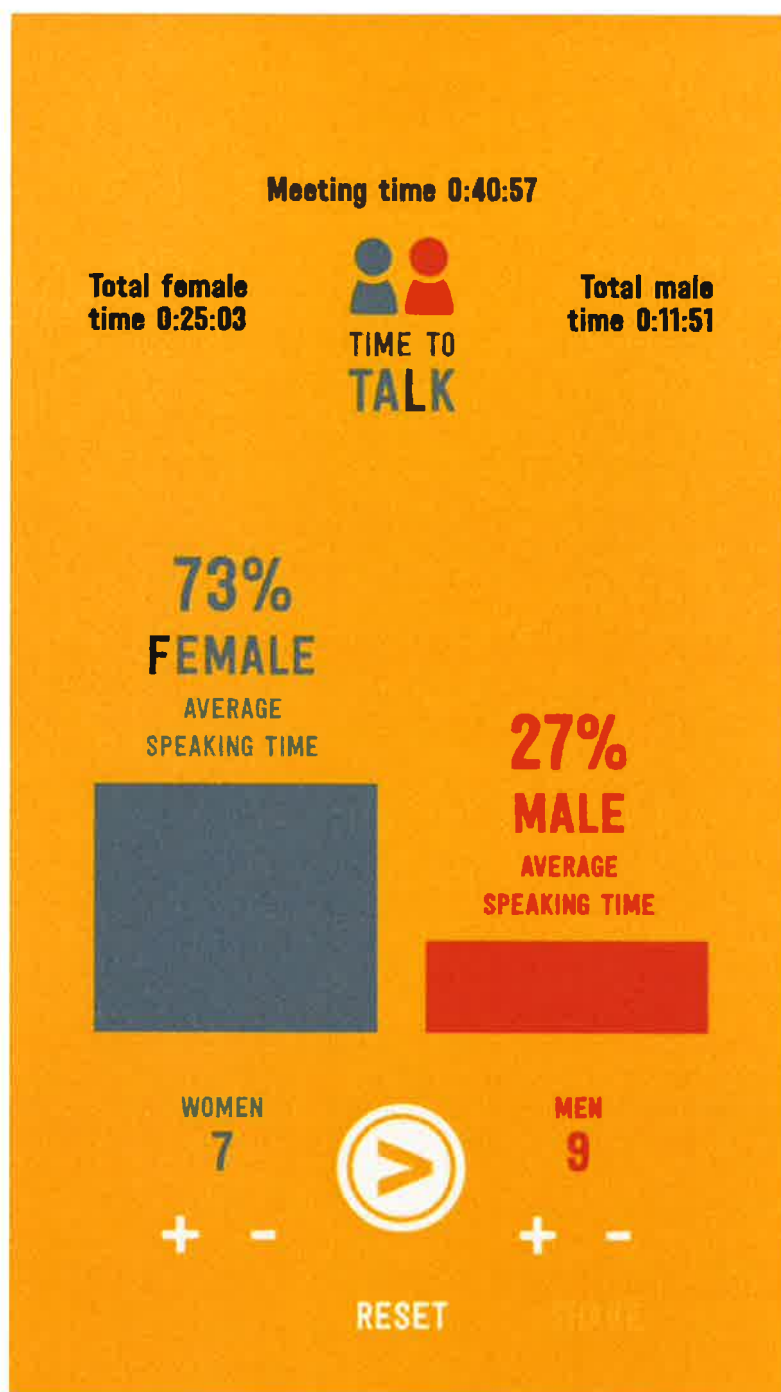
Magnus Nylander



Lennart Duell

Bilaga 1: Talarstatistik styrelsesammanträde Älvstranden Utveckling, Norra och Södra Älvstranden Utveckling 2017-11-24

På grund av tekniska problem med telefonapplikationen täcker talarstatistiken tyvärr inte in hela styrelsesammanträdet.



Bilaga 2

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget gör bedömningen att det i styrelsehandlingen (Bilaga 2) 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.



**ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING**

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Välkomna till årets sista styrelsesammanträde!

2017-11-24



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

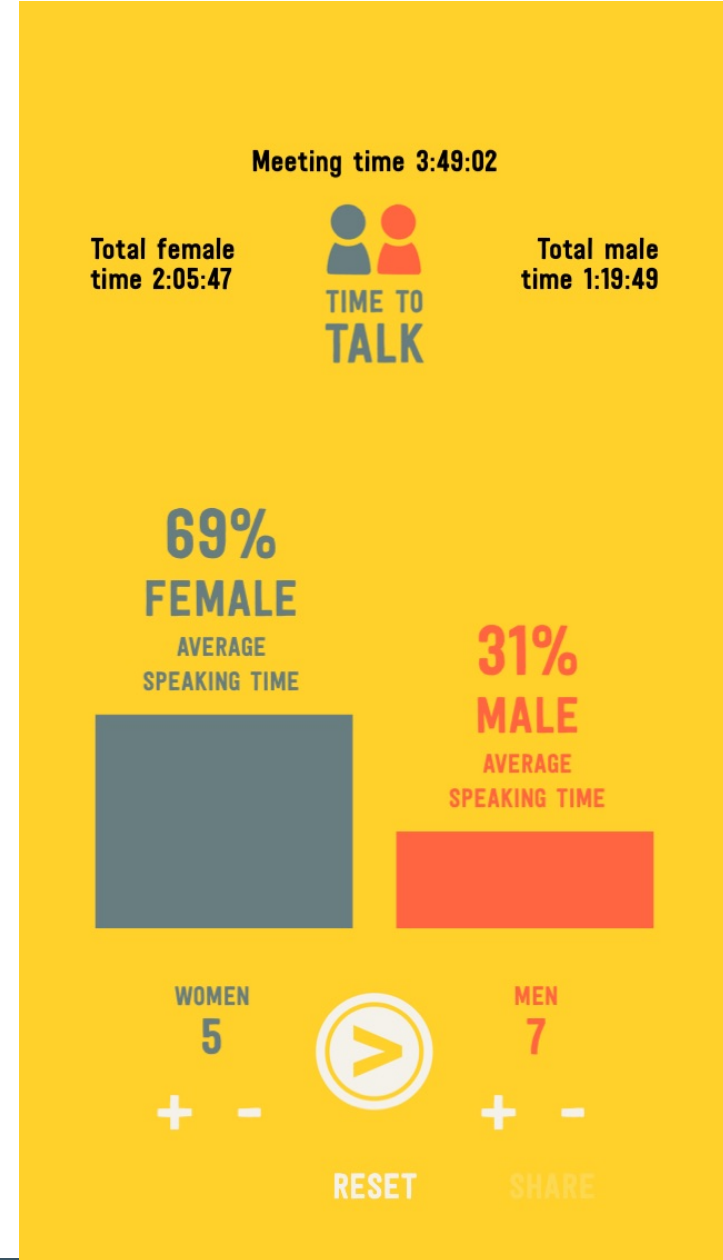


5. Beslutsärende: Talarstatistik för dagens styrelsesammanträde*.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

** Ärenden utan föredragning. Eventuella frågor i ärendet ställs före styrelsesammanträdet via e-post till styrelsesekreteraren. Avsikten är att skapa mer tid för diskussioner kring strategiska ärenden.*

Statistik från vårt förra styrelsesammanträde



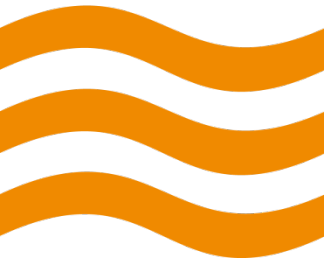
Förslag till beslut: Talarstatistik

- Styrelsen beslutar att föra talarstatistik under dagens styrelsesammanträde den 24 november 2017.



6 och 7. Beslutsärende: Godkänna protokoll*.

Mattias Jonsson, Ordförande.



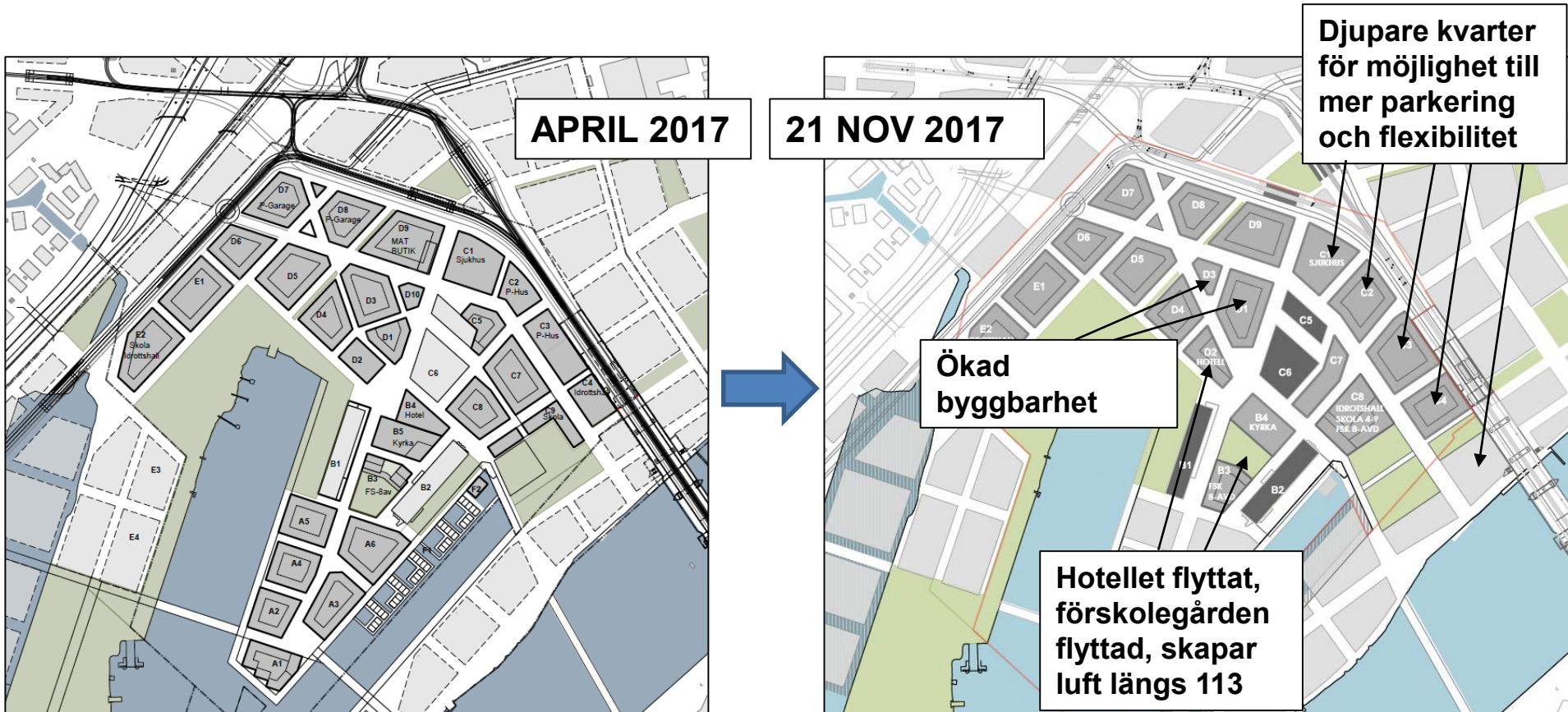
8. Informationsärende: Statusrapport Frihamnen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Agenda

