Styrelseprotokoll 6/2017
Dnr 0072/17.21
2017-10-27

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Protokoll fört vid styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB, 2017-10-27

Närvarande ledamöter
Magnus Nylander, vice ordförande
Bosse Parbring
Lennart Duell
Håkan Hallengren

Ej närvarande ledamöter
Mattias Jonsson, ordförande

Närvarande suppleanter
Babak Khosravi
Göran Sylvesten

Ej närvarande suppleanter
Elisabeth Hulter

Övriga närvarande
Lena Andersson, vd
Marika Ogrelius, vice vd
Mi Mathiesen, chef ekonomi
Helena Wingbro Ågren, vd-sekreterare
Glenn Johannesson, personalrepresentant Unionen § 1–12
Sara Anderberg, chef strategisk verksamhetsstyrning § 9–11
Åsa Vernersson, projektledare § 13
Rune Arnesen, projektchef § 13

Ej närvarande
Evelina Johansson, personalrepresentant Saco

Protokollförare
Ulf Johansson, styrelsesekreterare

§ 1 Mötets öppnande

Ordförande Mattias Jonsson har anmält förhinder. Vice ordförande Magnus Nylander blev därför mötesordförande. Magnus öppnade mötet och hälsade alla välkomna.

§ 2 Fastställa dagordning

Styrelsen fastställde utsänd föredragningslista för Södra Älvstranden.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

§ 3 Utse justerare

Styrelsen utsåg Magnus Nylander att tillsammans med Bosse Parbring justera protokollet.

§ 4 Fråga om jäv

Beslut

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

§ 5 Talarstatistik för dagens styrelsesammanträde

Beslut

- Styrelsen beslutar att föra talarstatistik under dagens styrelsesammanträde den 27 oktober 2017.

Talarstatistiken för dagens sammanträde redovisas i Bilaga 1 till detta protokoll.

§ 6 Föregående protokoll

Beslut
Styrelsen godkänner protokoll från:

- Styrelsesammanträde i Södra Älvstranden Utveckling AB 2017-09-22.

§ 7 Budget 2018

Ekonomichef Mi Mathiesen redogjorde för budgeten 2018 enligt Styrelsehandling 7 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2018 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 7.

§ 8 Jämställdhetsplan 2018

Mattias Jonsson hade före styrelsesammanträdet lämnat över två synpunkter på Jämställdhetsplanen:

- ”Angående angivna aktiviteter behöver vi skriva in konkreta åtgärder och stämma av dessa med stadens åtgärder. Som det står nu är det mer en redogörelse, så denna behöver skruvas.”
- ”På sid 6 finns en hänvisning till Jämo vilken är en nedlagd myndighet, så detta behöver också åtgärdas och uppdateras.”

De synpunkterna tog styrelsen med i beslutet:

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Beslut

- Styrelsen godkänner Jämställdhetsplan 2018 enligt underlag redovisat i Bilaga 1, Styrelsehandling 8 med följande tillägg:
  – Skriv in konkreta åtgärder och stäm av dessa med stadens åtgärder.
  – Korrigera hänvisning till Jämo.

§ 9 Affärs- och Verksamhetsplan 2018

Chefen för Strategisk verksamhetsstyrning Sara Anderberg anlände till styrelsesammanträdet.

Sara redogjorde för Affärs- och Verksamhetsplanenp 2018 enligt Styrelsehandling 9.

Styrelsen påpekade att "*Processägare* styrelsen har för avsikt att samarbeta med" istället bör vara "*Parter* styrelsen har för avsikt att samarbeta med."

Beslut

- Styrelsen godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2018 med korrigeringen ovan.

§ 10 Verksamhetsövergripande risker

Chefen för Strategisk verksamhetsstyrning Sara Anderberg redogjorde kort för bolagets verksamhetsövergripande risker enligt Styrelsehandling 10 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner Verksamhetsövergripande risker med åtgärdsplan för 2018 enligt Bilaga 1, Styrelsehandling 10.

§ 11 Internkontrollplan 2018

Chefen för Strategisk verksamhetsstyrning Sara Anderberg redogjorde kort för Internkontrollplanen 2018 enligt Styrelsehandling 11 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner Internkontrollplanen för 2018 enligt Bilaga 1, Styrelsehandling 11.

Sara lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 12 Datum för presidie- och styrelsesammanträden, årsstämmor samt ägardialog

Styrelsesekreterare Ulf Johansson redogjorde kort för planerade datum enligt Styrelsehandling 12 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Beslut

- Styrelsen fastställer datum för Presidie- och Styrelsesammanträden, Årsstämmor samt Ägardialog för Älvstrandenkoncernen 2018 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 12.

§ 13 Tilläggsäskande Masthuggskajen

Projektledare Åsa Vernersson och Projektchef Rune Arnesen anlände till styrelse-sammanträdet.

De redogjorde för tilläggsäskande Masthuggskajen enligt Styrelsehandling 14 samt bilderna i presentationen Bilaga 2 till detta protokoll.

Beslut

- Styrelsen godkänner att avsätta 10,4 mnkr (varav 2,1 mnkr moms) för fortsatt arbete i detaljplaneskedet, samt godkänna tidigare beslut i ledningsgruppen på totalt 7,6 mnkr enligt Styrelsehandling 14.

Åsa och Rune lämnade styrelsesammanträdet efter denna punkt.

§ 14 Vd-rapport

Vd Lena Andersson gick igenom och kompletterade vd-rapporten.

§ 15 Övriga frågor

Vice ordförande Magnus Nylander redogjorde för beslutet att Älvstranden Utveckling deltar i den kombinerade arbets- och studieresan till Madrid för två medarbetare i november.

Vice ordförande förklarade därefter mötet, som pågått 13.15–17.10 med paus 15.00–15.10, för avslutat.

Nästa ordinarie styrelsesammanträde är fredagen den 24 november, bolagets lokaler Lindholmsallén 10. Vi startar med gemensam lunch och ett föredrag kring aktuellt ämne före ordinarie start av styrelsesammanträdet 13.00.

Vid protokollet

Ulf Johansson

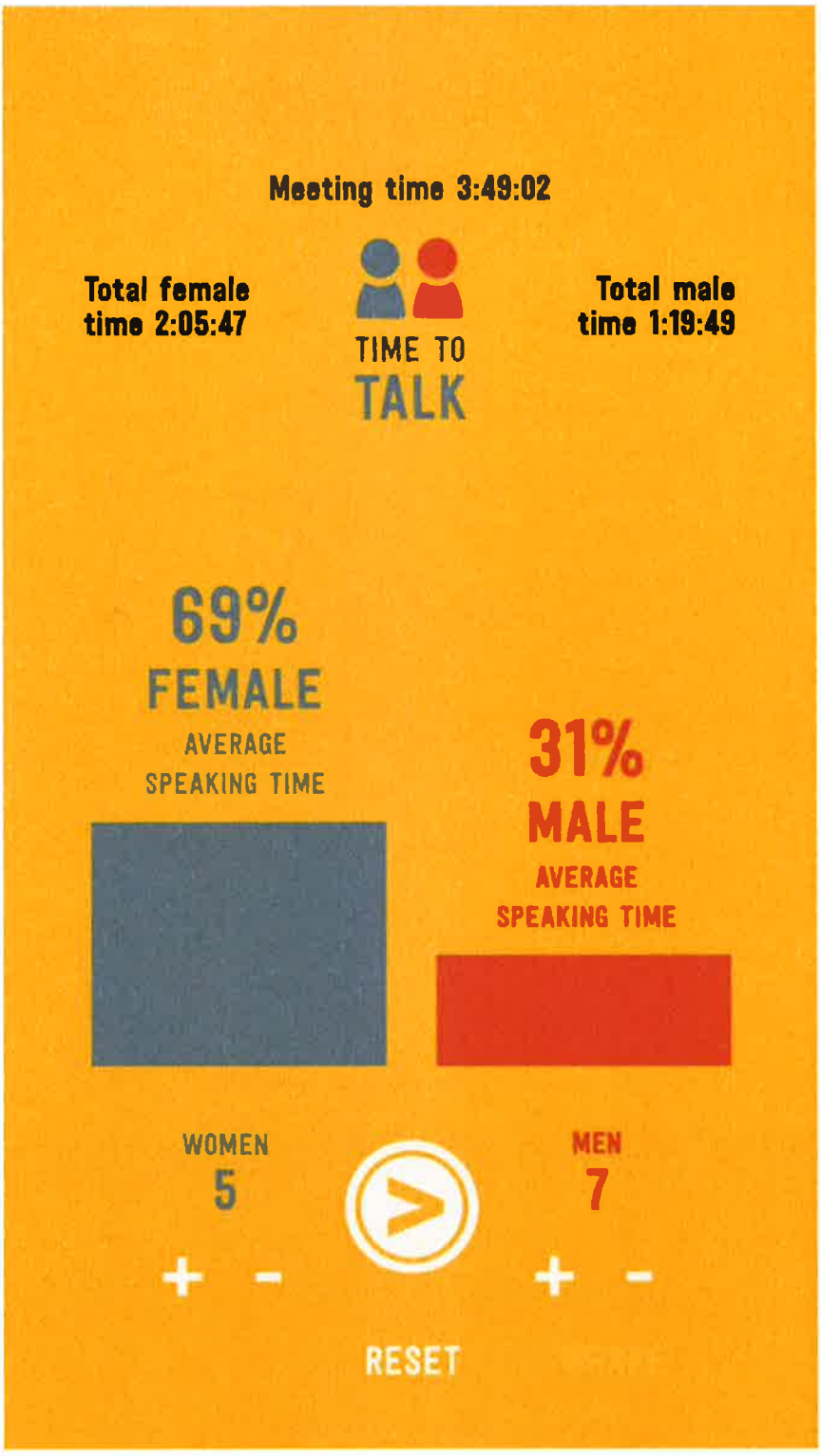
Justeras

Magnus Nylander

Bosse Parbring

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bilaga 1: Talarstatistik Styrelsesammanträde Älvstranden Utveckling, Norra och Södra Älvstranden Utveckling 2017-10-27



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 styrelsesammanträde!

2017-10-27

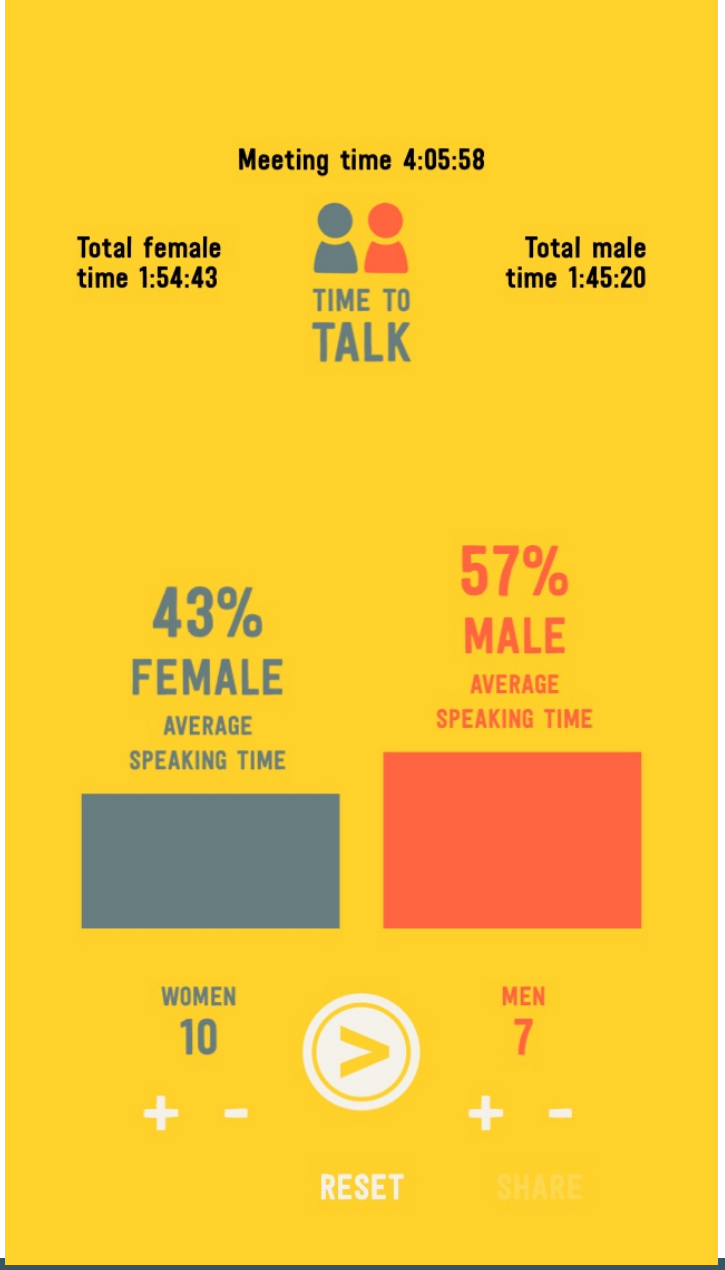
1. Mötets öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.

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



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förslag till beslut: Talarstatistik

- Styrelsen beslutar att föra talarstatistik under dagens styrelsesammanträde den 27 oktober 2017.

6. Beslutsärende:
Godkänna protokoll*.

Magnus Nylander, Vice ordförande.

7. Beslutsärende:
Budget 2018.

Mi Mathiesen, Ekonomichef.