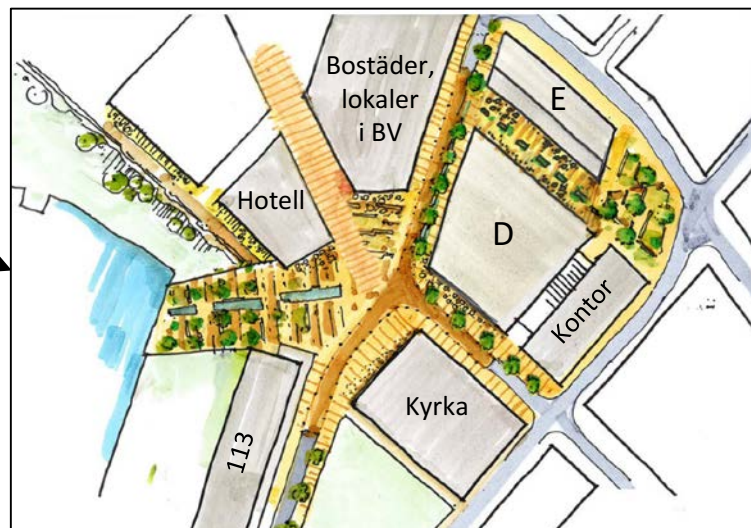
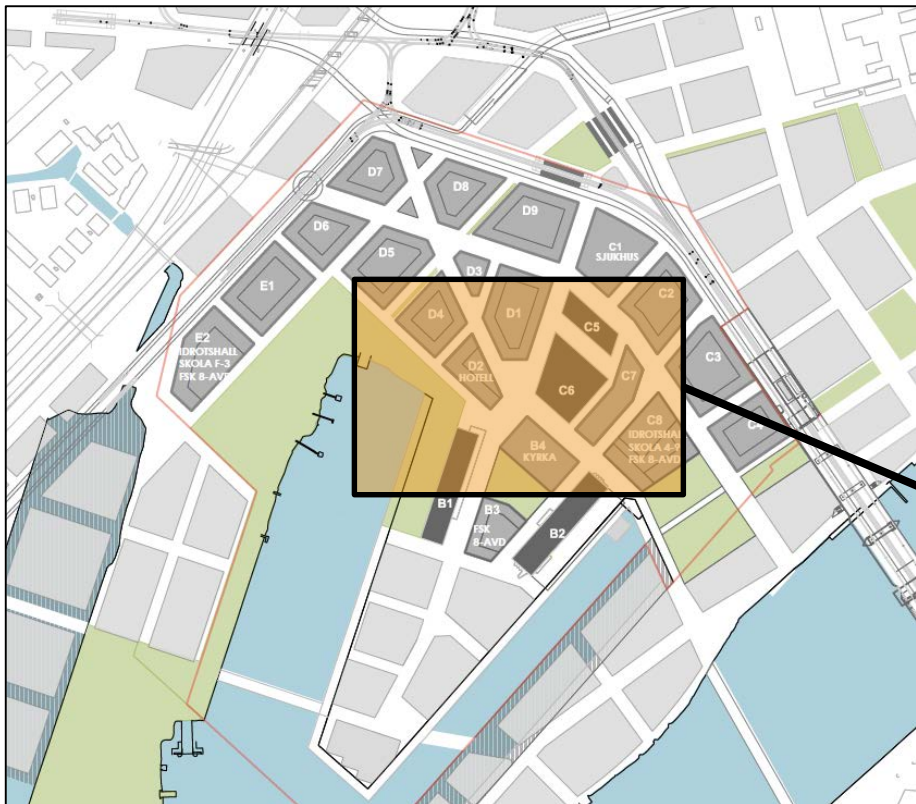
- Planprocessen:
 - Aktuell strukturplan
 - Pågående skissarbete
 - Byggbarhetsstudie
- Tidplan.
- Exploateringskalkyl.

Aktuell strukturplan



Pågående skissarbete – ”Hjärtat” (SBK)

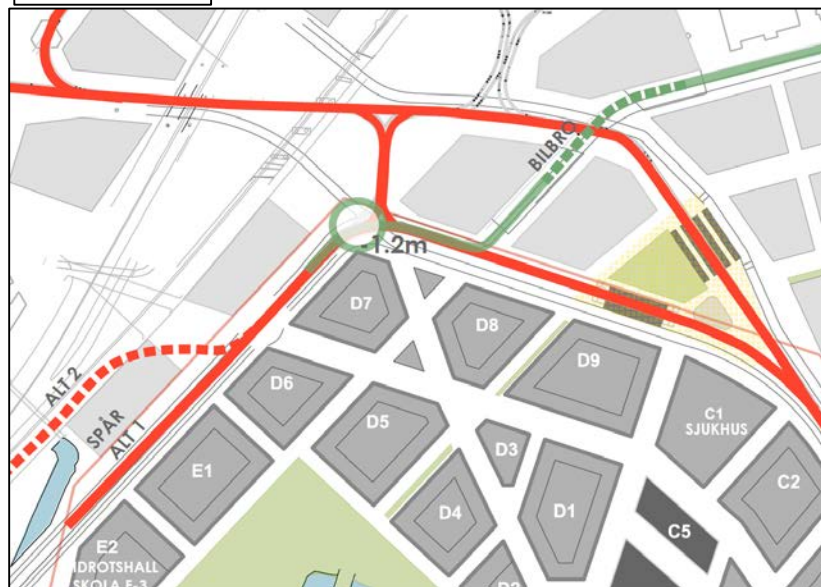
Vi är på väg att skapa den ”smältdegel” som varit visionen för Frihamnen under workshoparbetet.



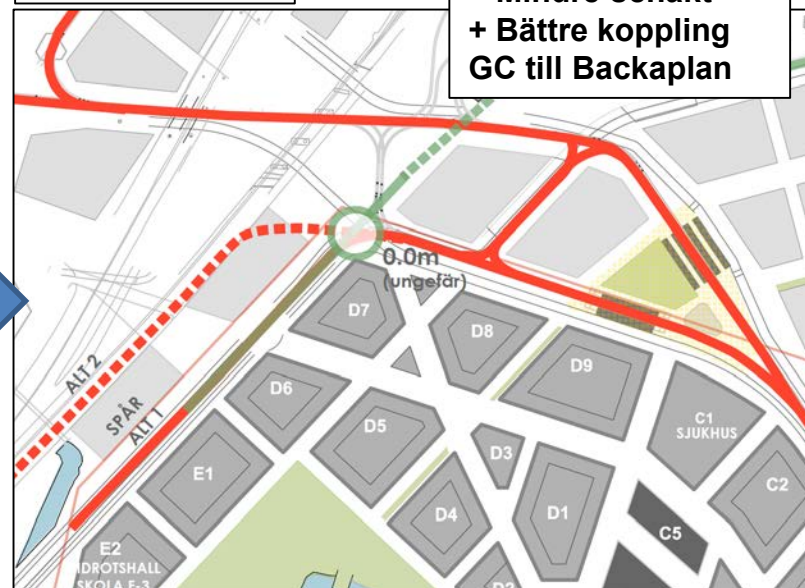
Pågående skissarbete – Koppling till Backaplan/Spårutredning

SBK och TK arbetar för att hitta en annan spårlösning som kan lösa upp svårigheterna i kopplingspunkten mot Backaplan.

NULÄGE



ÖNSKELÄGE



- + Ökad byggbarhet
- + Mindre schakt
- + Bättre koppling GC till Backaplan

Byggbarhetsstudie (konsortiet/White)

Problem med nuvarande strukturplan, längs diagonalen:



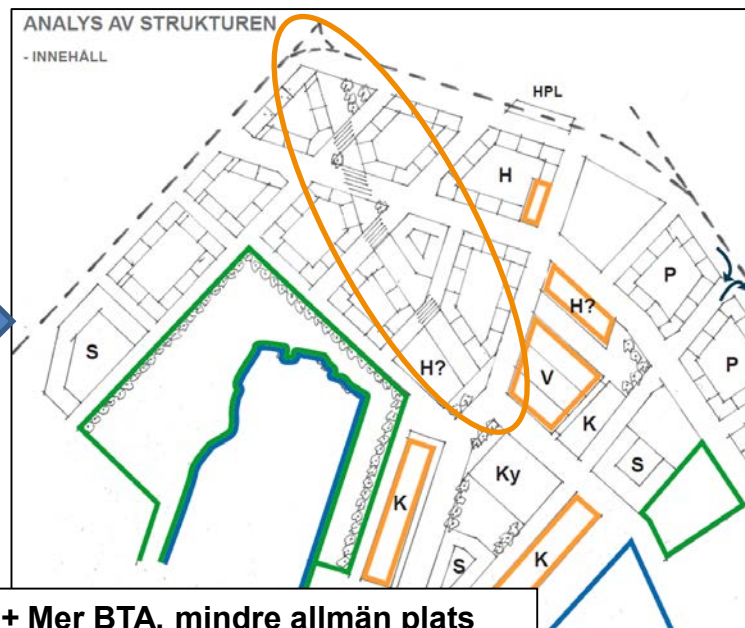
- Otydlig trafikföring, stora oidentifierade triangulära trafikplatser.
- Dålig koppling mot Backaplan p.g.a. trafiklösningen.
- Geometrin med spetsiga hörn driver upp lägenhetsstorlekar och påverkar planlösningar.
- Spetsiga hörn ger dessutom trånga vrår på gårdarna som ger dåligt dagsljus och styr lägen för balkonger.
- Geometrin driver upp byggkostnaderna, det finns en oro hos byggherrarna att man inte har råd att förverkliga visionerna för Frihamnen (hållbarhet etc).
- Bullerproblematik medför att vi behöver öppna upp kvarter och sätta glasskärmar likt Kvillebäcken, vi tappar 5–10 % av BTA i ett kvarter p.g.a. detta (men detta faktum gäller till viss del oavsett kvarterens form).

Byggbarhetsstudie (konsortiet/White), forts.

Nuvarande strukturplan:



Förslag justering av diagonalen
(om politiken vill ha den kvar):



- + Mer BTA, mindre allmän plats
- + Ökad byggbarhet i vissa kvarter
- + Tydligare trafiklösning

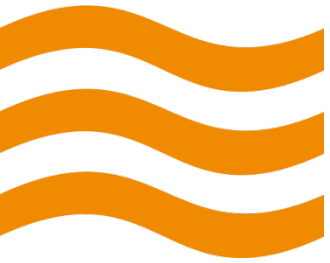
Tidplan

- Intensivt arbete tillsammans med SBK, TK/KoV och PoN, där vi arbetar framgångsrikt med XLPM-metodiken med extern konsult som moderator.
- Tidplan presenteras på Styrgrupp Älvstaden 2017-12-01.
- Enligt nuvarande tidplan från TK – om de får bygga som de brukar – startar kvartersbyggnationen i oktober 2021.
- Vi jobbar för att TK ska arbeta på ett annat sätt. Det innebär provisorier för till exempel Magasin 113, och ökade kostnader p.g.a. den högre risk som uppstår när vi projekterar parallellt med att vi bygger, det går inte heller att upphandla på fast pris.

Uppdaterad exploateringskalkyl 2017-11-17

	Etapp 1	Etapp 2	Etapp 3	Etapp 4	Etapp 5	Totalt
SUMMA INKOMSTER	2 394 905 683	1 203 919 355	943 068 780	692 987 972	1 962 704 665	7 197 586 455
SUMMA UTGIFTER	-2 255 824 247	-425 555 575	-2 006 109 401	-499 831 412	-2 412 630 622	-7 599 951 258
RESULTAT PER ETAPP	139 081 436	778 363 780	-1 063 040 621	193 156 560	-449 925 957	-402 364 803
RESULTAT PROJEKTET	-402 364 803					

- Vi har enbart jobbat med kostnadssidan, inte intäktssidan.
- Intäkterna ligger troligtvis lite lågt + att vi antagit 60/40 bostäder/verksamheter i hela Frihamnen.
- Det finns potential att komma över 0-strecket men vilket är projektets ekonomiska mål?



9. Beslutsärende: Tilläggsäskande Frihamnen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Tilläggsäskande till tidigare rambudget 60 mnkr

		Rambudget	Ny rambudget
Avslutat internt projekt	70728 Frihamnen - fördjupad förstudie	6 934 454	6 934 454
Interna projekt	70742 Områdesundersökn (ej avslutat)	6 592 500	11 192 314
	70743 Markanvisningar Etapp 1	6 013 350	5 051 221
	70745 Kommunikation/dialog	3 650 000	3 750 000
	70748 Intern områdesplanering & uppföljning DPL	12 694 942	21 926 418
	70754 Vattendomshandläggning Etapp 1	3 311 250	4 251 000
	70759 Frihamnen Etapp 2 Förstudier	850 000	849 754
	70760 Frihamnen Etapp 5 Förstudier	335 870	313 911
	70768 Förprojektering - Gator, media, torg, kaj och bro	2 600 000	13 697 505
	70769 Bottenvåningar koncept	925 000	949 545
Konsortieprojekt (egen andel)	70751 Kommunikation/dialog Etapp 1	930 500	1 146 078
	70753 Detaljplan Etapp 1	11 500 575	14 705 982
	70757 Fastighetsbildn & markfördeln Etapp 1	1 828 434	1 761 562
	70763 Utb.planering DPL Frihamnen Etapp 1	750 625	715 101
	70764 DenCity	1 082 500	1 055 155
SUMMA		60 000 000	88 300 000

Kajutredning,
geoteknik,
markmiljö,
arkitekt

Personal

2 istället för 1

TK mer arbete i
förprojektering

Arkitekt

Förslag till beslut: Tilläggsäskande Frihamnen

- Styrelsen godkänner 28 300 000 kronor som tillägg till beslutad rambudget för Frihamnen.



9b. Beslutsärende: Rambudget genomförande Frihamnen.

Anna-Lena Isacson, Projektchef.

Nytt äskande rambudget aktiviteter december 2017 – december 2018

Älvstadsleveransen 1.000.000 kr inkl moms

Utredningar kring juridik, organisation, placering

Rivning av befintliga byggnader 2.250.000 kr inkl moms

För att undvika att obehöriga flyttar in + inför anläggande av Jubileumsparken

Förberedande arbeten kvartersmark 10.000.000 kr inkl moms

Ledningsarbeten för Magasin 113, marksanering

Temporär busshållplats 8.500.000 kr inkl moms

Flytt av hållplats Frihamnsporten till Lundby Hamngata

Kommer eventuellt 2019

SUMMA 21.750.000 kr inkl moms

Förslag till beslut:

Rambudget genomförande Frihamnen

- Styrelsen godkänner rambudget 21 750 000 kr för angivna aktiviteter i styrelsehandling 9b december 2017 till december 2018.



10. Beslutsärende: Genomförandeavtal Järnvågsgatan.

Rune Arnesen, Projektchef.

Sammanfattning

Detaljplan Järnvågsgatan med flera står inför beslut om godkännande i byggnadsnämnd under december och godkännande i kommunstyrelsen under januari 2018.

Antagande i kommunfullmäktige är planerad till Q1 2018 och en lagakraftvunnen detaljplan beräknas till Q3 2018. Detaljplanen kommer att ha 10 års genomförandetid.

Inför godkännande i kommunstyrelsen måste genomförandet av planen vara säkrat. I detta fall – där Älvstranden Utveckling tar rollen som exploatör – måste ett Genomförandeavtal tecknas. Det måste vara undertecknat av parterna och giltigt.

Genomförandeavtalet bygger på Ramexploateringsavtalet som godkändes i styrelsen hösten 2017.

Överlåtelse av fastighetskontoret mark ska ske enligt principen att ny kommunägd kvartersmark ska överlåtas till Älvstranden Utveckling på marknadsmässiga villkor. Det ska ske genom separat tecknade köpekontrakt och/eller överenskommelser om fastighetsreglering. Detta arbetet pågår.

Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande

ÄLVSTADEN



1. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar för att ta in exploateringsbidrag från de privata exploatörerna som i dag äger fastigheter inom planområdet.
2. Älvstranden Utveckling övertar Fastighetskontorets ansvar att samordna de privata och offentliga aktörerna genom avtal med Trafikverket, Parkeringsbolaget och Exploatörerna.
3. Fastighetskontoret vill göra avsteg från överenskommet Ramexploateringsavtal för Södra Älvstranden. De vill direktanvisa fastigheten för linbanestationen samt fastigheten kallad Lilla Draken som båda ligger intill Järntorget. (Byggnad C1 och C2 på illustrationsplan).
4. Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats (bilaga).