Älvstranden Utveckling
Budget 2018

	Prognos (aug) 2017	2018 Budget	2017 Budget	Avvikelse 2018/2017
Fastighetsförvaltning				
Hyresintäkter	348,4	367,4	355,7	11,7
Driftskostnader	-69,9	-65,1	-68,0	2,9
Underhållskostnader	-16,5	-22,0	-21,6	-0,4
Övriga fastighetskostnader	-24,8	-24,1	-21,9	-2,2
Personal- och förvaltningskostnader	-11,2	-13,4	-13,5	0,1
Summa fastighetskostnader	**-122,4**	**-124,6**	**-125,0**	**0,4**
Driftsöverskott före avskrivningar	**226,0**	**242,9**	**230,7**	**12,2**
Avskrivningar	-113,9	-109,0	-117,6	8,6
Resultat fastighetsförvaltning	**112,1**	**133,8**	**113,1**	**20,7**

Älvstranden Utveckling
Budget 2018

Fortsättning	Prognos (aug) 2017	2018 Budget	2017 Budget	Avvikelse 2018/2017
Utveckling				
Värdeskapande aktiviteter	-6,3	-5,3	-6,3	1,0
FoU hållbar stadsutveckling	-7,9	-10,1	-7,9	-2,2
Levande bottenvåningar	0,0	-5,0	0,0	-5,0
Personal- och utvecklingskostnader	-26,1	-36,8	-31,6	-5,2
Resultat stadsutveckling	**-40,3**	**-57,2**	**-45,8**	**-11,4**
Intäkter fastighetsförsäljning	69,6	0,0	0,0	0,0
Kostnad sålda fastigheter	-98,3	0,0	0,0	0,0
Resultat fastighetsförsäljningar	**-28,7**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Volvo Ocean Race	0,0	-4,1	0,0	-4,1
Gemensamma administrationskostnader	-84,0	-98,5	-84,2	-14,3
Övriga rörelseintäkter	1,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelsekostnader	-15,0	-6,4	0,0	-6,4
Rörelseresultat	**-54,9**	**-32,4**	**-16,9**	**-15,5**
Finansnetto	-51,0	-50,7	-48,7	-2,0
Resultat efter finansnetto	**-105,9**	**-83,1**	**-65,6**	**-17,5**
Skatt	15,1	8,6	8,4	0,2
Redovisat resultat	**-90,8**	**-74,5**	**-57,2**	**-17,3**

Förvaltningkostnader

Personal och administrationskostnader för Älvstranden koncernen återfinns på flera olika rader i resultaträkningen beroende av var personalen arbetar.

- Personal- och förvaltningskostnader (fastighetsförvaltning).
- Personal- och utvecklingskostnader (projektstyrning, urban planering, fastighetsutveckling).
- Gemensamma administrationskostnader (kommunikation, ekonomi, strategisk verksamhetsstyrning).
- FoU Hållbar stadsutveckling (konsultkostnader).

Största poster avseende förvaltningkostnader

	2018	2017	Förändring (mnkr)
Personalkostnader	94,0	83,6	10,4
Internfakturerad tid projekt	–16,0	–14,0	–2,0
Konsultkostnader	15,0	15,1	–0,1
Reklam & PR	12,2	16,4	-4,2
Moms förvaltningsarvode	15,4	0	15,4

Möjliga transaktioner 2018

- E-kontoret/Celsiusgatan.
- Pumpgatan.
- M1.
- Magasin 113.

Eget kapital/soliditet

BR	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Anläggningstillgångar	4 750 500	3 629 300	3 491 411	3 467 856	3 911 853
Omsättningstillgångar	221 000	225 000	558 967	267 849	272 963
Tillgångar	**4 971 500**	**3 854 300**	**4 050 378**	**3 735 705**	**4 184 816**
Eget Kapital	**731 500**	**799 400**	**890 154**	**823 112**	**511 603**
Avsättningar	266 000	384 600	509 993	372 634	402 825
Långfristiga skulder	3 630 000	2 330 100	2 310 000	2 310 000	3 065 000
Kortfristiga skulder	344 000	340 200	340 231	229 959	205 388
Skulder och EK	**4 971 500**	**3 854 300**	**4 050 378**	**3 735 705**	**4 184 816**

Nyckeltal*	2018	2017	2016	2015	2014
	(BU)	(P8)			
Soliditet	**15%**	**21%**	**22%**	**22%**	**12%**

OBS!! Investeringsärenden > 10 mnkr kommer som eget beslutsärende 2018.

Investeringar budget Älvstranden Koncernen 2018	Mnkr
Eriksberg	2,1
Frihamnen	112,7
Gullbergsvass	4,6
Lindholmen	20,4
Skeppsbron	37,1
Masthuggskajen	190,9
Markförvärv och övriga projekt	862,2
Förvaltningsfastigheter	38,9
SUMMA INVESTERINGAR BUDGET	**1 268,9**
Förändring avsättningar	**84,6**

Rapporterade 10-års investeringar (Exploateringskalkyl 2016)

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Område/objekt	**Inv. kostn Brutto**	**Inv. kostn Brutto**	**Inv. kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Inv.kostn Brutto**	**Totalt inv.kostn. 2018-2028**
Nyinvesteringar												
Eriksberg/Kvillebäcken/Örgyte Torp	40	38	11									**89**
Frihamnen	113	114	96	93	197	195	205	88	84	81	57	**1 323**
Gullbergsvass	5	4	4	4	4	4	4	125	115	115	115	**499**
Lindholmen	70	111	86	77	77	55	52	57	47	38	38	**708**
Skeppsbron	48	58	67	57	59	36	17	10				**352**
Masthuggskajen	191	175	175	175	85	31	31	31	31	31		**956**
Övriga projekt koncernen	2											**2**
Markförvärv	860	185		60	80	20						**1 205**
Summa Nyinvesteringar (Mkr)	***1 329***	***685***	***439***	***466***	***502***	***341***	***309***	***311***	***277***	***265***	***210***	***5 134***
Reinvesteringar förvlatningsfastigheter	***25***	***25***	***25***	***25***	***25***	***20***	***20***	***20***	***20***	***20***	***20***	***245***
Summa Investeringar (Mkr)	**1 354**	**710**	**464**	**491**	**527**	**361**	**329**	**331**	**297**	**285**	**230**	**5 379**
Reducering index (-%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Summa Fasta Priser (Mkr)	**1 354**	**710**	**464**	**491**	**527**	**361**	**329**	**331**	**297**	**285**	**230**	**5 379**

Förslag till beslut:
Budget 2018

- Styrelsen fastställer budget för Älvstrandenkoncernen för helåret 2018 enligt underlag redovisat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 7.

8. Beslutsärende:
Jämställdhetsplan 2018*.

Lena Andersson, Vd.

7.2.1 Könsfördelning

	Könsfördelning		
Avdelning	**Kvinna**	**Man**	**Summa**
Ekonomi	7	5	12
Fastighet	4	9	13
Projekt (Urban planering, Projektstyrning, Fastighetsutv.)	22	15	37
Strategisk verksamhetsstyrning	6	5	11
Kommunikation och HR	11	1	12
Under vd	6	1	7
Totalt	56	36	92
Procentuell fördelning kön	60,9 %	39,1 %	–
Chefsbefattningar fördelning kön	8	3	11
Chefsbefattningar procentuell fördelning kön	72,7 %	27,3 %	–

7.2.3 Lönespridning och medellöner mellan avdelningar

Lönespridning och medellöner (kr)			
Avdelning	**Kvinna**	**Man**	**Medellön**
Ekonomi	57 913	41 188	50 944
Fastighet	46 353	41 861	43 243
Projekt (Urban planering, Projektstyrning, Fastighetsutv.)	45 370	58 094	50 529
Strategisk verksamhetsstyrning	42 649	40 538	41 804
Kommunikation och HR	38 878		40 297
Under vd	76 076		75 957
Medellöner kvinnor och män	48 234	49 929	48 893

Synpunkter från Mattias Jonsson, ordförande

- Angående angivna aktiviteter behöver vi skriva in konkreta åtgärder och stämma av dessa med stadens åtgärder. Som det står nu är det mer en redogörelse, så denna behöver skruvas.
- På sid 6 finns en hänvisning till Jämo vilken är en nedlagd myndighet, så detta behöver också åtgärdas och uppdateras.

Förslag till korrigerat beslut: Jämställdhetsplan 2018

- Styrelsen godkänner Jämställdhetsplan 2018 enligt underlag redovisat i Bilaga 1, Styrelsehandling 8 med följande tillägg:
  - Skriv in konkreta åtgärder och stäm av dessa med stadens åtgärder.
  - Korrigera hänvisning till Jämo (en nedlagd myndighet.

9. Beslutsärende:
Affärs- och Verksamhetsplan 2018.

Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.

Arbetsgången för vår Affärs- och Verksamhetsplan

Mål och inriktningsdokument för Göteborgs Stads budget 2018

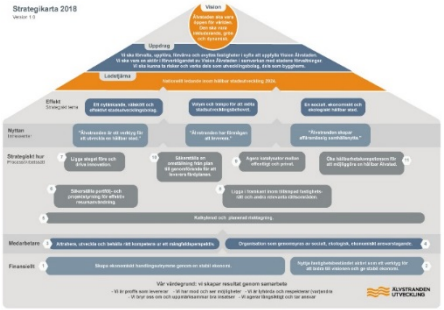
Mål och inriktningsdokument för Älvstranden 2018

ÄU Styrelse beslutad 170923

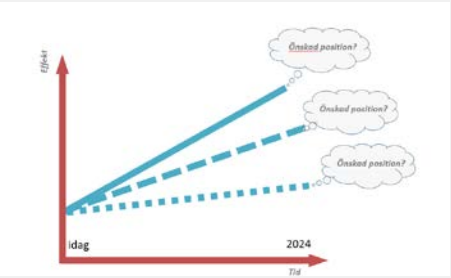
Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument



SWOT 2018



Affärsplan 3-5 ÅR



Önskad position 2018

Verksamhetsplan 2018

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Internt/Nutid

2018-års SWOT

Styrkor

- **Mottagare:** Resultaten från verksamheten uppskattas av medborgarna
- **Leverans:** Kan säkra stadskvalitéer /samhällsnytta tack vare markinnehavet och läget
- **Leverans:** Konsortiemodellen säkrar volym/kvalitet över tid
- **Styrning:** Tydlig och bra vision och ägardirektiv
- **Styrning:** Göteborg stad använder bolaget som ett strategiskt verktyg för hållbar stadsutveckling
- **Styrning:** Gemensam styrning & ledning av programmen mha projektmetodik
- **Process:** Fokus på prioriterade områden, söker innovativa arbetsmetoder
- **Medarbetare:** Drivkraft att leverera
- **Ekonomi:** Ekonomisk ställning med stort centralt markinnehav i bästa läget
- **Ekonomi:** Bra cashflow tack vare låg vakansgrad

Svagheter

- **Mottagare:** Hantera samtliga intressenter i processer och planer som förändras
- **Leverans** Resurser saknas för genomförande enligt särskild ordning
- **Leverans**: Ej full rådighet över mark
- **Styrning:** Målkonflikter mellan stadens organisationer
- **Styrning**: Brist på intern & staden prioritering av stora initiativ
- **Process:** Agerar ej alltid proaktivt i nästa steg
- **Medarbetare:** Resursbrist i genomförandet och i behov av mer kompetens i hållbarhet och affärstänk
- **Beställare:** Otydliga i rollen som beställare/markägare
- **Organisation:** Förverkligar inte nyttan av projektmetodiken XLPM tillräckligt snabbt
- **Kultur:** Svårt att prioritera, ”allt känns viktigt”
- **Organisation:** Otydliga roller & beslutsvägar leder till frustration och risk att medarbetare slutar.

Möjligheter

- **Uppdrag**: Unik möjlighet för Göteborg att bli en internationell föregångare, tex inom smart Fastighetsutveckling och att skapa förutsättning för andra att leverera samhällsnytta i deras affärsmodeller. Stort intresse i bransch, akademi
- **Uppdrag**: Att hantera själva genomförandet mha särskild ordning vilket ger rådighet i leveranserna dvs stärka vår internationella beställarfunktion
- **Intressenter**: Bostad som riksintresse (Vinnova)
- **Intressenter:** Nyttja kommunikation för att skapa rätt förväntningar
- **Intressenter:** Färre intressenter att hantera i och med laga kraft detaljplaner
- **Beställare**: Förbättra och tydliggöra beställarrollen/markägarrollen och varför/underlag
- **Leverans:** Verka för att konkretisera visionen till tydliga leveranser
- **Leverans:** Kan agera långsiktigt och för helheten i staden
- **Leverans:** Masthuggskajen 2021
- **Styrning**: Älvstaden styrs via SLK
- **Styrning:** Dokumenterat rational bakom investeringar – fakta, möjligheter konsekvenser
- **Ledning:** Identifiera & agera på knäckfrågor tidigt genom att arbeta enligt projektmetodiken
- **Process:** Utökad erfarenhetsåterföring och kommunicera vad vi gör, hur, varför, lärdomar
- **Ekonomi:** Ekonomin i samhället; högkonjunktur går vår väg, ett gott investeringsklimat vilket kan ge stora ekonomiska vinster möjliga
- **Omvärld:** Stark marknad/konjunktur, bostadsbristen och Göteborgs starka tillväxt