Huvudprinciper i genomförandeavtalet som kräver styrelsens ställningstagande, forts

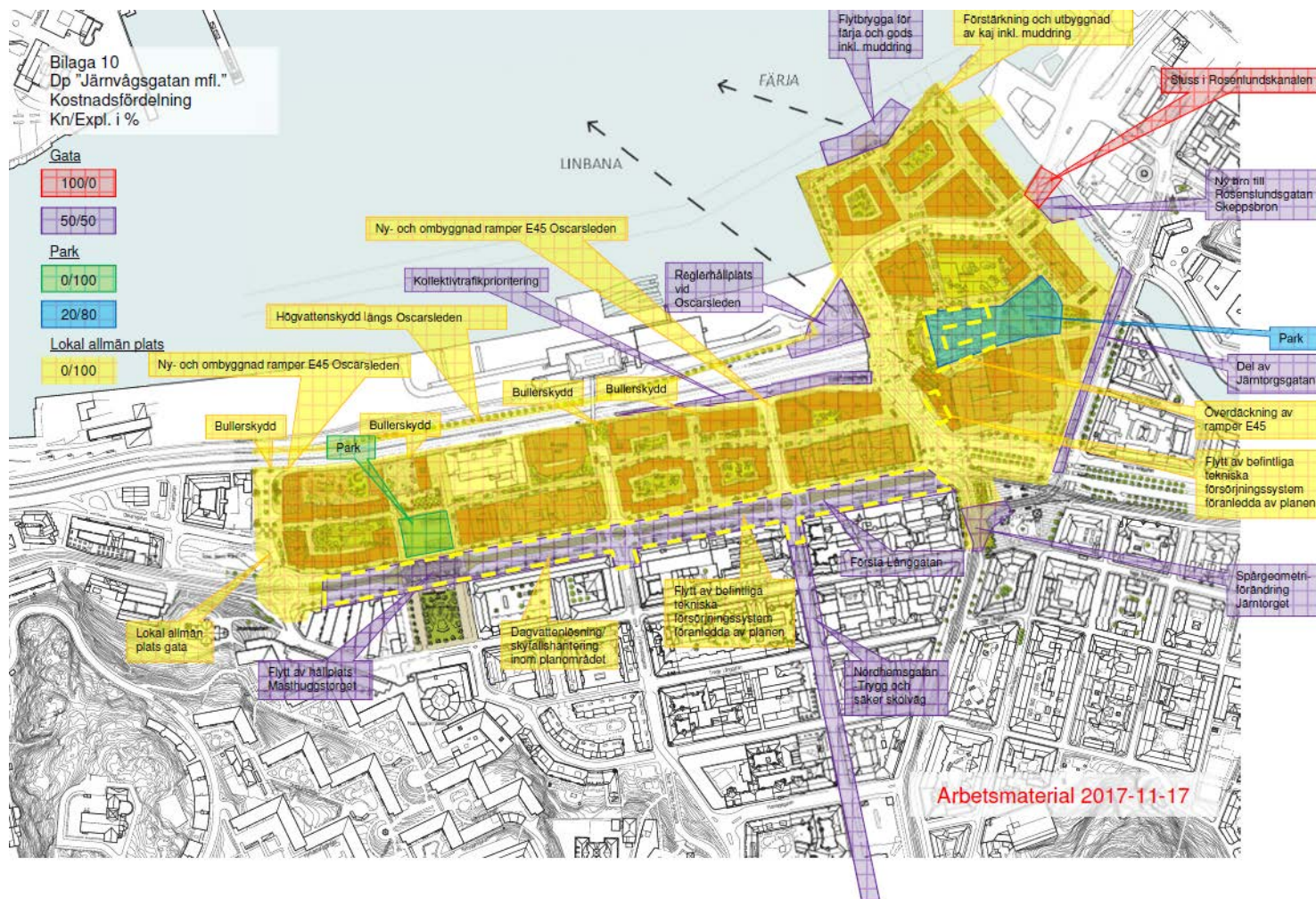
ÄLVSTADEN



5. Den totala ekonomiska risken för utbyggnad av allmän plats m.m. flyttas från Fastighetskontoret till Älvstranden Utveckling.
6. Älvstranden Utveckling ska enligt avtalet överlåta mark till Parkeringsbolaget till samma pris som vi betalar till Fastighetskontoret. Vid vårt förvärv från Fastighetskontoret gör vi avdrag för planutveckling, projektledning, markförening m.m. Det är viktigt att Parkeringsbolaget får samma villkor som vi får.
7. Älvstranden Utveckling ska överta ansvar för ersättning för skyddsbestämmelser på befintliga, privata fastigheter. Vad händer om någon startar en rättslig process och hävdar planskada eller kräver inlösen? (Jämför Merkur på Skeppsbron).
8. Älvstranden Utveckling ska kunna ta ansvar för utbyggnad i särskild ordning (halvön). Detta ska utredas. Diskussioner om att omformulera avtalet pågår med Trafikkontoret.

Förslag till kostnadsfördelning

ÄLVSTADEN



Illustrationsplan

ÄLVSTADEN



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

2017-07-05

Förslag till beslut:

Genomförandeavtal Järnvågsgatan

- Styrelsen tar ställning till var och en av de åtta huvudprinciper som beskrivs i Genomförandeavtalet med fastighetskontoret för detaljplan Järnvågsgatan med flera.
- Styrelsen delegerar till vd att tillsammans med styrelseordförande slutförhandla och teckna Genomförandeavtalet i linje med hur styrelsen har tagit ställning till de åtta huvudprinciperna.



11. Informationsärende: Statusrapport Skeppsbron.

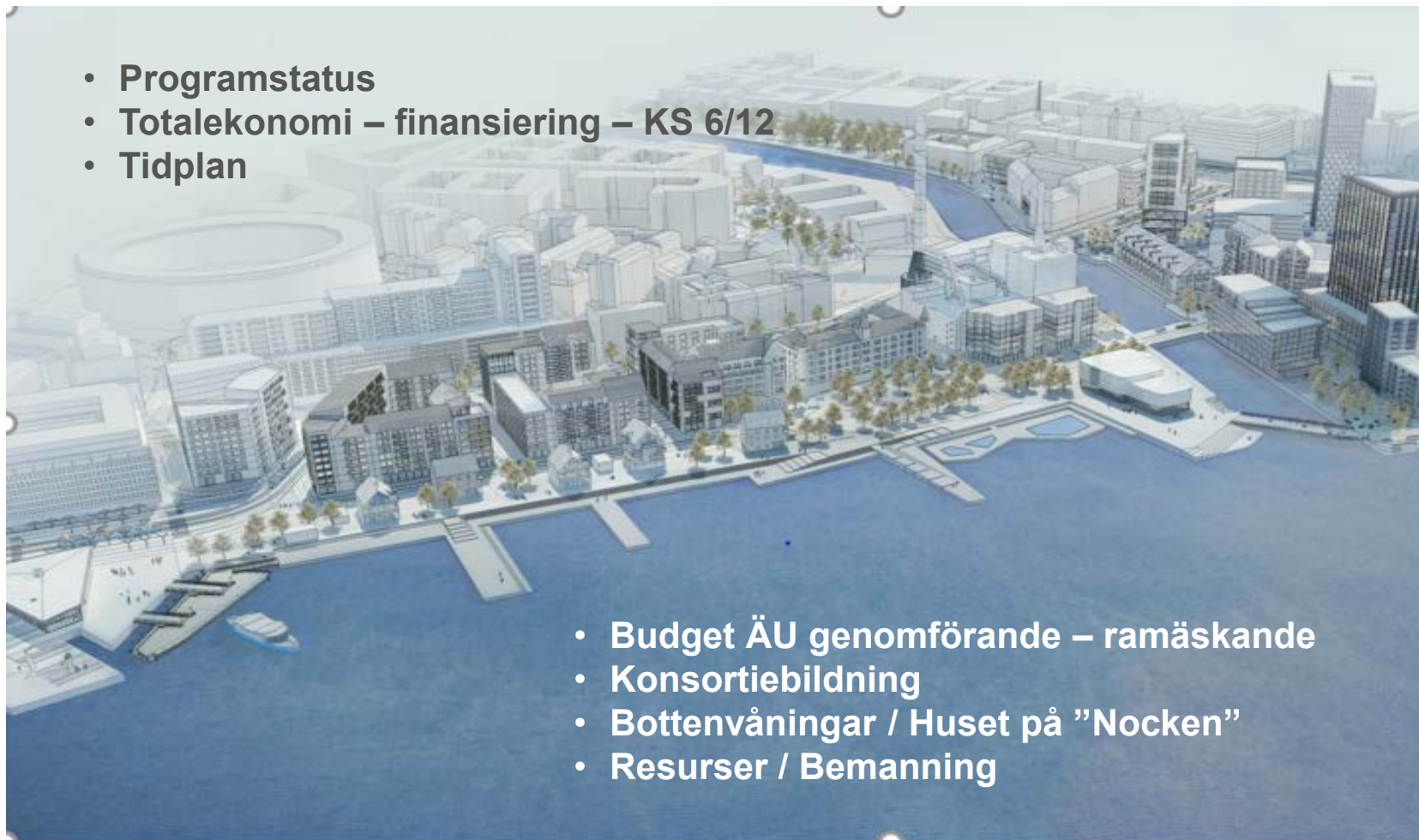
Rune Arnesen, Projektchef.

Skeppsbron november 2017

ÄLVSTADEN



- Programstatus
- Totalekonomi – finansiering – KS 6/12
- Tidplan



- Budget ÄU genomförande – ramäskande
- Konsortiebildning
- Bottenvåningar / Huset på "Nocken"
- Resurser / Bemanning

Skeppsbron Totalekonomi – staden.

Förenklad november 2017

ÄLVSTADEN



Göteborgs
Stad

ÄU Intäkter

Försäljning byggrätter	745	745
------------------------	-----	-----

ÄU Kostnader

Bokfört värden fastigheter	-130	
Exploateringskostnader	-127	
Grundläggning garage	- 80	
Marksanering/arkeologi	- 88	
Bad i älven	- 50	
Utveckla Bottenvåningar	-25	
Kv. Merkur Grundförstärkning	- <u>25</u>	- <u>525</u>
Exploateringsbidrag Älvstranden		<u>220</u>

Avdrag: Riskreserv 34 + indexreglering 34

Övriga kostnader staden

TK Utbyggnad allmän plats, KoV Dagvattenmagasin,
Higab Kinesiska Muren. Parkeringsbolaget – Kajgaraget (investering)



12. Beslutsärende:
Intentionsavtalet Förvaltnings AB
Framtiden Skeppsbron

Mattias Jonsson, Ordförande.