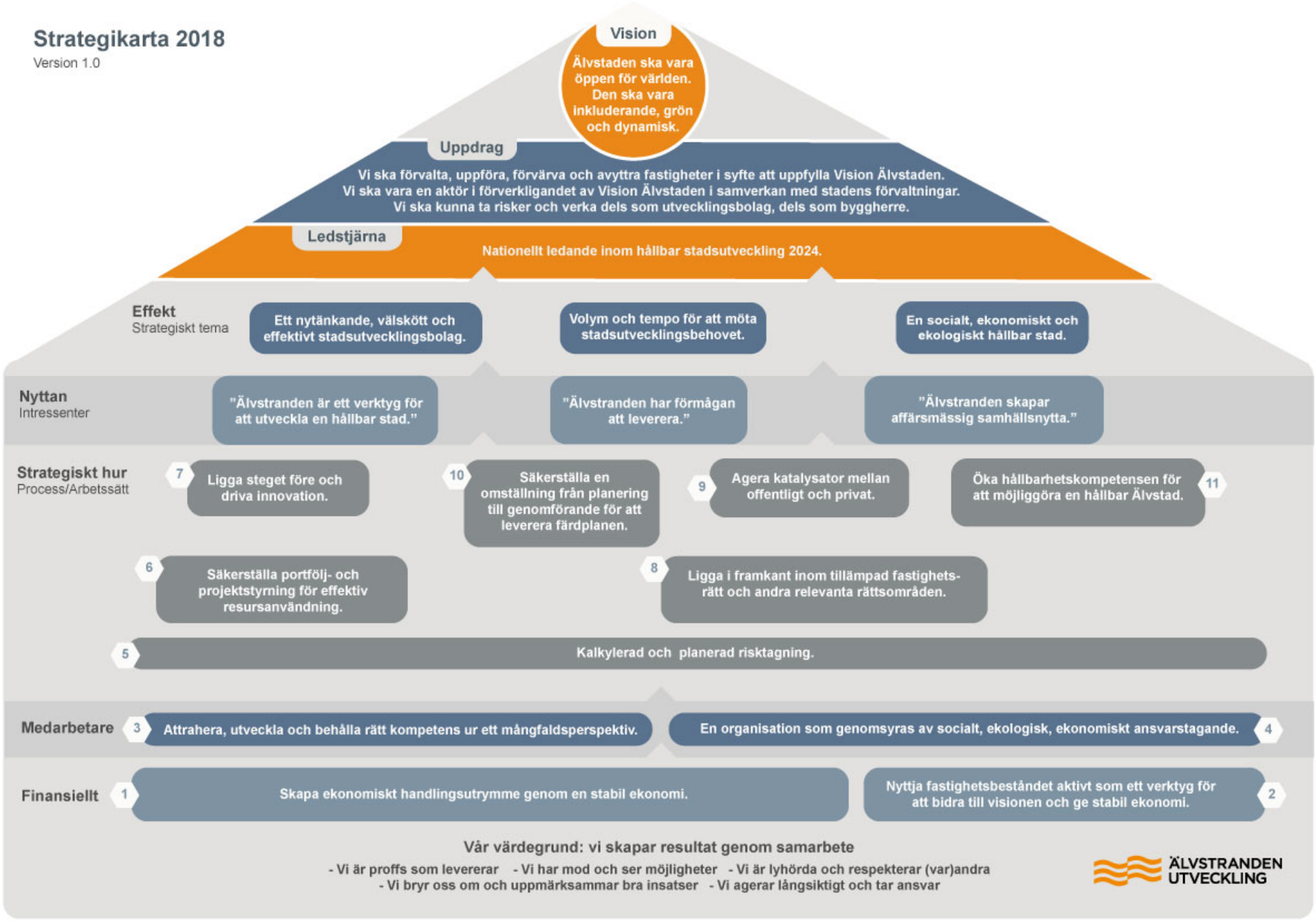
Hot

- **Uppdrag**: Staden ej mogen för visionen, identitet med ”2000-talets innerstad”
- **Uppdrag:** Ägarskap utan full rådighet av leveransen, mandat oklart
- **Intressenter/Leverans:** Går ej i takt med staden och konsortier tröttnar på långa processer i vad man vill
- **Leverans**; Resursbrist inom staden och hos entreprenörer
- **Leverans:** Personalomsättning bromsar processen
- **Leverans**: Frihamnen 2021
- **Styrning:** Visionen betraktas ej som ett av stadens styrande dokument.
- **Styrning:** Ineffektiv styrning av Älvstaden
- **Process:** Ej gemensam SU process i staden & vi är omogna i genomförande
- **Ekonomi:** Orealistiska förväntningar på bolaget att vi ska generera pengar snabbt.
- **Ekonomi**: Framtunga investeringar
- **Omvärld:** Fastighetskrasch à la 2008, konjunktursvängningar, räntan, badwill media, svag majoritet politiskt, riksintressen, politiska beslut t.ex. förändring i nästa val, staten ser inte vikten av att ta bort barriärer för att hålla ihop staden, Fysiska hinder för exploatering som väntar

Externt/Framtid

Strategikarta 2018

Version 1.0

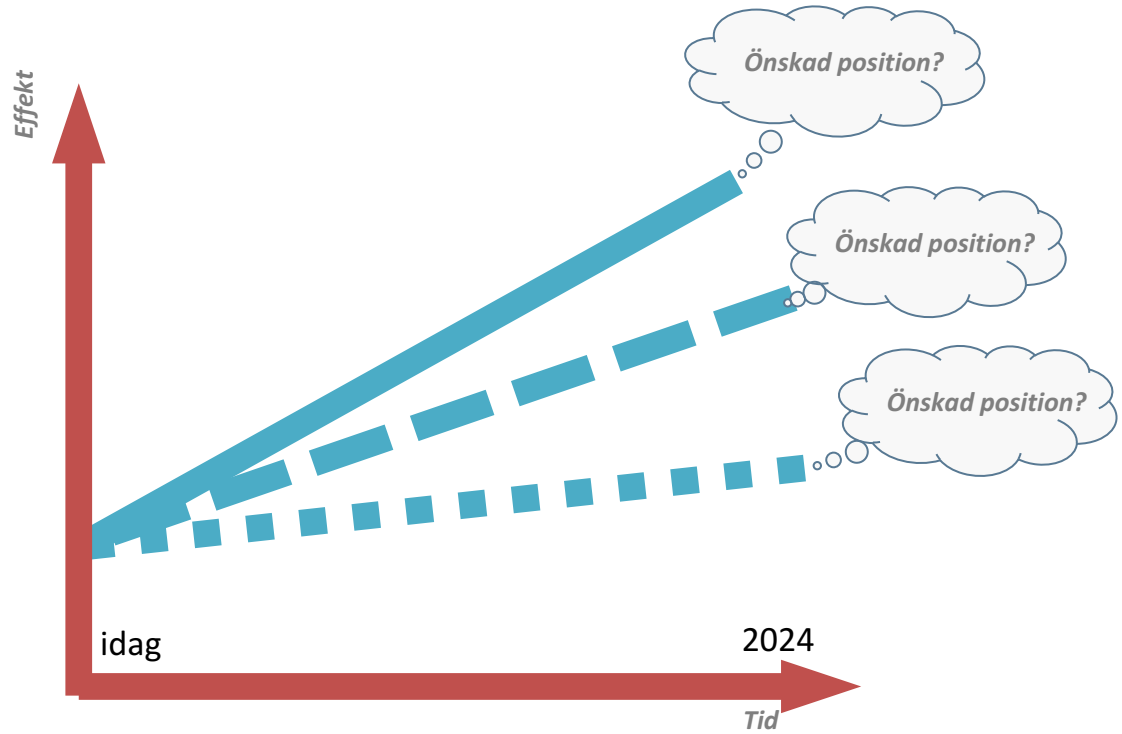


Vår värdegrund: vi skapar resultat genom samarbete

- Vi är proffs som levererar - Vi har mod och ser möjligheter - Vi är lyhörda och respekterar (var)andra
- Vi bryr oss om och uppmärksammar bra insatser - Vi agerar långsiktigt och tar ansvar

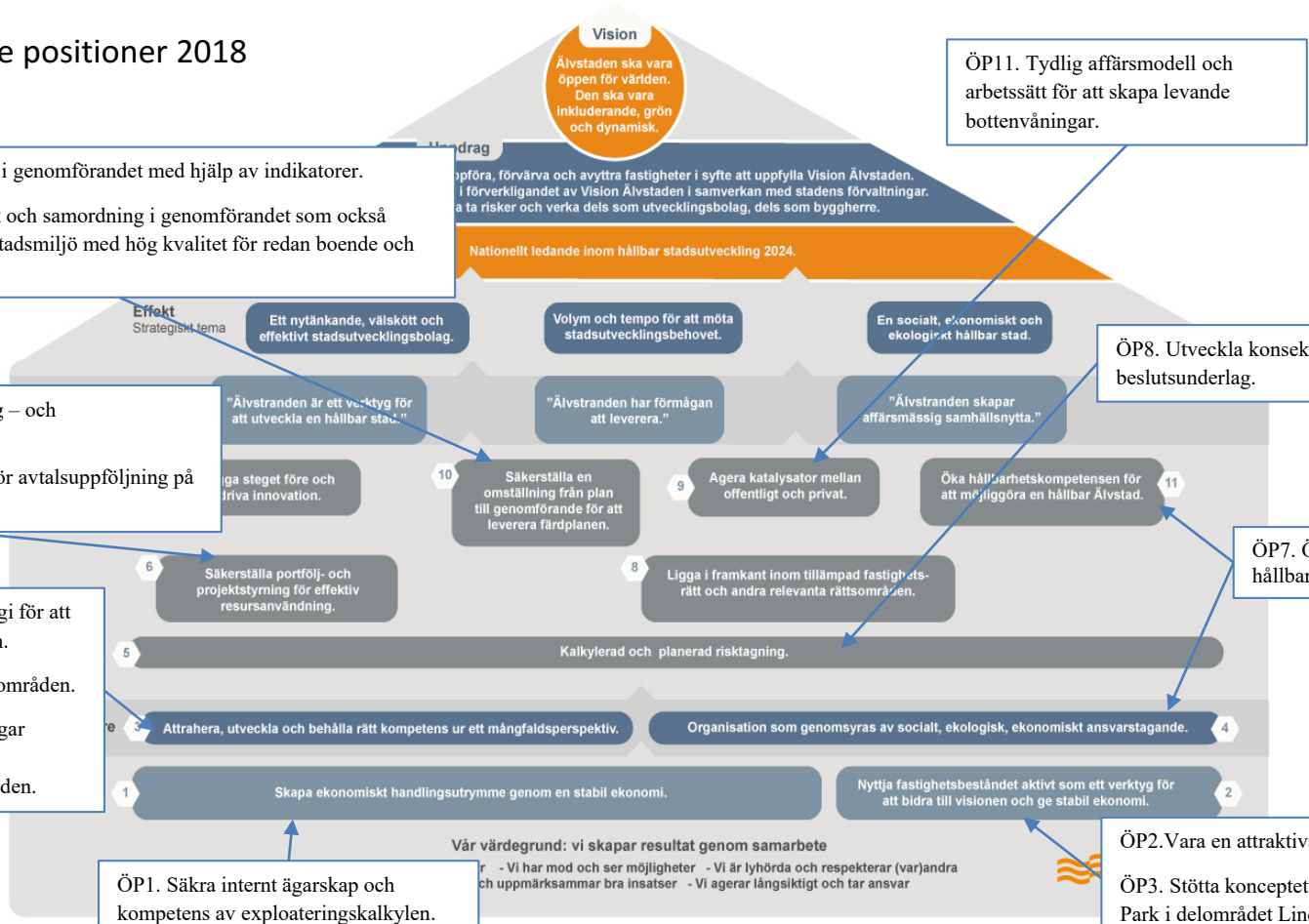
ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

Önskad position bestämmer storlek på förändring



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Önskade positioner 2018



ÖP12. Följer framdrift i genomförandet med hjälp av indikatorer.

ÖP13. Plan för logistik och samordning i genomförandet som också möjliggör en levande stadsmiljö med hög kvalitet för redan boende och verksamma.

ÖP11. Tydlig affärsmodell och arbetssätt för att skapa levande bottenvåningar.

ÖP8. Utveckla konsekvensanalysen i beslutsunderlag.

ÖP9. Fungerande portföljledning – och projektkontorsfunktion.

ÖP10. Kvalitetssäkrad process för avtalsuppföljning på plats.

ÖP7. Ökad hållbarhetskompetens i bolaget.

ÖP4 Besluta bemanningsstrategi för att säkra den kritiska kompetensen.

ÖP5. Förbättra NMI inom två områden.

ÖP6. Skapa rimliga förväntningar genom ökad förståelse för stadsutvecklingsprocessen i staden.

ÖP1. Säkra internt ägarskap och kompetens av exploateringskalkylen.

ÖP2.Vara en attraktivare fastighetsägare.

ÖP3. Stötta konceptet Lindholmen Science Park i delområdet Lindholmen.

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 1 (6)

KF-område	Styrelsens målsättning 2018	Strategi	Handlingsplan
Område: **Miljö och klimat.(KF1)** **Göteborg ska minska sin miljö- och klimatpåverkan för att bli en hållbar stad med globalt och lokalt rättvisa utsläpp.** **2020 ska utsläppen av koldioxid-ekvivalenter i Göteborg från icke-handlande sektorn ha minskat med minst 40 procent jämfört med 1990.** **2035 ska de konsumtionsbaserade utsläppen av växthus-gaser vara maximalt 3,5 koldioxid-ekvivalenter per invånare.** **Processägare:** **Miljö- och klimatnämnden.**	Ställa krav på byggherrar att stadsområden skapas som möjliggör cirkulär ekonomi och hållbart resande. Pröva hållbara nybyggnationer till exempel i form av träbyggnation för att bidra till ett hållbart byggande.	Agera katalysator mellan offentligt och privat.	KF 1a. Cirkulär ekonomi och hållbart resande inarbetas i pågående hållbarhets-program och är en av bilagorna till avtal. KF 1b. Utvärdera hållbar nybyggnation i Kville-bäcken med avseende på teknik och boende-kvaliteter inför framtida markanvisningar.

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 2 (6)

KF-område	Styrelsens målsättning 2018	Strategi	Handlingsplan
Område: **Stadsutveckling och bostäder. (KF2)** **Bostadsbristen ska byggas bort och bostadsbehoven tillgodoses bättre.** **Det ökande bostadsbyggandet ska bättre styras mot de behov som finns. Fler små hyresrätter ska byggas och hyresnivåerna anpassas även för personer med låga inkomster.** **Det långsiktiga målet är att ha bostadsmarknad i balans där det finns rörlighet och möjlighet att flytta** **Processägare: Fastighetsnämnden.**	Fokus på framdrift i del-områdena genom god projektstyrning- och ledning. Fortsätta arbetet att främja en gemensam styrning av Älvstaden inkl. prioritering av aktiviteter och resurser samt säkra att gå i takt.	Säkerställa portfölj- och projektstyrning för effektiv resursanvändning.	KF 2a. Genomföra önskad position: Fungerande portfölj- och projekt-kontorsfunktion. KF 2b. Aktiva i införandet av XLPM med början i Älvstadens delområden, Skeppsbron, Masthuggskajen, Lind-holmen, Frihamnen. KF 2c. Säkerställa en effektivare struktur och organisation i Älvstaden. Anpassa det interna arbetet efter reviderad Färdplan.