Från nytt PM:

Prissättning av hyresrätterna, 8 800 kvm BTA

- Tre värderingar:
 - Fastighetskontoret 6 000 kr/kvm BTA
 - Gunnar Sköldeberg Konsult AB 8 000 kr/kvm BTA
 - NewSec Advice AB 5 800 kr/kvm BTA
- Köpeskilling för hyresrätterna utifrån Fastighetskontorets värdering:

$$6\,000 \text{ kr/kvm BTA} \times 8\,800 \text{ kvm BTA} = 52\,800\,000 \text{ kr}$$

Framtidens möjlighet att påkalla ersättning

- Framtiden har möjlighet att påkalla en ersättning från Älvstranden Utveckling som utgörs av 50 % av skillnaden mellan ett uppskattat marknadsvärde för bostadsrätterna på Skeppsbron och det slutliga pris som bostadsrätterna från markanvisningen på Skeppsbron kommer att säljas för.

Allt beräknat på den ursprungligen avtalade volymen för bostadsrätter (16 875 kvm BTA).

Framtidens möjlighet att påkalla ersättning, forts

- Gunnar Sköldeberg Konsult AB värderade i november 2016 bostadsrätterna till 16 000 kr/kvm BTA.
- Marknadspris för bostadsrätterna enligt markanvisning våren 2017 uppgick till 20 000 kr/kvm BTA.
- Ger Framtiden en möjlighet att påkalla en ersättning som uppgår till:
$$50 \% \times (20\,000 - 16\,000 \text{ kr/kvm BTA}) \times 16\,875 \text{ kvm BTA} = 33\,750\,000 \text{ kr.}$$

Bokfört värde kvarteret Redaren

- Kvarteret Redaren avser del av registerfastigheten Inom Vallgraven 51:2 samt hela registerfastigheten Inom Vallgraven 50:6.
 - Bokfört värde består dels av anskaffningsvärden för marken men även andel av nedlagda projektkostnader ska beaktas.
 - Totalt bokfört anskaffningsvärde för kvarteret Redaren uppgår till:
 - Andel av bokfört anskaffningsvärde Inom Vallgraven 51:2
3 784 900 kr.
 - Anskaffningsvärde Inom Vallgraven 50:6
6 500 kr
 - Andel av hittills nedlagda projektkostnader: 10 077 251 kr
- Totalt 13 868 651 kr**

Summering av resultat Intensionsavtalet

Köpeskilling för hyresrätterna	52 800 000 kr
Avgår bokfört värde per 2017-10-31	–13 868 651 kr
Avgår ersättning till Framtiden	– 33 750 000 kr
Totalt	5 181 349 kr

Förslag till beslut: Intentionsavtalet Förvaltnings AB Framtiden Skeppsbron.

- Styrelsen beslutar att som handlingsplan avvakta utredning från Stadshus AB. Därefter tas ärendet åter upp i styrelsen.



13. Beslutsärende: Bokslut 2017-10-31

Mi Mathiesen, Chef ekonomi.

Älvstranden Utveckling AB

Resultat- och Balansräkning

Resultaträkning mnkr	Utfall 2017-10-31	Budget 2017-10-31	Diff	Budget 12 mån	Prognos okt 12 mån
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	298,7	296,4	2,3	355,7	354,4
Driftskostnader	-56,5	-55,3	-1,2	-68,0	-70,9
Underhållskostnader	-13,0	-18,0	5,0	-21,6	-16,5
Övriga fastighetskostnader	-21,4	-18,3	-3,1	-21,9	-24,7
Personal- och förvaltningskostnader	-8,7	-11,3	2,6	-13,5	-11,2
Summa fastighetskostnader	-99,6	-102,9	3,3	-125,0	-123,3
Driftsöverskott före avskrivningar	199,1	193,5	5,6	230,7	231,1
Avskrivningar	-93,7	-98,0	4,3	-117,6	-113,9
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	105,4	95,5	9,9	113,1	117,2

Resultaträkning fortsättning mnkr	Utfall 2017-10-31	Budget 2017-10-31	Diff	Budget 12 mån	Prognos okt 12 mån
<u>Utveckling</u>					
Värdeskapande aktiviteter	-5,4	-5,3	-0,1	-6,3	-5,8
FoU hållbar stadsutveckling	-4,2	-6,6	2,4	-7,9	-6,9
Personal- och utvecklingskostnader	-21,2	-26,3	5,1	-31,6	-25,3
Summa utvecklingskostnader	-30,8	-38,2	7,4	-45,8	-38,0
Intäkter fastighetsförsäljning	71,2	0,0	71,2	0,0	71,2
Kostnad sålda fastigheter	-98,5	0,0	-98,5	0,0	-98,5
Resultat fastighetsförsäljningar	-27,3	0,0	-27,3	0,0	-27,3
Gem. central- och adm.kostnader	-68,5	-70,0	1,5	-84,2	-83,2
Övriga rörelseintäkter	1,7	0,0	1,7	0,0	1,7
Övriga rörelsekostnader	-14,3	0,0	-14,3	0,0	-15,0
Rörelseresultat	-33,8	-12,7	-21,1	-16,9	-44,5
Finansnetto	-44,5	-41,8	-2,7	-48,7	-53,0
Resultat efter finansnetto	-78,3	-54,5	-23,8	-65,6	-97,5
Aktuell & uppskjuten skatt	8,8	7,0	1,8	8,4	12,8
Periodens resultat	-69,5	-47,5	-22,0	-57,2	-84,7

Sammanställning resultat transaktioner per 2017-10-31

(Samtliga belopp i mnkr)

Försäljning fastigheter		71,2
Kostnader avyttrade fastigheter	-	98,5
	-	27,3

Område	Fastighet	Köpare	Försäljningspris	Kostnader	Nettoresultat
Lindholmen	Lindholmshamnen	Riksbyggen	61,0	- 69,8	- 8,8
Lindholmen	Lindholmshamnen	Peab, tilläggsköpeskilling	1,6	-	1,6
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	-	-	- 0,8	- 0,8
SUMMA:			71,2	- 98,5	- 27,3

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**

BALANSRÄKNING**2017-10-31****2016-12-31**

Fastigheter (Mask o inv)	3 152,3	3 104,5
Pågående nyanläggningar	325,8	386,5
Finansiella anl.tillg.	0,5	0,5
Kortfristiga fordringar	168,6	224,4
Likvida medel	122,5	334,5
Tillgångar	3 769,7	4 050,4
Eget kapital	820,7	890,2
<i>Soliditet</i>	<i>21,8%</i>	<i>22,0%</i>
Räntebärande skulder	2 329,6	2 330,1
Uppskjuten skatteskuld	160,8	187,7
Reservering fastighetsaffärer	269,9	302,2
Ej räntebärande skulder	188,7	340,2
Skulder & Eget kapital	3 769,7	4 050,4

Förslag till beslut: Bokslut 2017-10-31

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



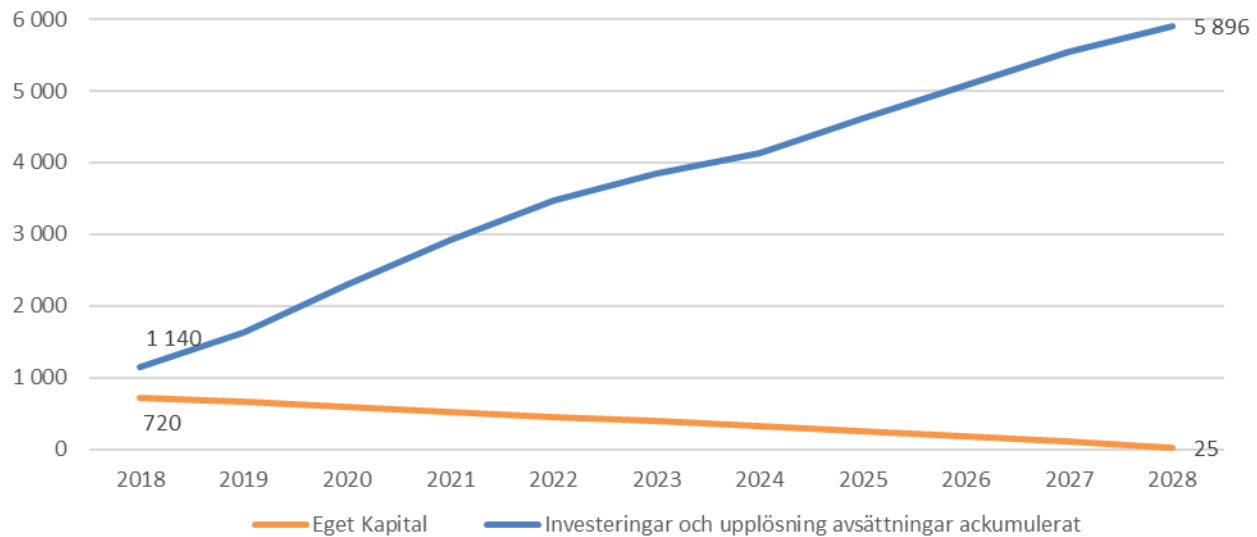
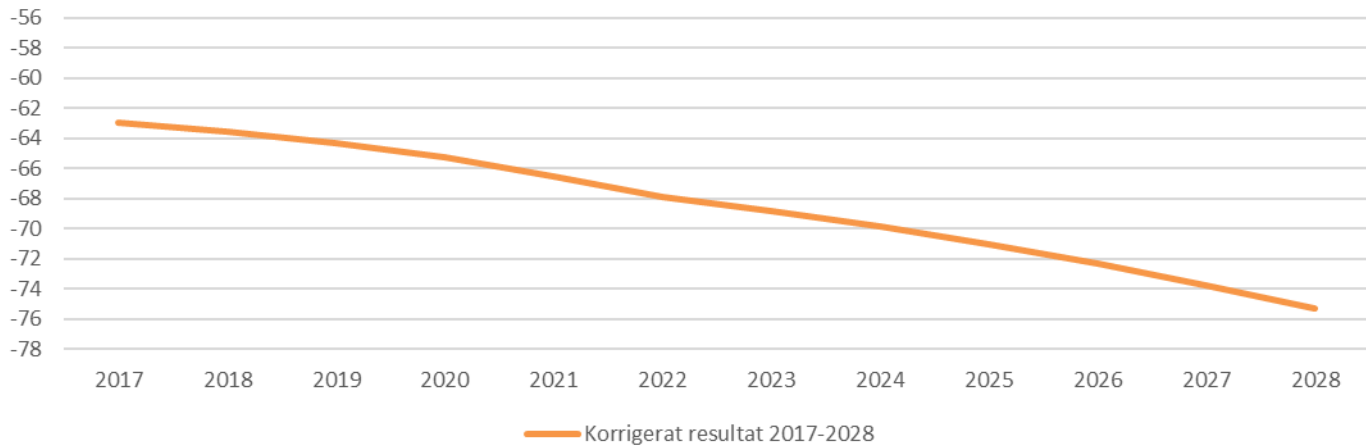
14. Informationsärende: 10-års plan ekonomisk uthållighet.