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 3 (6)

KF-område	Styrelsens målsättning 2018	Strategi	Handlingsplan
Område: **Näringsliv (KF3)** **Göteborg ska vara en hållbar innovationsstad med ökande jobbtillväxt.** **Göteborgs Stad ska stärka innovationsklimatet tillsammans med näringsliv, akademi och andra aktörer i syfte att utveckla hållbara och samhällsförbättrande innovationer.** **Göteborg ska ha ett starkt företagsklimat med ökande sysselsättning och låg arbetslöshet.** **Processägare:** **Business Region Göteborg.**	Bjuda in aktörer att presentera sina idéer runt hållbar innovation alternativt ha mer öppen förfrågan till aktörer att hitta lösningar/ idéer vid upphandlingar/ markanvisningar.	Ligga steget före och driva innovation.	KF 3. Älvstadsleveransen, utvärdera möjlighet till innovationsupphandling.

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 4 (6)

KF-område	Styrelsens målsättning 2018	Strategi	Handlingsplan
Område: **Kultur (KF4)** **Tillgängligheten till kultur ska öka.** **Fler ska bli delaktiga i stadens kulturliv och särskilt fokus ska ligga på barn, unga och äldre.** **Antalet kulturutövare ska öka.** **Processägare:** **Kulturnämnden och SDN Östra Göteborg.**	Agera för att byggnader och/eller lokaler för kultur etableras i Älvstaden. Verka för tillgång till lokaler med rimliga hyror så att fria kulturutövare kan vara kvar och etableras. Skapa ersättningslokaler när det är nödvändigt.	Nyttja fastighetsbeståndet aktivt som ett verktyg för att bidra till visionen och ge stabil ekonomi.	KF4a. Ta fram plan för nya lokaler/platser i befintliga fastighetsbestånd där ev. kostnader för hyresanpassningar är inkluderade. KF4b. Konceptet levande bottenvåningar ska inkludera att även möta behovet av kulturaktörer

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 5 (6)

KF-område	Styrelsens målsättning 2018	Strategi	Handlingsplan
Område: **Jämlikhet. (KF5)** **Göteborg ska vara en jämlik stad.** **Alla nämnder och styrelse ska utveckla ett samarbete med civilsamhället enligt modell från Västra Göteborg. En ansvarig ska utses för samarbetet.** **Ansvar:** **SDN Västra Göteborg i samverkan med kommunstyrelsen.** **Ska genomföras 2018.**	Bidra. I styrelsens beslutsunderlag ska punkten ”Jämlikhets-perspektiv” vara med. Älvstranden Utveckling ska vara behjälpliga för SDN Västra Göteborg i deras arbete.	En organisation som genomsyras av socialt, ekologisk och ekonomiskt ansvarstagande.	KF 5a. Jämställdhets-, mångfalds- och barnperspektiv är sedan 2017 inkluderad i relevanta beslutsunderlag till styrelsen. KF 5b. Älvstranden Utveckling bidrar med sin erfarenhet från IOP-upphandlingen i Frihamnen till SDN Västra Göteborg.

Handlingsplan för att möta mål och inriktningsdokument 6 (6)

- Samt bidra enligt handlingsplan till de obligatoriska KF-mål för alla nämnder och styrelser
  - Mänskliga rättigheter
  - Funktionsnedsättning
  - Arbetsmarknad- och vuxenutbildning
  - Personal

Förslag till beslut:
Affärs- och Verksamhetsplan 2018

- Styrelsen godkänner Affärs- och Verksamhetsplanen för 2018.

10. Beslutsärende:
Verksamhetsövergripande risker*.

Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.

Förslag på risker för styrelsen att ta beslut om

- Två risker utgår från 2017.
- Fem risker kvarstår från 2017.
- Fem nya risker tillkommer.

Två risker utgår från 2017

Arbetsmiljö − hög arbetsbelastning

Orsak:

- Sannolikheten för risken har sjunkit.
- Statistik visar att övertid och sjuktal har sjunkit.
- Dock är risken en möjlig effekt på två andra risker inför 2018.

Rekrytering − risk för brist på rätt kompetens vid rekrytering till projektorganisationen inom Älvstranden.

Orsak:

- Fortfarande hög risk men bedöms ha en positiv trend nedåt.

Fem risker kvarstår från 2017

Ränterisk − ränteuppgång på marknaden

Orsak: Bolaget är högt belånat.

Projektstyrning − bristande styrning i program och projekt

Orsak: Sannolikheten för risken har sjunkit. Arbetet med införandet av MaXa följer plan, men lång tid kvar innan arbetet är klart.

Utveckla hållbar Älvstad − tydliga, konfliktande och skiftande politiska mål

Orsak: Fortfarande hög risk, fler åtgärder behövs.

Utveckla hållbar Älvstad − bolaget saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden

Orsak: Åtgärder enligt plan pågår.

Verksamhetsövergripande − risk för förekomst av oegentligheter

Orsak: Risken måste alltid följas på styrelse nivå.

Fem nya risker inför 2018

Omvärld – bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer

Orsak: Effekten kan bli missade leveranser och extra kostnader.

Omvärld – konjunktursvängning

Orsak: Effekten kan bli en fastighetskrasch som leder till nedskrivningar och värdesänkningar.

Utveckla Hållbar Älvstad − bolaget är otydlig i rollen som beställare och markägare.

Orsak: Effekten skapar frustration, osäkerhet, prioriteringsproblem, hög arbetsbelastning samt risk för ökad personalomsättning.

Skatt – förslag på begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn enligt ny ränteavdragsbegränsningsregel

Orsak: Effekten ger lägre resultat vilket leder till minskad soliditet.

Verksamhetsövergripande − bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag avseende risk- och konsekvens

Orsak: Effekt blir osäkerhet i beslutsfattande och skapar osäkerhet, onödiga problem, risker, kostnader i genomförande av beslut.

Risk id	Område	Risk	Möjlig effekt	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Sanno-likhet	Konse-kvens	Ursprungligt riskvärde	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
Fin01	Ränterisk	Ränteuppgång på marknaden	Eftersom Älvstranden koncernen har hög upplåningsgrad påverkas resultatet avsevärt.	Lena Andersson/ Mi Mathiesen	Koncernen har säkrat en stor del av låneportföljen i enlighet med de finansiella anvisningarna, både genom egen säkring och genom stadens kontolösning. Det aktuella ränteläget följs kontinuerligt.	3	3	**9**	Ingen åtgärd. Göteborgs Stads Finansavdelning säkrar hela stadens lån.	Mi Mathiesen	Kontinuerligt arbete
Fin33	Skatt	Begränsning av ränteavdrag i bolagssektorn enligt ny ränteavdragsbegränsningsregel som väntas träda i kraft 1 juli 2018	Lägre resultat som leder till minskad soliditet	Mi Mathiessen		4	3	**12**	Omvärdera risken efter beslut kring regel, upprätta åtgärdsplan när en ny konsekvensbedömning gjorts.	Mi Mathiesen	Q3 2018
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. Partners uppfyller ej sin del av avtalet.	Lena Andersson	Utbildning i projektmetodiken XLPM genomförd Projektsystemet Antura på plats. Samtliga uppdrag, projekt och program ligger i Antura. Stickprov avseende projektledning och styrning görs. Portföljägare utsedda.	2	4	**8**	Leverera enligt beslutad roadmap för MaXA. Projektkontoret är en stödjande funktion. Beslutsprocess och styrgruppsmodell för samtliga portföljer. Alla medarbetare har kunskap om bolagets beslutsprocess och styrgruppsmodell.	Sara Anderberg/ Mats Ransgård	Q2 2019
SU10	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. Konfliktande styrande dokument på staden-, regional- och nationell nivå - helhetssyn saknas	Ulrika Palmblad	Hållbarhetsprogram per delområde (beslutas i konsortiet). Effektkedja framtagen för Skeppsbron och Frihamnen.	3	4	**12**	Ta fram en strategi och en plan för att tydliggöra vad hållbar Älvstad innebär. Implementera resultat från kalibreringsmötena i Älvstaden: Färdplan 1.9, Struktur i form av styrning och ledning inkl. besluts- och eskaleringsprocess av satsningen Älvstaden. Tillsätta rätt organisation för satsningen. Utbildning i styrning och ledning samt stadsutvecklingsprocesser. Definiera önskad effektkedja per delområde.	Christine Olofsson Ulrika Palmblad Områdes-ansvariga	Q4 2018 Q4 2018 Q4 2018

Ny

Risk id	Område	Risk	Möjlig effekt	Ansvarig chef	Kontrollaktiviteter	Sanno-likhet	Konse-kvens	Ursprungligt riskvärde	Planerade åtgärder	Ansvarig	Tidplan
SU13	Utveckla hållbar Älvstad	Bolagets saknar tillräcklig rådighet över de fastigheter som krävs för att förverkliga Vision Älvstaden.	Missade möjligheter Missade leveranser Ökade kostnader.	Gustaf von Seth	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. Komma överens om bytesaffär kring strategisk mark med fastighetskontoret.	Gustaf von Seth /Thomas Hagman	Q1 2018 Q2 2018
SU14	Utveckla hållbar Älvstad	Bolaget är otydligt i rollen som beställare och markägare.	Svårt att prioritera. Osäkerhet. Frustration hos medarbetare. Hög arbetsbelastning. Ökad personalomsättning. Svårt att förverkliga nyttan av projektmetodiken XLPM.	Ulrika Palmblad		4	3	12	Implementera resultat från kalibreringsmötena i Älvstaden: Färdplan 1.9, Struktur i form av styrning och ledning inkl. besluts- och eskaleringsprocess av satsningen Älvstaden. Tillsätta rätt organisation för satsningen. Utbildning i styrning och ledning samt stadsutvecklingsprocesser.	Ulrika Palmblad	Q4 2018
V28	Verksamhetsövergripande	Risk för förekomst av oegentligheter.	Brist på förtroende för verksamheten. Lagbrott. Oaktsamhet med kommunala pengar. Dålig publicitet.	Sara Anderberg	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	3	6	Stickprover enligt plan. Fortsätta utveckla uppförandekod-utbildning.	Ninni Tossavainen Ninni Tossavainen /Emma Carlsson-Ghasemi	Q2 2018 Q2 2018
V29	Beslutsfattande	Bolaget fattar beslut på ofullständiga faktaunderlag avseende risk- och konsekvens.	Osäkerhet i beslutsfattande och skapar osäkerhet, onödiga problem, risker, kostnader i genomförande av beslut.	Marika Ogrelius		3	4	12	Kartläggning av historik per område för att identifiera vilka avtal som finns. Rutin för avtalsuppföljning och efterlevnad av denna. Tydliggöra beslutsvägar och vilka underlag som krävs för beslutsfattande. Utveckla arbete med riskhantering till att bli en naturlig del i vårt projektarbete.	Annica Tisell Ninni Tossavainen Sara Anderberg/ Mats Ransgård Mats Ransgård	Q2 2018 Q2 2018 Q1 2018 Q3 2018
OM02	Omvärld	Bemanningsbrist hos samarbetspartners i staden och privata aktörer.	Missade/försenade leveranser. Ökade kostnader. Frustration hos medarbetare. Hög arbetsbelastning. Ökad personalomsättning	Ulrika Palmblad		4	3	12	Medvetenhet om risken, bevaka situationen. Omvärdera risken efter beslut hos KF gällande Färdplan 1.9, då ambitionsnivån styr resursbehovet.	Ulrika Palmblad	Q4 2018
OM03	Omvärld	Konjunktursvängning.	Fastighetskrasch. Nedskrivningar. Värdesänkningar.	Lena Andersson		2	4	8	Bevaka situationen.	Lena Andersson	Q4 2018

Ny

Ny

Ny

Ny

Förslag till beslut: Verksamhetsövergripande risker

- Styrelsen godkänner Verksamhetsövergripande risker med åtgärdsplan för 2018 enligt Bilaga 1, Styrelsehandling 10.

11. Beslutsärende:
Internkontrollplan 2018*.

Sara Anderberg,
Chef Strategisk Verksamhetsstyrning.

Internkontroll 2018

Stickprover som bolaget valt att prioritera utgår från:

- Rekommendationer vi har åtgärdat efter stadsrevisionens granskningsrapporter 2016.
- Områden som är särskilt viktiga ur ett förtroendeperspektiv.
- Områden där ny anvisning och/eller rutin införts.

Åtta områden är identifierade inför 2018.

Internkontrollplan 2018

Område	Stickprov	Syfte med stickprov	Ansvarig
Ekonomi	Attestering av egna kostnader	Säkra att åtgärder efter revisionens granskning 2016 och rutinbeskrivning har nått önskat resultat	ECG
Ekonomi	Underlag för representation, kurser, konferenser	Säkra att åtgärder efter revisionens granskning 2016 och rutinbeskrivning har nått önskat resultat	ECG
Allmänna handlingar	Posthantering	Säkra att en bra rutin för posthantering finns på plats och följs	HFA
Upphandling & inköp	Ramavtalstrohet/ Leverantörstrohet	Säkra att anvisningar för upphandling & inköp efterlevs och att vi därigenom efterlever stadens inköpspolicy	PHA
Upphandling & inköp	Direktupphandlingar	Säkra att Älvstranden ej genomför otillåtna direktupphandlingar	PHA
Upphandling & inköp	Ramavtals-användning	Säkra att rätt ramavtalsleverantörer används för rätt inköp	PHA
Upphandling & inköp	Nya leverantörer	Säkra att nya leverantörer antingen följer av ramavtal eller har stämts av med inköp	PHA
Avtalshantering	Avtalsuppföljning	Säkra att ny rutin för avtalsuppföljning finns på plats och efterlevs	NTO
Investeringar	Investeringsprocessen	Säkerställa att process för investeringar efterlevs	JKL
Projektstyrning	Att startade projekt har korrekt dokumentation utifrån projektmodell och fas	Säkerställa att implementerad projektmetodik efterlevs	MRA
Jäv och bisyssla	Riktighet i förteckning över anställda	Säkerställa att rutinen för jäv och bisyssla efterlevs	PLI
Jäv och bisyssla	Riktighet i angivande av bisyssla och jäv	Säkerställa att rutinen för jäv och bisyssla efterlevs	PLI

Förslag till beslut: Internkontrollplan

- Styrelsen godkänner Internkontrollplanen för 2018 enligt Bilaga 1, Styrelsehandling 11.