Mi Mathiesen, Chef ekonomi.

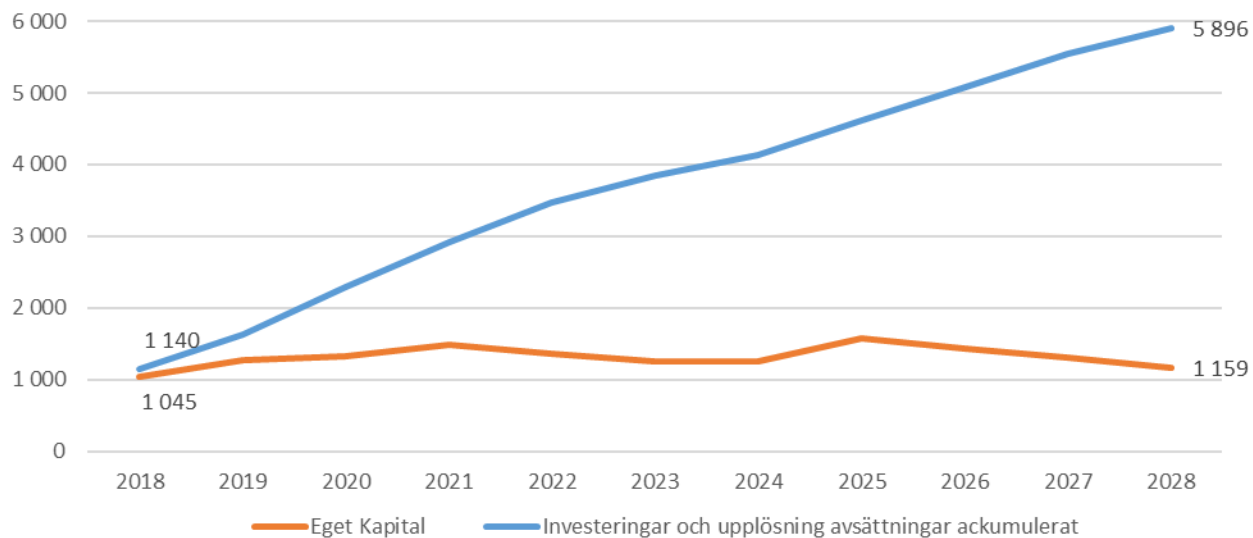
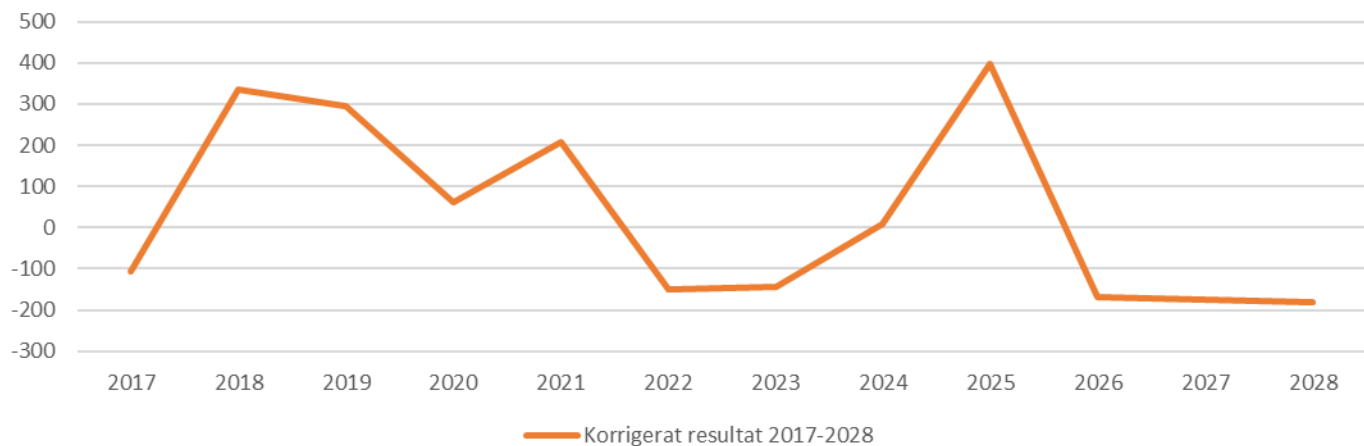
Styrelsens uppdrag från Higab/Stadshus

- Styrelsesammanträde 2017-09-22 (Styrelsehandling 21).
- Del av handlingsplan för Älvstranden Utveckling utifrån ägardialogen 24 mars 2017
- Långsiktig finansiell uthållighet
- Investeringsplan 2018-2028
- Ekonomisk påfrestning
- **Konkreta åtgärder som behöver vidtas för att uppnå långsiktig ekonomisk hållbarhet (diskussion på ägardialogen 2018).**

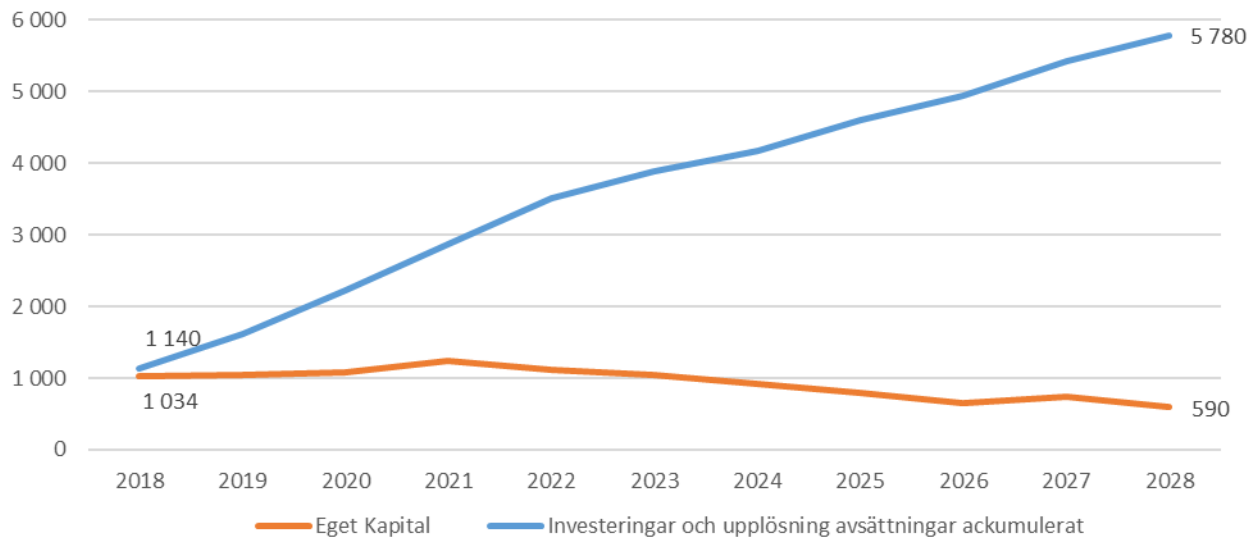
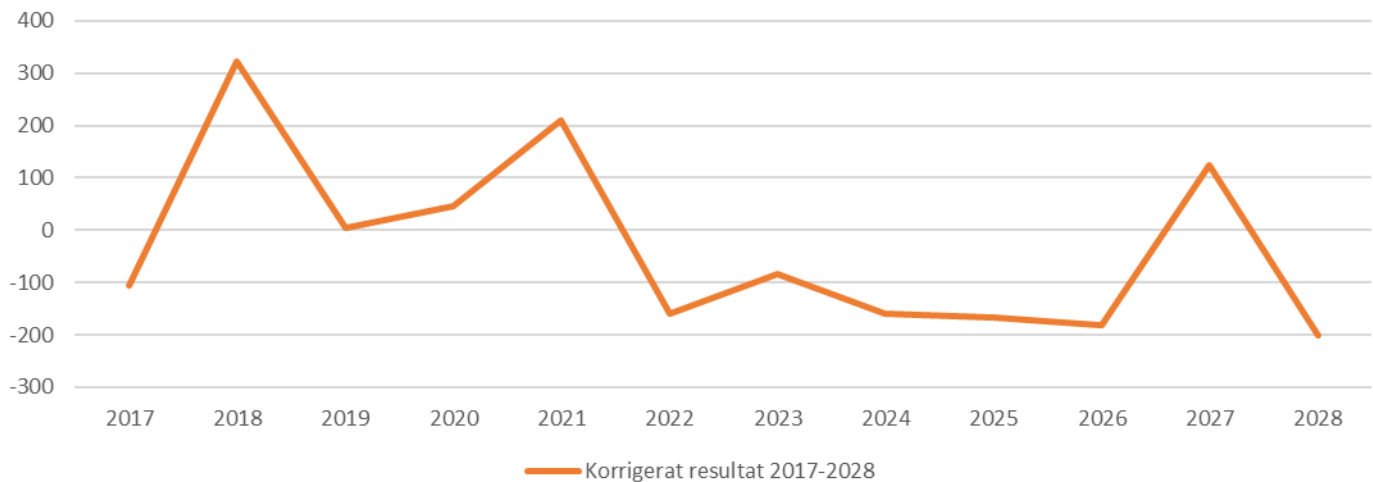
Korrigerat resultat 2017-2028 -Utan transaktioner Scenario 1