12. Beslutsärende:

Datum för Presidie- och Styrelsesammanträden, Årsstämmor samt Ägardialog*.

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

Januari–april 2018.

Januari 2018

- Presidiesammanträde fredagen den 26 januari.

Februari 2018

- Styrelsesammanträde fredagen den 9 februari.

Mars 2018

- Årsstämmor fredagen den 9 mars, 11.30–16.00.
- Konstituerande styrelsesammanträden fredagen den 9 mars, 11.30–16.00.

April 2018

- Ägardialog måndagen den 9 april, 09.00–13.00.
- Presidiesammanträde 9 april efter ägardialogen.
- Styrelsesammanträde fredagen den 20 april.

Maj−augusti 2018.

Maj 2018

- Inget ordinarie Presidie- eller Styrelsesammanträde.
- Troligen extra styrelsemöte i samband med strategidag/strategidagar. Datum fastställs senare.

Juni 2018

- Inget ordinarie Presidie- eller Styrelsesammanträde.

Juli 2018

- Inget ordinarie Presidie- eller Styrelsesammanträde.

Augusti 2018

- Inget ordinarie Presidie- eller Styrelsesammanträde.

September–december 2018.

September 2018

- Presidiesammanträde måndagen den 10 september.
- Styrelsesammanträde fredagen den 21 september.

Oktober 2018

- Presidiesammanträde måndagen den 15 oktober.
- Styrelsesammanträde fredagen den 26 oktober.

November 2018

- Presidiesammanträde måndagen den 12 november.
- Styrelsesammanträde fredagen den 23 november.

December 2018

- Inget ordinarie Presidie- eller Styrelsesammanträde..

2019.

- **Januari 2019**
- Presidiesammanträde måndagen den 28 januari.
- **Februari 2019**
- Styrelsesammanträde fredagen den 8 februari.

Förslag till beslut:
Datum för presidie- och styrelsesammanträden, årsstämmor samt ägardialog.

- Styrelsen fastställer datum för Presidie- och Styrelsesammanträden, Årsstämmor samt Ägardialog för Älvstrandenkoncernen 2018 enligt förslag presenterat i Bilaga 1 till Styrelsehandling 12.

13. Beslutsärende:
Deltagande Mipim 2018*.

Lena Andersson, Vd.

Syfte.

- Delta i BRG:s satsning under mässdagarna.
- Konkurrent- och omvärldsbevakning.
- Ger möjlighet för intressenter att ha framförhållning för kommande investeringar i Älvstaden.
- Affärskontakter för förvärv och avyttring av fastigheter.
- . Affärer bygger på goda långsiktiga relationer som sträcker sig över flera år..
- Vid Mipim 2018 planeras Magasin 113 ligga ute till försäljning på öppna marknaden. Brett nätverkande ger större möjlighet att få ett brett intresse och i förlängningen rätt pris.
- Kunskap om – och benchmark med – andra städers stadsutvecklingssatsningar.

Målsättning.

- Bidra till att göra en bra affär med rätt aktör för Magasin 113 i Frihamnen.
- Få en bra bild av vilka Göteborgs konkurrenter är och hur deras investeringar ser ut framåt samt vad och hur de attraherar investerare till sina städer.
- Två nya intressenter som är intresserade av att investera i kommande Älvstadsprojekt.
- En ny konkret affärskontakt som inte varit i kontakt med bolaget de senaste två åren och som vill förvärva fastigheter.

Kostnader.

- Avtal med Business Region Göteborg 185 000 SEK exklusive moms (2018).
- Kostnad för resa, boende, ackreditering och uppehälle för fyra personer cirka 165 000 SEK, dvs total kostnad max 350 000 SEK exklusive moms.
- Bolaget representeras av vd, vice vd samt en eller två representanter från styrelsen.
- Se också separat Bilaga 1, Styrelsehandling 13.

Förslag till beslut:
Deltagande Mipim 2018

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling deltar i Mipim 2018 med fyra personer enligt syften, mål och kostnader presenterade i Styrelsehandling 13.

14. Beslutsärende:
Tilläggsäskande Masthuggskajen.

Åsa Vernersson, Projektledare.

Tidigare beslutade ärenden

Beslut av ledningsgrupp/styrelse				Upparbetade kostnader (avrundade belopp)		
Datum	Avser	Belopp	Varav moms	Projektnr	Belopp	Varav moms
2008-05-30*	Planprogram Norra Masthugget	3,8 mnkr	0,7 mnkr	19809	3,8 mnkr	0,7 mnkr
2008-05-30*	Planprogram söder om M.	1,1 mnkr	0,2 mnkr	19810	1,1 mnkr	0,2 mnkr
2014-01-31*	Genomförande av parallella uppdrag	2,7 mnkr	0,5 mnkr	19826 19827	0,9 mnkr 1,7 mnkr	0,2 mnkr 0,3 mnkr
2015-04-17**	Genomförande detaljplan	27,2 mnkr	5,4 mnkr	19827 19831	16,1 mnkr *** 4,7 mnkr ***	1,8 mnkr 0,9 mnkr
Totalt		**34,8 mnkr**	**6,8 mnkr**		**28,3 mnkr**	**4,2 mnkr**

* Beslut av ledningsgrupp ** Beslut av styrelsen

*** I beloppet finns planavgifter inkluderade. Planavgifter faktureras utan moms.

Behov av tilläggsbeslut

Behov av tilläggsbeslut		
	Belopp	Varav moms
Upparbetade kostnader	28,3 mnkr	4,2 mnkr
Återstående kostnader enligt uppdaterad budget **Inklusive tillägg för oförutsedda kostnader (10 %)**	16,9 mnkr	3,2 mnkr
Totalkostnad detaljplan	45,2 mnkr	7,7 mnkr
Tidigare beslutade medel	34,8 mnkr	6,8 mnkr
Behov av tilläggsbeslut	10,4 mnkr	2,1 mnkr

Omfattning utökad budget

- Ökade personalkostnader p g a tidsförlängning.
- Förberedande arbeten och planering inför genomförande.
- Utökning av projektorganisation inför genomförande.
- Ökade planavgifter (höjd taxa + mer BTA).
- Certifieringsarbete/utveckling av Citylab Action.
- Utredningar och genomförandestudie överdäckning.
- Transaktioner/Värderingar.
- Avtalsarbete.
- Övriga konsultkostnader p g a resursbrist ÄU.

Uppdaterad tidplan

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



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Kommande styrelsefrågor Masthuggskajen

- Beslut om genomförandeavtal FK/ÄU.
- Beslut om marköverlåtelseavtal FK/ÄU.
- Exploatering- och markfördelningsavtal med konsortiet, tilldelning av byggrätter, prissättning, överlåtelseavtal.
- Markanvisning till Framtiden.
- Finansiering och genomförande av ”Överdäckningen”.
- Ställningstagande till ÄUs roll i genomförandet av planen.
- Budget för genomförande.

Förslag till beslut:
Tilläggsäskande Masthuggskajen

- Styrelsen godkänner att avsätta 10,4 mnkr (varav 2,1 mnkr moms) för fortsatt arbete i detaljplaneskedet, samt godkänna tidigare beslut i ledningsgruppen på totalt 7,6 mnkr enligt Styrelsehandling 14.

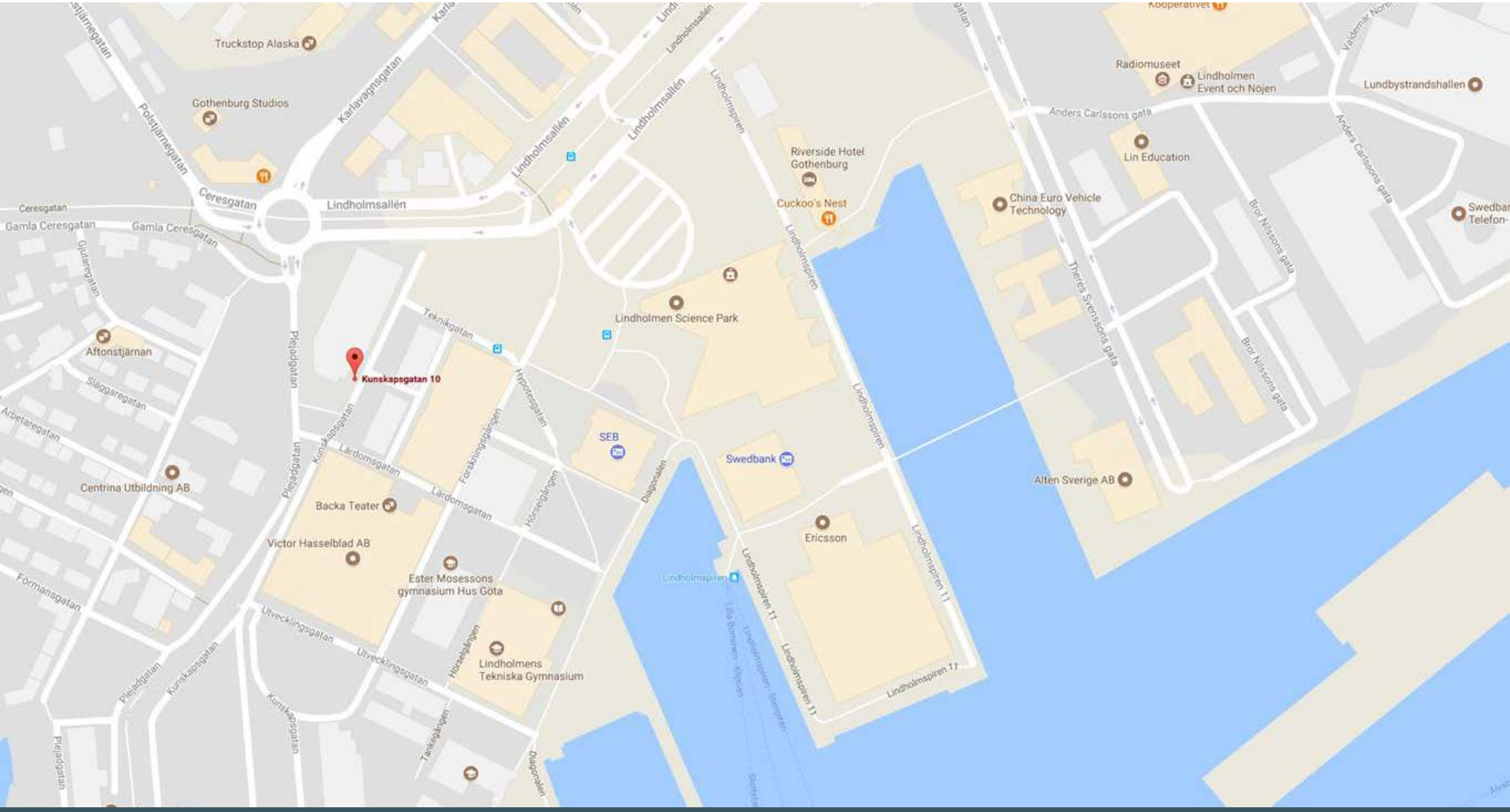
15. Informationsärende:
Chalmersfastigheter
parkeringshus Lindholmen*.

Gustaf von Seth, Chef Fastighetsutveckling.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

16. Beslutsärende:

Exploateringsavtal och Överenskommelse fastighetsbildning Celsiusgatan.

Transaktionsansvarig, Thomas Hagman.





ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Exploateringsavtalet

”Genom Exploateringsavtalet regleras bland annat utbyggnaden av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet, där exploatören (Älvstranden) förbinder sig att betala ett exploateringsbidrag till kommunen motsvarande kommunens faktiska kostnad för utbyggnad och iordningställande av anläggningarna.”



Exploateringsbidrag:

- BTA-fördelat
- Baserat på TK/PoNF-kalkyl
- Exempel på ingående poster:
  - Rivning/sprängning/schakt (3,3 mnkr)
  - Marköverbyggnad (2,6 mnkr)
  - Ytskiktsmaterial (6,8 mnkr)
  - Övrigt, t.ex. trappor och träd (17,9 mnkr)
  - Trafikanordningar, t.ex. trafiksignal (1 mnkr)
  - Projektering, bygg- och projektledning m.m. (5,8 mnkr)
  - Övrigt och oförutsett (6,7 mnkr)
- ÄUs andel: 68,6 % + pump → **33,1 mnkr**

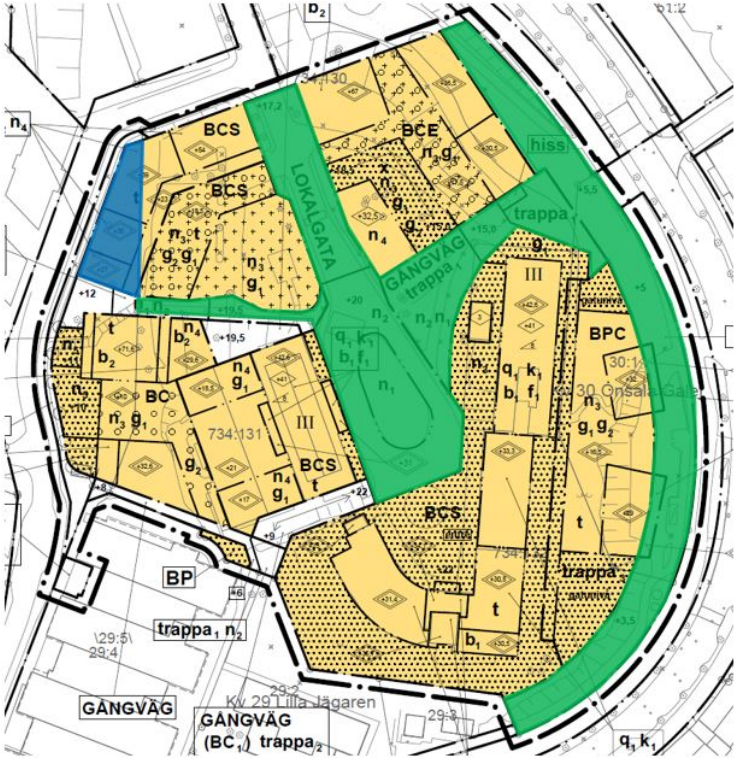
Exploateringsersättning:

- *”… för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på eller i anslutning till Eriksbergsmotet och Lundbyleden …”*
- Avsiktsförklaring TK/TF → Schablonbelopp 200 kr/m2 BTA
- Hamnbanan-BTA undantagen
- → **3,6 mnkr**

Överenskommelse om fastighetsbildning

- *”Parterna upprättar parallellt med Exploateringsavtalet en separat överenskommelse om fastighetsbildning mm som reglerar erforderliga marköverföringar samt bildandet av nödvändiga rättigheter i samband med genomförandet av detaljplanen.”*

- FK → ÄU: 437 m2 = **11,7 mnkr**
  - ”Genomsnittsvärdesmetoden”
  - 13 000 kr/kvm BTA (Bostad)
  - 1 000 kr/kvm BTA (Förskola)
- ÄU → FK: Ingen ersättning enl. praxis



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att Norra Älvstranden Utveckling tecknar ett ”Exploateringsavtal” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom Stadsdelen Sannegården”.