Korrigerat resultat 2017-2028 -Bästa läget scenario 2



Korrigerat resultat 2017-2028 -Tidsförskjutning 2-5 år Scenario 3





Utgår!

15. Informationsärende:

Kvillebäcken – korrigerade styrelsebeslut.

Mi Mathiesen, Chef ekonomi.



Utgår!

16. Beslutsärende:
Kvillebäcken – tilläggsäskande.

Thomas Nygren, Projektledare.



17. Informationsärende: Styrande dokument 2018*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.*



18. Beslutsärende: Beslut om anvisning, styrning, uppföljning och kontroll*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut: Beslut om anvisning, styrning, uppföljning och kontroll

- Styrelsen antar "Älvstranden Utveckling AB:s anvisning för intern styrning, uppföljning och kontroll" och att den tidigare "Anvisning för intern styrning och kontroll" därmed slutar att gälla.



19. Beslutsärende: Delegering av beslutsrätt arkivfrågor*.

*Sara Anderberg,
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.*

Förslag till beslut:

Delegering av beslutsrätt arkivfrågor

- Styrelsen beslutar att:
 - Rätten att fastställa arkivorganisation delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa klassificeringsstruktur delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa bolagsspecifik dokumenthanteringsplan delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att besluta om tillämpning av generella samt bolagsspecifika gallringsbeslut delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.
 - Rätten att fastställa arkivbeskrivning delegeras till Chef Strategisk verksamhetsstyrning.



20. Beslutsärende: Uppföljningsrapport 3*.

Marika OGRELIUS, Vice vd.

Förslag till beslut: Uppföljningsrapport 3

- Styrelsen godkänner Uppföljningsrapport 3 för Älvstranden Utveckling AB.



21. Beslutsärende:
Försäljning Lindholmens
tekniska gymnasium*.

Marika OGRELIUS, Vice vd.

Förslag till beslut:

Försäljning Lindholmens tekniska gymnasium

- Styrelsen godkänner försäljningen av byggrätt och markområde del av Lindholmen 6:9 "Lindholmens tekniska gymnasium" till Fastighetskontoret. Styrelsen ger också vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



22. Beslutsärende: Samarbetsavtal Göteborgsvarvet*.

Marika OGRELIUS, Vice vd.

Förslag till beslut:

Samarbetsavtal Göteborgsvarvet

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling ingår ett fortsatt samarbetsavtal med Göteborgsvarvet enligt bifogat avtalsförslag. Styrelsen beslutar också att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.



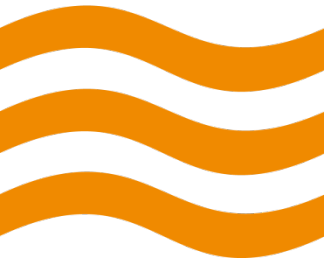
23. Beslutsärende: Investering projekt Stadsutvecklingszon*.

Lena Andersson, Vd.

Förslag till beslut:

Investering projekt Stadsutvecklingszon

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling ska medverka i projektet ”Stadsutvecklingszon” med en totalbudget på 3 052 478 kronor över två och ett halvt år.



24. Beslutsärende: Magasin 113.

Karolin Rosengren, Transaktionsansvarig.



Rekapitulering

Uppdrag:
Förverkliga
Vision
Älvstaden

Stärka
relationer
entreprenör
/offentlig
verksamhet

Variation
av
uttryck

Skapa
ett nät
av gröna
platser

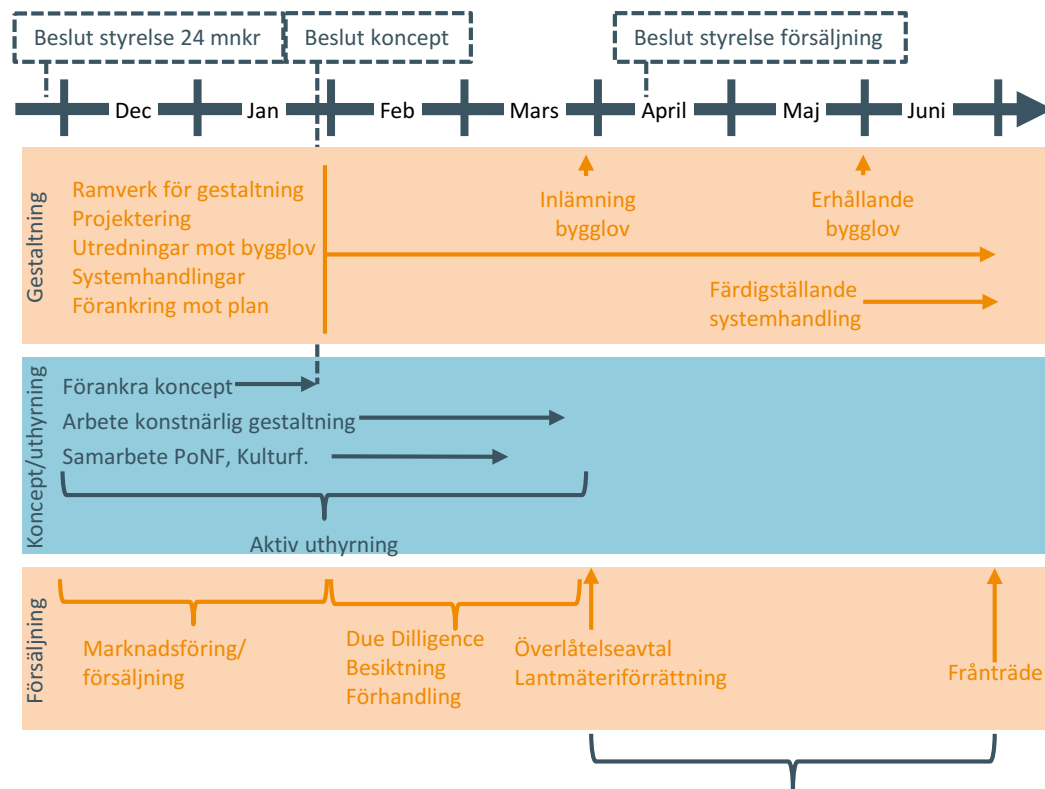
Mötesplatser
för alla

Offentliga
rum för alla
väder

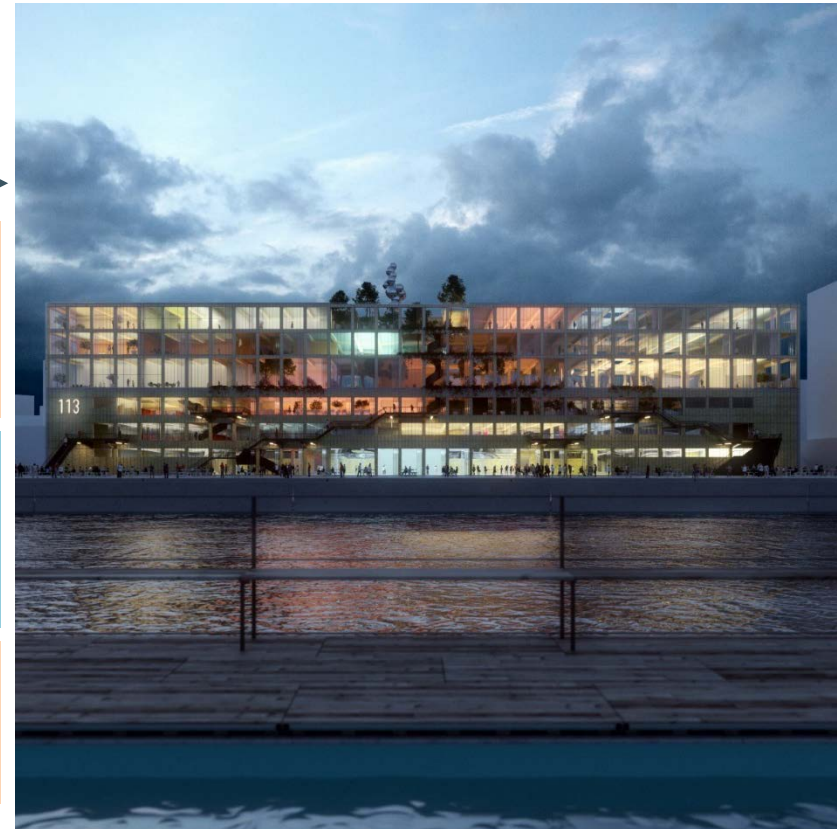
Kultur
som
drivkraft

Utgå från
det
befintliga

Pågående arbete och arbete framåt



Köpare involveras i arbetet & upphandlar entreprenad



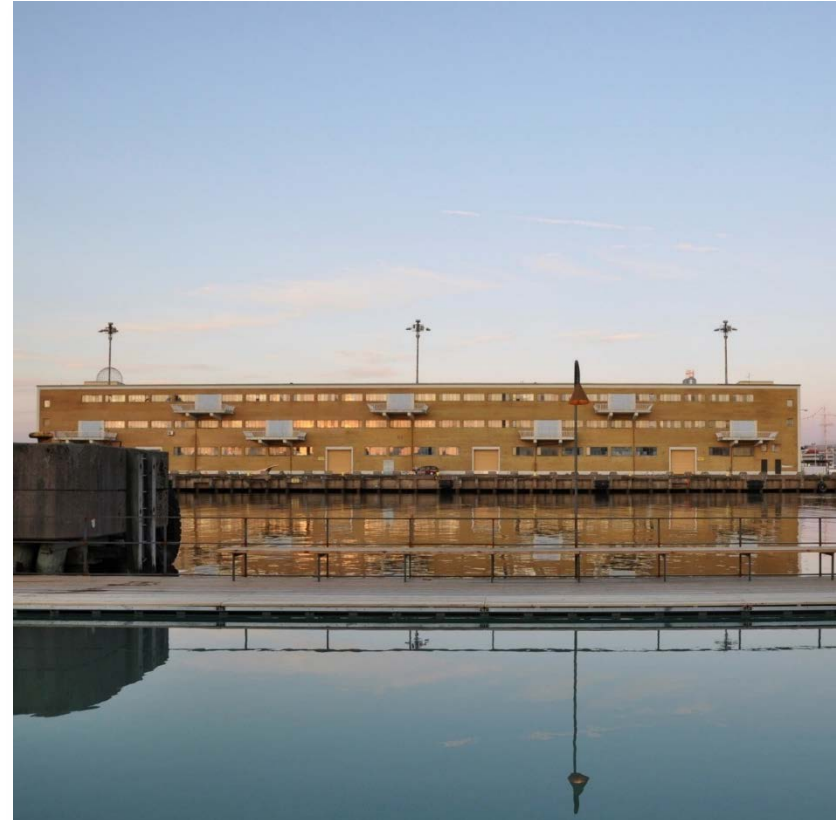
Budget fas 3, frånträde ur projektet

- Nuvarande budget om 5 mnkr täcker pågående arbeten (fas 1 och 2).
- Arbete januari – juni (fas 3) budgeterat till 24 mnkr.
- Konsulter måste engageras nu för att resurssätta projektet.
- Budgeterat för projekt som kan hanteras i aktiv öppenhet.
- Budgeterat med att leda arbete kring konstnärlig gestaltning av publika ytor.

<u>Program/systemhandling</u>	<u>Konsult</u>	<u>kronor</u>
Arkitekt & projekteringsledning	MVRDV/BSK	10 870 000
Konstruktör	Bjering/ELU	1 950 000 *
Koncept för energi/miljö	DGMR	520 000 *
VVS, el, hiss, sprinkler, energi, brand	Bengt Dahlgren	3 900 000 *
Belysning / koncept		150 000 *
Kalkyl	ÅF	280 000 *
Beskrivning		70 000 *
AV		50 000 *
Akustik		100 000 *
Tillgänglighet		50 000 *
Byggnadsantikvarie		150 000 *
Miljöinventering, inmätning, 3d-scanning		100 000
Totala konsultkostnader		18 190 000
*Adm. påslag 8 % UE		590 000
Reserv programhandling		517 000
Reserv systemhandling		2 584 000
TOTAL Program och systemhandling		21 881 000
Projekthantering		
Projektleddning		1 200 000
Uthyrning		200 000
Kommunikation		200 000
Konceptarbete		520 000
TOTAL Projekthantering		2 120 000
TOTAL Budget		24 000 000

Förslag till beslut: Magasin 113

- Styrelsen godkänner en investering om 24 mnkr exklusive moms för en fortsatt process för Magasin 113 fram till att överlåtelse sker.





25. Informationsärende: Köpeavtal Pumpgatan (Geely).

Karolin Rosengren, Transaktionsansvarig.

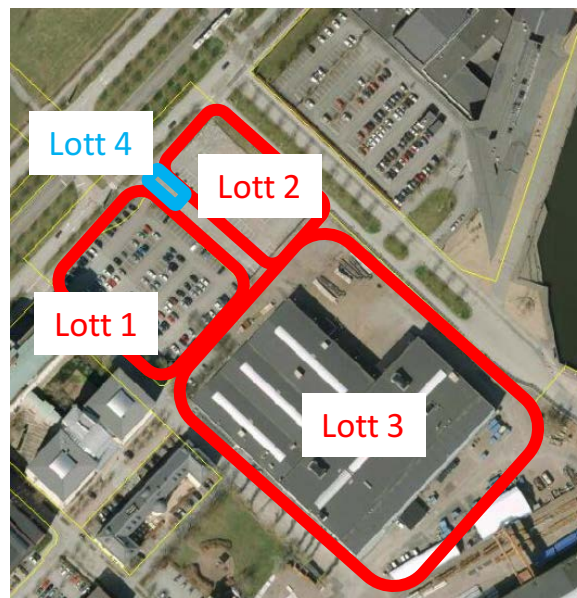
Bakgrund

- Avsiktsförklaring tecknad juni 2017.
- Styrelsen godkände direktanvisning 27 oktober 2017.
- Två avstyckningar har genomförts.
- Fastighetsvärde har överenskommits.
- Värderingar styrker fastighetsvärde.
- Många viktiga principer är färdigförhandlade.
- Slutförhandling av överlåtelseavtal pågår.
- Generell summering kring läget.

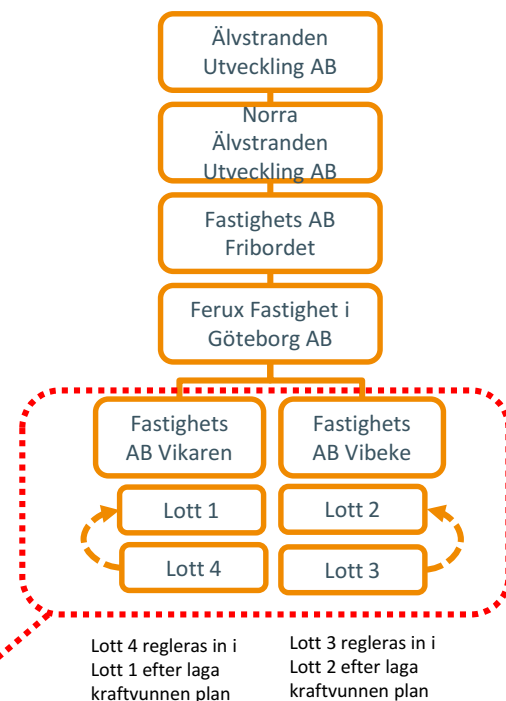


Försäljningsstruktur

- Köpare.
- Tillträdesdatum.
- Två bolag säljs.
- Lotten 4 har tillkommit.
- Köparen civilrättslig ägare vid tillträdet.
- Lagfaren ägare efter detaljplanen vunnit laga kraft.



Föremål för försäljning



Köpeskilling och säkerhet

- Överenskommet fastighetsvärde 340 mnkr.
- ÄU erhåller ersättning för hyresintäkter.
- Avdrag miljösanering enligt 80-percentilen (totalt max 66 mnkr).
- Köpeskillingen justeras om storleken på fastigheten ökar/minskar med mer än en procent.
- Köpeskilling för Lotten 3 och Lotten 4 betalas med revers.
- Köparen ska lämna bankgaranti för reversen inklusive ränta.



Övriga avtal

- SBK tecknar **Planavtal** med Fastighets AB Fribordet samt med Vibeke/Vikaren.
- Kostnaderna enligt planavtal fördelas enligt BTA i färdig detaljplan
- FK tecknar ett **Föravtal** med Fastighets AB Fribordet samt med Vibeke/Vikaren beträffande upprättande av genomförandestudie ("GFS") samt tydliggörande av kommande åtaganden.
- Kostnaden för GFS fördelas med estimerad BTA.
- FK tecknar inför antagande av planerna **Exploateringsavtal** med Fastighets AB Fribordet respektive Vibeke/Vikaren.
- FK bedömer sedvanligt vilka exploateringskostnader m.m. som hör till respektive del.

Villkor

- Styrelsebeslut hos köpare och säljare.
- Beslut om aktieförsäljning i KF.
- Vidareförsäljning till Geely.

Om villkoren inte uppfylls faller avtalet.

Risker efter tecknande av avtal

- Återgång av Lotten 3 och 4 om laga kraftvunnen detaljplan uteblir.
- Höga exploateringskostnader i relation till värdet i skolbyggrätt.
- Hantering av Älvkantskydd.
- Befintliga hyresgäster.



26. Informationsärende: Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och vd.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

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?



27. Informationsärende: Riktningförändring.

Lena Andersson, Vd.





28. Informationsärende: Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



29. Övriga frågor.

Mattias Jonsson, Ordförande.

Övriga frågor



- Som förra året: digital enkät utvärdering bolaget.
- Arvoden och förlorad arbetsinkomst: blanketter.
- Nästa styrelsesammanträde den 9 februari 2018.



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

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