  Genom Exploateringsavtalet förbinder sig Norra Älvstranden Utveckling att betala dels ett exploateringsbidrag för att planera och utföra kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark beräknad till 33,1 mnkr, dels en exploateringsersättning om 3,6 mnkr för trafiksäkerhetshöjande åtgärder på eller i anslutning till Eriksbergsmotet och Lundbyleden som krävs för att genomföra detaljplanen.

Förslag till beslut: Explateringsavtal och Överens-kommelse fastighetsbildning Celsiusgatan, forts

- Styrelsen beslutar också att Norra Älvstranden Utveckling tecknar en ”Överenskommelse om fastighetsbildning” med Göteborgs Stad (genom fastighetsnämnden) för ”Detaljplan för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan inom Stadsdelen Sannegården”.

  Genom Överenskommelsen förbinder sig Norra Älvstranden Utveckling att betala 11,7 mnkr i ersättning till kommunen för nödvändiga markregleringar.

  Styrelsen beslutar också att ge vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

17. Beslutsärende:
Återkoppling nytt ägardirektiv.

Magnus Nylander, Vice ordförande.

Bilaga 2: Älvstranden Utvecklings förslag på justeringar, 2017-10-13

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Ägardirektiv Älvstranden Utveckling AB

2017-10-13

Organisationsnummer: 556659-7117

Ägardirektivets roll

Ägardirektiv för Älvstranden Utveckling AB utgör tillsammans med bolagsordningen, riktlinjer och direktiv för Göteborgs Stads bolag, ägardirektiv för Göteborgs Stadshus AB, ägardirektiv för Higab AB, kommunfullmäktiges budget, övriga av kommunfullmäktige beslutade styrande dokument Ändring från ÄUAB samt anvisningar från kommunstyrelsen och Stadshus AB grunden för stadens ägarstyrning av Älvstranden Utveckling AB.

Kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande styrdokumentet för Göteborgs Stads bolag och anger prioriterade mål som ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av bolagen. Bolagen inom Stadshuskoncernen ska ha ett långsiktigt hållbart förhållningssätt och låta de tre perspektiven miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet sätta sin prägel på verksamheten.
Älvstrandens styrelse ska årligen fastställa ett mål- och inriktningsdokument, utifrån bolagets roll, långsiktiga strategier samt utifrån kommunfullmäktiges budget, som anger hur målen ska uppnås ~~och vilka processägare som styrelsen avser samverka och föra dialog med~~ för att nå måluppfyllelse. Ändring från ÄUAB Baserat på mål- och inriktnings-dokumentet ska bolagsledningen utarbeta en verksamhetsplan med konkreta och kvantifierbara mål samt med beskrivning över hur målen ska nås.

De kommunala befogenheterna

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer och de regelverk i övrigt som styr bolagets verksamhet och som mer i detalj regleras i bolagsordningen.

Det kommunala ändamålet

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

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Bolagets uppdrag

Bolagets övergripande uppdrag är att uppfylla Vision Älvstaden. I förverkligandet av Visionen som innebär att skapa en hållbar stadsutveckling, kommer bolaget att förvalta, utveckla samt avyttra fastigheter inom exploaterings-områdena. Bolaget ska kunna ta risker och verka dels som ett utvecklingsbolag dels som byggherre. Stadsledningskontoret har det övergripande ansvaret att leda och styra projektet Vision Älvstaden och leder styrgruppen. En omarbetad och reviderad färdplan för genomförandet av Vision Älvstaden bereds årligen för beslut i kommunfullmäktige. Uppdraget ska fortlöpa under den period som förverkligandet av vision Älvstaden pågår. Tillägg från ÄUAB

Affärsmässig samhällsnytta

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme. Bolaget ska endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter. Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. När uppdraget är slutfört har bolaget inget självständigt behov av resurser och kapital. Tillägg från ÄUAB

Markanvisning

För att Stadens exploateringsverksamhet och markanvändning ska kunna samordnas och ske i enlighet med Vision Älvstaden ska styrelsen/bolaget samverka med fastighetsnämnden/fastighetskontoret. Före beslut om förvärv och avyttring av fastigheter ska fastighetsnämnden höras. Beställningar av detaljplaner ska samordnas med fastighetskontoret. Stadens markanvisningspolicy ska tillämpas.

Vision Älvstaden är tydlig med vikten av temporära åtgärder då utvecklingen av centrala Älvstaden påbörjas. Älvstranden Utveckling AB ska som bolag aktivt arbeta med tillfälliga och temporära lösningar i de områden där man verkar.

Hållbar utveckling

Bolaget ska ha ett långsiktigt förhållningssätt vid fullgörandet av sitt uppdrag och bolaget ska utgå ifrån en social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet. Bolaget ska verka för att stor miljöhänsyn tas vid uppförande och förvaltning av anläggningar. Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling. Byggandet av blandstad med en funktionell mix av bostäder, handel, kontor, rekreation och nöjesliv ska vara ledande i arbetet.
Den av kommunfullmäktige antagna visionen och strategierna för Vision Älvstaden ska tillämpas. I förverkligandet av visionen är bolaget en viktig aktör och bolaget ska verka för att stadsmiljön fungerar tillfredsställande också ur ett socialt och kulturellt perspektiv. Utöver ekonomiska värden och en ekonomisk bärkraft ska bolaget arbeta med att skapa och bevara sociala och ekologiska värden samt utveckla bolagets kompetens och metoder kring detta.

Samverkan

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens planerande nämnder och olika externa intressenter i syfte att skapa en hållbar stadsutveckling. Älvstranden Utveckling AB ska samverka i och stödja det strategiska utvecklingsarbetet för en hållbar stadsutveckling som staden bedriver. Ett antal nämnder och bolag, utöver de traditionellt tekniska nämnderna, blir viktiga samverkanspartners i bolagets arbete. Bolaget ska också utveckla sitt samarbete med mindre exploatörer och byggbolag på marknaden.

Rollen som dotterbolag

Bolaget ska minst en gång per år medverka i ägardialog med Higab AB. Ägardialogen ska ha sin utgångspunkt i möten där styrelse möter styrelse i syfte att stärka och tydliggöra den politiska styrningen av bolagen inom koncernen. I Higabs uppdrag att företräda ägaren ligger också att vid behov tydliggöra ägarens mål med verksamheten och att stödja dotterbolagen i genomförandet. Med utgångspunkt i genomförda ägardialoger med bolaget åligger det Higab AB att återföra väsentlig och strategisk information till Stadshus AB.

Higab AB - moderbolag i koncernen - har i sitt ägardirektiv ett särskilt uppdrag att identifiera möjligheter till samordning och effektivisering av olika slag inom koncernen samt ta initiativ till förändringar av dotterbolagens uppdrag och organisation. Bolaget ska i det arbetet aktivt delta och hitta former för att finna samordning av gemensamma funktioner och standarder inom koncernen. I arbetet med att finna samordning av gemensamma funktioner ska hänsyn tas vid bedömning av områden som kan vara verksamhetskritisk för det enskilda bolaget. Bolaget ska fastställa lämpliga finansiella nyckeltal i syfte att kunna bedöma bolagets finansiella situation.

Övrigt

Före beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av stor vikt, ska bolagets styrelse genom moderbolagets styrelse inhämta kommunfullmäktiges ställningstagande. Detta ägardirektiv ska för att äga giltighet beslutas av kommunfullmäktige och därefter antas på bolagsstämma i Älvstranden Utveckling AB.

Förslag till beslut:

Återkoppling nytt ägardirektiv

- Styrelsen godkänner förslag på återkoppling av nytt ägardirektiv för Älvstranden Utveckling till Higab enligt Bilaga 2, Styrelsehandling 17.

18. Beslutsärende:
Direktanvisning Pumpgatan (Geely).

Karolin Rosengren, Transaktionsansvarig
och
Stig Santa, Projektledare.

Statusrapport

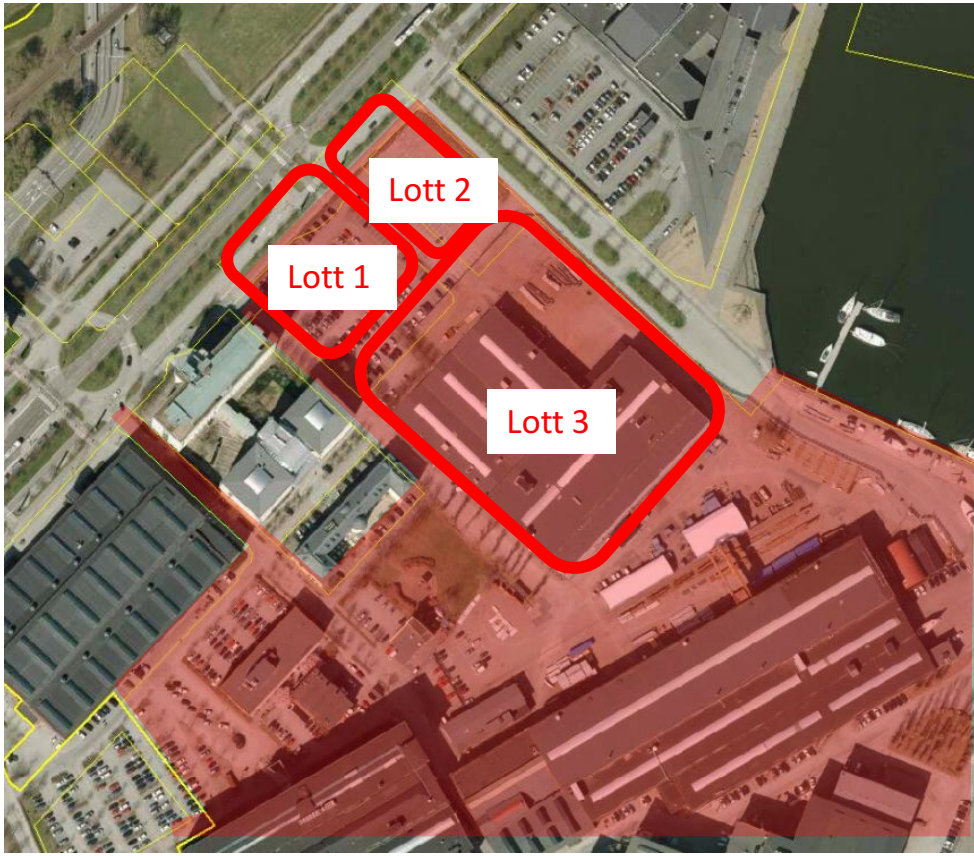
- Tidplan:
  - Transaktion i tidigt skede.
  - Avtalstecknande.
  - Tillträde.
- Befintliga hyresgäster.
- Behov av skola och förskola.



Ställningstaganden

- Direktanvisad part.
- Transaktioner i nästa led.
- Långsiktighet.
- Marknadsvärde.

- Struktur överlåtelseavtal:
  - Fastighetsbildning.
  - Ansvarsfördelning.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Justerad styrelsehandling 27 oktober

Andra stycket under rubriken ”Förutsättningar”

Geelys önskemål är, med bakgrund i ovanstående, att BRA bygg kan komma att träda in i Geely Gothenburg Investments ställe och förvärva Fastigheterna enligt Avsiktsförklaringen. BRA Bygg kommer i detta fall samlat sälja Fastigheterna tillsammans med entreprenadavtal och andra erforderliga avtal till Geely inom en begränsad period efter det att BRA Bygg tillträtt Fastigheterna. Geely kommer i detta fall betala samma pris för Fastigheterna som BRA Bygg. Geely vill även fortsatt ha möjligheten att genomföra affären så som Avsiktsförklaringen med Älvstranden stipulerar, vilket innebär ett direkt köp från Älvstranden utan BRA Bygg.

- .

Justerad styrelsehandling 27 oktober, forts

Tredje stycket under rubriken ”Förutsättningar”.

Geely och bolag inom Geelysfären är långsiktiga i sina etableringar och avser teckna 8−10-åriga hyresavtal i kommande byggnader på Fastigheterna. Även andra, företrädelsevis Kinesiska, automotivebolag kommer erbjudas förhyrningar inom Fastigheterna i mindre skala.

Direktanvisning

- Positivt hörande i Fastighetsnämnden 23/10.

- Styrelsen föreslås besluta:
  - Att direktanvisa fastigheterna till Geely alternativt BRA bygg om Geely sätter dem i sitt ställe.
  - Att ge Vd mandat att slutförhandla över-låtelseavtalet.



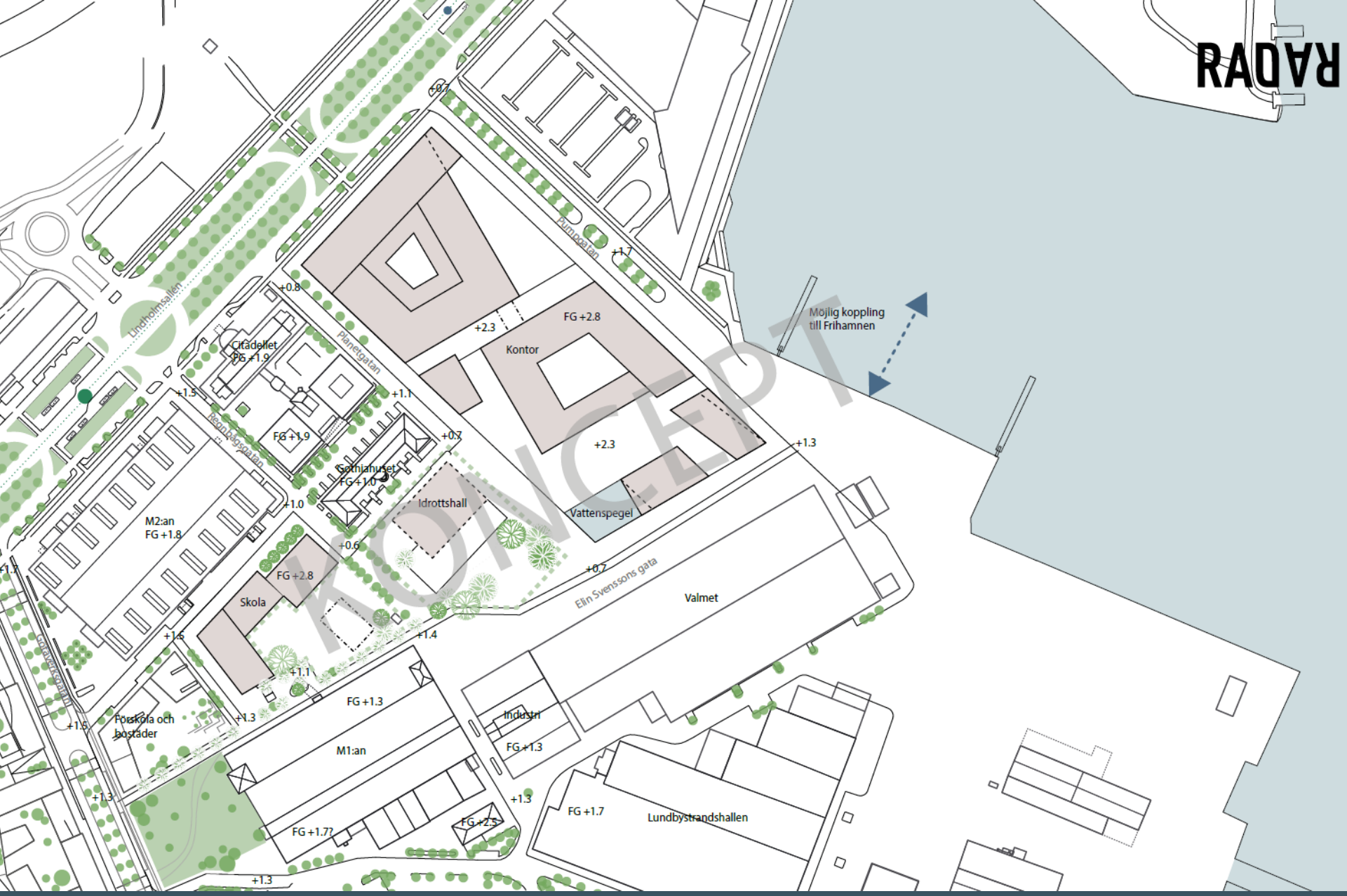
Offentlig service i Älvstaden

- 210−285 Avdelningar förskola
- 7−10 Skolor förskoleklass – år 3
- 10−13 Skolor år 4–9.
- 3−4 Gymnasieskolor
- 6−8 Boenden för äldre
- 400 Lägenheter för särskild service
- 8 Idrottshallar
- Kulturlokaler
- Verksamhetslokaler
- Annat – annan huvudman, till exempel Vårdcentral.

Antal bostäder Lindholmen		2020	2025	2030	2035	Summa	Efter 2035	Totalt
		1 000	900	500	600	3 000	0	3 000
Målgrupp (antal barn/elever)	0,5 barn	500	450	250	300	1 500	0	1 500
Förskola		150	150	100	100	500	0	500
Skola F-3		100	100	50	50	300	0	300
Skola 4−9		250	200	100	150	700	0	700
Förskola (18 barn/avd)	Antal avdelningar	9	8	6	6	29	0	29
Skola F-3 (350 elever)		1	0	0	0	1	0	1
Skola 4−9 (550 elever)		1	0	0	1	2	0	2
Gymnasieskola	Osäkert	1						1
Särskilt boende äldre		0	1	0	0	0	0	0
Bostäder med särskild service	1 %?	16	10	5	0	31	0	31
Idrotts- och föreningsförvaltningen	Hallar m m?							
Park- och naturförvaltningen	Park?							
Skolgård (15 m²/ elev)		13 500	0	0	8 250	21 750		
Förskolegård (35 m²/barn)		5 670	5 040	3 780	3 780	18 270		

Skola på Pumpgatan

- Brist på skola i tidigare plan för Karlavagnsplatsen skapar förväntan på planen för Pumpgatan.
- Lokalsekretariatet önskar en skola för år 4−9 (700 elever).
- Skolans storlek baseras på en effektiv skolorganisation.
- En så stor skola skapar svårigheter att tillgodose behovet av friyta.
- Brist på friyta riskerar att kräva en dyr lösning för idrottshall.
- Tidplanen bör klara av en skola 2025.



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING
ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Vårt fortsatta arbete

- Lokalsekretariatet ser behovet av skola − även om denna lokalisering har sina dilemman så behöver den finnas med i planen.
- En arbetsgrupp som letar alternativa lägen för skola startar där FK/ÄUAB/LS/SBK ingår.
- Idrottshallar ska finnas i anslutning till skolor med äldre elever. Lundbystrands nyttjandegrad utreds. Nuvarande plan är inte säkrad för detta ändamål.
- En plan som innehåller skola är viktig. Hur stor skola planen möjliggör utifrån gällande förutsättningar måste tydliggöras.
- Lokalsekretariatet får ta ställning till den skola som förutsättningarna för planen ger.
- En skola i planen ger viktiga signaler i Älvstadens fortsatta arbete.

Förslag till beslut:
Direktanvisning Pumpgatan (Geely)

- Styrelsen beslutar att Älvstranden Utveckling AB (”Älvstranden”) direktanvisar Lundbyvassen 4:18, Lundbyvassen 4:9 (tidigare delar av Lundbyvassen 4:6) samt del av Lundbyvassen 4:6 (gemensamt ”Fastigheterna”) till Geely Group (”Geely”), alternativt dess samarbetspartner BRA Bygg, för att bygga Geelys innovationscenter på Lindholmen. Fastigheternas totala areal är cirka 24 500 kvadratmeter. Vd får också i uppdrag att slutförhandla transaktionen.

19. Informationsärende:
Frihamnen − statusrapport.

Ulrika Palmblad Gröön,
Stadsutvecklingschef.

Agenda

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Vad har hänt i planprocessen?
- Tidplan
- Exploateringskalkyl
- Masshantering

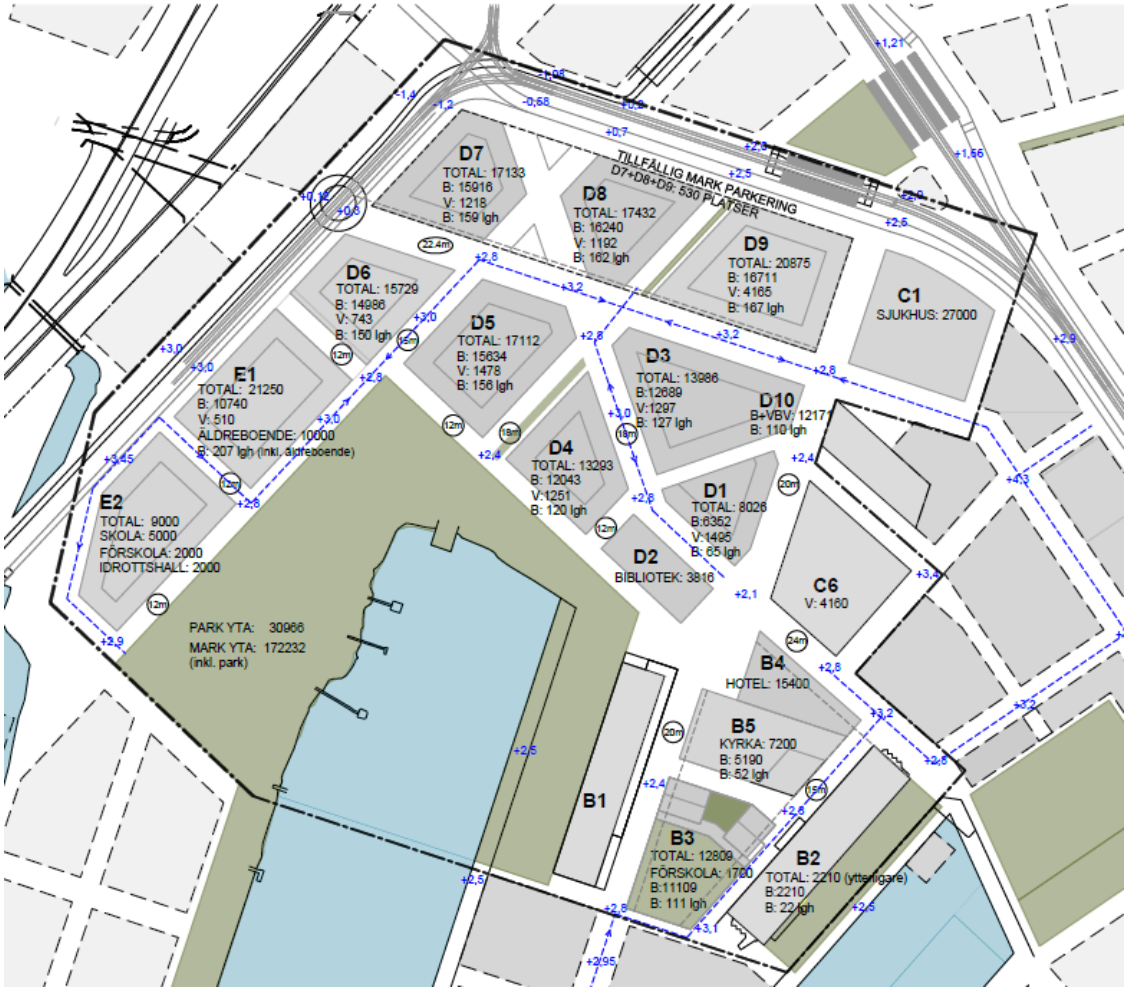
Vad har hänt i planprocessen?

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

Vid planmöte 2017-10-03 och därefter har konsortieparterna levererat följande viktiga frågor:

- Genomförbarheten – justera strukturen så den blir mer robust och får en ökad **byggbarhet**, där utbyggnadsordning och etappindelning också är viktigt.
- **Parkeringsfrågan** – en så robust lösning att vi inte fastnar i politiken med det låga P-talet eller inte löser parkering i kommande etapper.
- **Kopplingarna till Backaplan**, såväl GC-tunneln som ”diagonalen”, måste säkerställas, känns inte lösta i nuvarande planering.
- **Tidplanen (2021) är underordnad** för alla utom hotellet, kyrkan och en av bostadsaktörerna. En större (10 000 kvm) kontorsetablering bör också komma tidigt (2022?) för att skapa en levande stadsdel.

ÄUs synpunkter

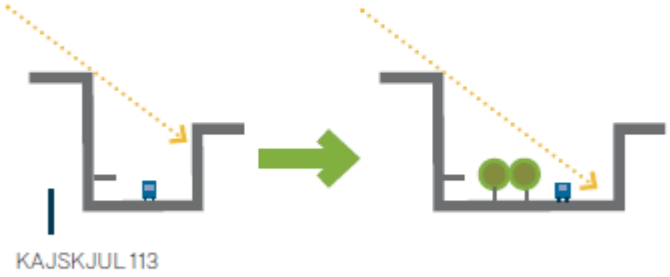


- Hitta en **planavgränsning** som ger möjlighet till någon leverans 2021.
- Möjliggöra starka **kopplingar** i detaljplanens randzoner.
- Skapa en robust **struktur** som håller över tid och ger möjlighet till ett flexibelt innehåll.
- **Exploateringsekonomin**. Med en robust struktur som möjliggör ett flexibelt innehåll är det lättare att styra såväl kostnader som intäkter och att hantera risk.
- Att sätta en realistisk målbild och **tidplan** som alla tror på och kan jobba mot, såväl förvaltningar som de markanvisade parterna.

PIRSTRÅKET

BREDDNING AV PIRSTRÅKET FRAMFÖR KAJ-SKJUL 113 FÖR ATT

- SKAPA EN VÄLKOMNANDE PLATS FRAMFÖR KAJSKJUL 113



- FÅ NED LJUS TILL BYGGNADERNA VÄSTER OM PIRSTRÅKET

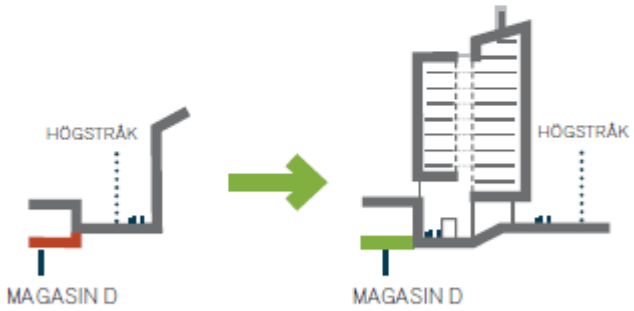
PLATSBILDNING FRAMFÖR KAJSKJUL 113

SOLBELYSTA FASADER ÖSTER OM PIRSTRÅKET

"PIRSTRÅK 2"

JUSTERING AV "PIRSTRÅK 2" FÖR ATT

- MÖJLIGGÖRA BEVARANDE AV MAGASIN D GENOM FLYTT AV HÖGSTRÅK



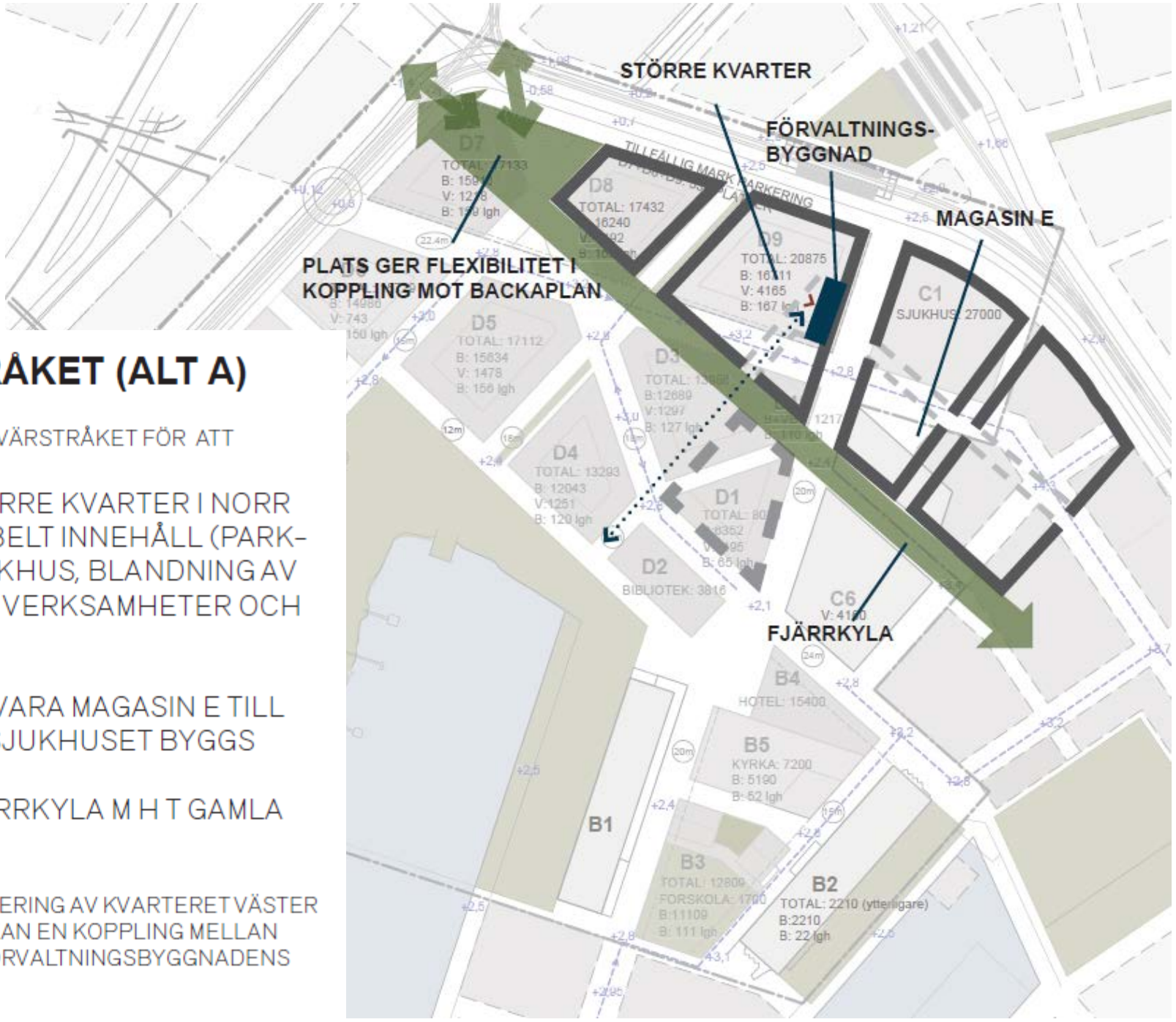
- TILLSKAPA BYGGRÄTT FÖR KONTOR I FÖRSTA ETAPPEN

TVÄRSTRÅKET (ALT A)

JUSTERING AV TVÄRSTRÅKET FÖR ATT

- SKAPA STÖRRE KVARTER I NORR FÖR FLEXIBELT INNEHÅLL (PARK-ERING, SJUKHUS, BLANDNING AV BOSTÄDER, VERKSAMHETER OCH HANDEL)
- KUNNA BEVARA MAGASIN E TILL DESS ATT SJUKHUSET BYGGS
- KLARA FJÄRRKYLA M H T GAMLA BRON

GENOM EN JUSTERING AV KVARTERET VÄSTER OM MAGASIN D KAN EN KOPPLING MELLAN PARKEN OCH FÖRVALTNINGSBYGGNADENS ENTRÉ SKAPAS



ÄU och SBK enades 2017-10-11 om följande väg framåt: (förankrat i SG Älvstaden 2017-10-19)

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

1. **Minskning av planområdet** enligt skiss.

2. Gator och kvarter i området runt Magasinen och Brofästet ritas om för att medge en mer robust och flexibel struktur. Bl a behöver **kvarteren närmast bron bli djupare**. Detta innebär ett skissarbete som SBK och ÄU gör gemensamt för hela denna del.

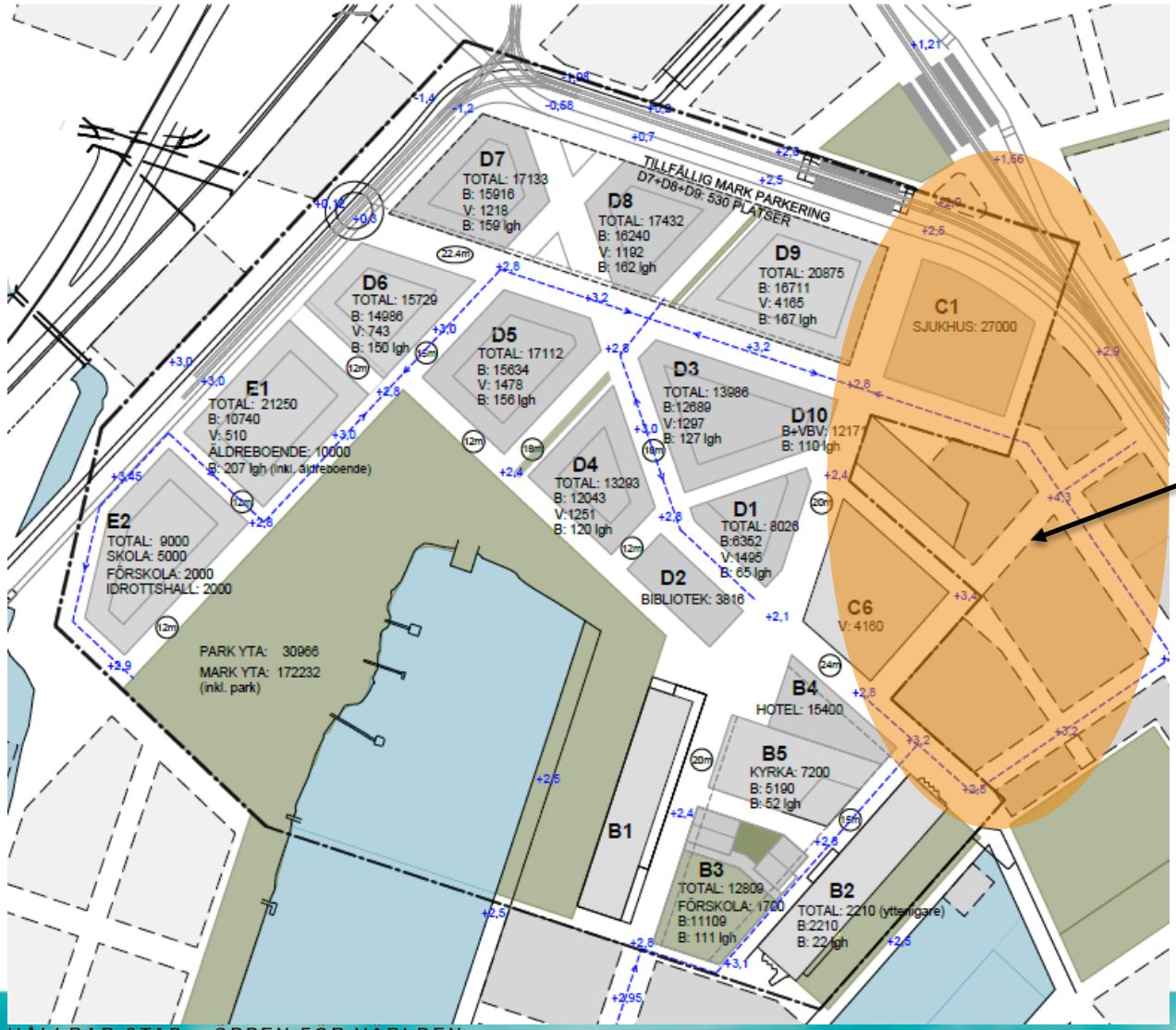
3. **Huvudgatan ut på piren** vid Kajskjul 113 ges en rakare dragning så att en plats bildas framför (sydost om) kajskulet och så att gatan blir mer användbar t ex för framtida busstrafik. I samband med denna justering ska även förskolans placering beaktas.

4. **Området närmast Hamnbanan inkl stråket mot Backaplan ses över** i en fördjupad skiss som påbörjas internt omgående. Troligen kräver detta även att ett riktat gestaltningsuppdrag ges avseende denna del av planen och den komplicerade punkten under broarna - mot Backaplan. Skissarbetet ska utgå ifrån liggande planstruktur där diagonalens anslutning-särskilt ska studeras.

5. ÄU/Konsortiet studerar **byggbarheten i kvarter**, med fokus på kvarteren kring diagonalen.

Förslag plangräns etapp 1

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad



Exakt avgränsning i öster beslutas efter skissarbetet

Tidplan

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Strukturen och plangränsen justeras under november, förankras i konsortiet 27 november och presenteras för SG Älvstaden 2017-12-01.
- Målsättning granskningsbeslut i mars 2018.
- Godkännande i BN juni 2018, KS augusti, antagande KF september.
- Projektet jobbar med en detaljerad tidplan för processen fram till antagande och fram till 2021.
- Svårt att få tider från TK.

Exploateringskalkyl

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Arbetet med att kvalitetssäkra kalkylen från i maj 2017 pågår.
- Ny version planeras framme 6 november, men den kommer inte vara helt kvalitetssäkrad.
- Under arbetets gång har dessvärre inget dykt upp som minskar kostnaderna totalt sett.
- Möjlighet finns att skruva på intäktssidan genom att förändra innehållsmixen (från 60/40 bostäder/verksamheter till 50/50.

Masshantering

ÄLVSTADEN | Göteborgs Stad

- Avsiktsförklaring ÄU/FK/Trafikverket:
  - Pågår, beräknas klar hösten 2017.
  - Vi har haft en träff med TrV och inga stora frågor kvarstår.

- Geotekniska möjligheter att fylla ut Bananpiren och Frihamnspiren samt konstruktionslösning med spont:
  - Pågår, beräknas klar december 2017.

- Vattendomsprocess för fyllnad till cirka −5 m i Frihamnsbassängen och Bananbassängen:
  - Inleds med den pågående geotekniska undersökningen.
  - Beräknas klar att skickas in våren 2018.
  - Vattendom beräknas Q2, 2019.

- Mottagande av massor kan starta 2019 efter vattendom

20. Informationsärende:
Kvillebäcken – ekonomisk rapport.

Mi Mathiesen, Chef ekonomi.

Varför har kostnaderna ökat?

Kvillebäcken

- Sedan 2010 pågår utbyggnad allmän plats parallellt med konsortieparternas kvartersutbyggnad. ÄU är i rollen som ursprunglig markägare tillsammans med Wallenstam och NCC ansvariga för utbyggnad allmän plats enligt genomförandeavtal med fastighetsnämnden och projektleder denna utbyggnad.

- Färdigställande beräknas ske under andra kvartalet 2020.

- Tidplanen från början var utbyggnad under 2010−2014.

Utökade kostnader och orsaker:

- Ursprungliga beräknade kostnader byggde på detalj-planen med underliggande utredningar avseende förorenade massor och trafikförslagsutformning.
- Förseningar av utbyggnaden med cirka 5 år medför dyrare upphandlingar (2010-2014 optimistisk tidplan).
- Underskattning i tidiga beräkningsunderlag har också visat sig medföra ökade kostnader.

Kostnadsökningar markägare (100 %)

- **1,4 mnkr ”säljande gatuutformning”** för att göra området mer attraktivt för boende.
- **1,4 mnkr etapputbyggnad gator** som utfördes i mindre delar i stället för i hela gator.
- **15,0 mnkr för förorenade massor/sanering allmän plats** där område runt lott A utgör 12,5 mnkr.
- **10,4 mnkr förorenade massor/sanering** grönområde och park pga krav från Miljö-förvaltningen om total utskiftning av massor samt hänsyn till vattenväxten Knölnate i Kvillebäcken.
- **0,4 mnkr förändrade gatuhöjder** beroende på tillgänglighetskrav.

Kvillebäcken

- **0,5 mnkr hinder vid utbyggnad av gata** där delar av gammal bebyggelse inte var riven under mark.
- **1,1 mnkr uppgradering av gatubelysning** till modern LED-teknik som första område i Göteborg.
- **1,7 mnkr krav på framkomlighet** där åtgärder vidtagits i huvudgator efter synpunkter från kommunen och Västtrafik.
- **0,6 mnkr gång- och cykelbro över Kvillebäcken** fick ges nytt läge med hänsyn till vattenväxten Knölnate
- **15,5 mnkr** försening av utbyggnaden samt dyrare entreprenader.

21. Informationsärende:
Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

22. Övriga frågor.

Magnus Nylander, Vice ordförande.

Tidigare fattat beslut:
Kombinerad arbets- och studieresa Madrid

- Ordförande Mattias Jonsson beviljar att Jessica Segerlund och Anna Tidefelt att åka på en kombinerad arbets- och studieresa enligt program och kostnader beskriva i Styrelsehandling 22.

ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

ETT BOLAG I GÖTEBORGS STAD

Tack för ett bra möte.
Trevlig helg!