



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

En del av  
Göteborgs Stad

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

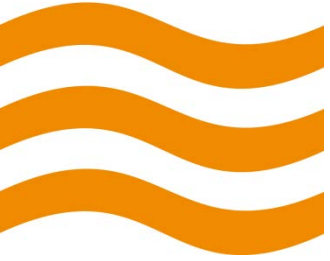
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Ordinarie styrelse- sammanträde

2021-04-19

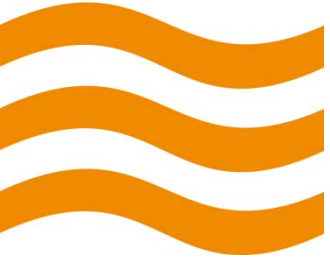


1. Sammanträdets öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



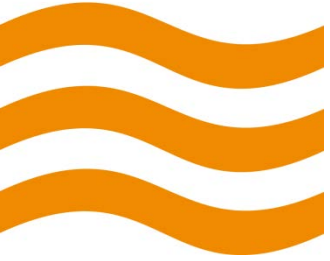
## 5. Protokoll 2021-02-08.\*

Tomas Nilsson, Ordförande.



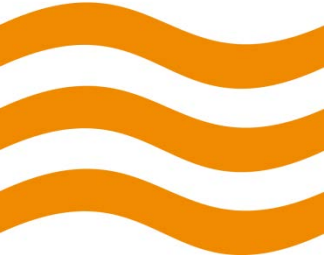
## 6. Protokoll 2021-03-01.\*

Tomas Nilsson, Ordförande.



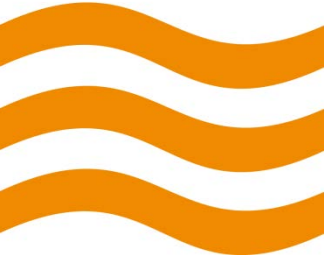
# 7. Protokoll 2021-03-12.\*

Tomas Nilsson, Ordförande.



8. Bokslut per 2021-02-28.

*Beslutsärende.*  
Mi Mathiesen, Finanschef.



## 9. Bokslut per 2021-03-31.

*Beslutsärende.*  
Mi Mathiesen, Finanschef.

# Älvstranden Utveckling AB

## Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2021-03-31	Budget 2021-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>					
Hysesintäkter	100,9	104,2	-3,3	405,0	392,2
Driftskostnader	-21,5	-25,1	3,6	-81,5	-80,4
Underhållskostnader	-2,5	-17,1	14,6	-68,5	-87,0
Övriga fastighetskostnader	-6,5	-6,8	0,3	-27,2	-27,2
Personal- och förvaltningskostnader	-3,2	-3,6	0,4	-14,3	-14,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-33,7</b>	<b>-52,6</b>	<b>18,9</b>	<b>-191,5</b>	<b>-208,9</b>
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>67,2</b>	<b>51,6</b>	<b>15,6</b>	<b>213,5</b>	<b>183,3</b>
Avskrivningar	-30,5	-30,3	-0,2	-121,1	-121,1
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>36,7</b>	<b>21,3</b>	<b>15,4</b>	<b>92,4</b>	<b>62,2</b>



Mnkr	Utfall 2021-03-31	Budget 2021-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2021	Prognos 2021
<b>Utveckling</b>					
Värdeskapande aktiviteter	-0,5	-0,5	0,0	-2,1	-2,1
FoU hållbar stadsutveckling	-0,3	-1,6	1,3	-6,4	-6,4
Resultatförda projektkostnader	-1,3	-2,0	0,7	-7,8	-7,8
Portfölj Utveckla Hållbar Stad	0,0	-0,7	0,7	-3,0	-3,0
Personal- och utvecklingskostnader	-3,7	-5,6	1,9	-22,4	-22,1
<b>Summa utvecklingskostnader</b>	<b>-5,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>4,6</b>	<b>-41,7</b>	<b>-41,4</b>
Intäkter fastighetsförsäljning	-7,7	0,0	-7,7	0,0	-7,7
Kostnad sålda fastigheter	-1,5	0,0	-1,5	0,0	-1,5
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-9,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-9,2</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-19,9	-22,0	2,1	-88,0	-86,7
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3
Övriga rörelsekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2,1</b>	<b>-11,1</b>	<b>13,2</b>	<b>-37,3</b>	<b>-74,8</b>
Finansnetto	-8,1	-9,8	1,7	-39,2	-35,2
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-6,0</b>	<b>-20,9</b>	<b>14,9</b>	<b>-76,5</b>	<b>-110,0</b>
<i>Prel skatt tom 31/3</i>	-3,3	0,0	-3,3	0,0	0,0
<b>Redovisat resultat</b>	<b>-9,3</b>	<b>-20,9</b>	<b>11,6</b>	<b>-76,5</b>	<b>-110,0</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2021-03-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 199,2	3 227,5
Pågående nyanläggningar	321,1	300,6
Finansiella anläggningstillgångar	733,3	731,2
Kortfristiga fordringar	101,5	293,6
Likvida medel	351,0	338,3
<b>Tillgångar</b>	<b>4 706,1</b>	<b>4 891,2</b>
Eget kapital	755,5	865,7
<i>Soliditet</i>	<b>16,1%</b>	<b>17,7%</b>
Räntebärande skulder	2 328,2	2 328,3
Uppskjuten skatteskuld	120,1	122,5
Reservering fastighetsaffärer	1 290,4	1 302,0
Ej räntebärande skulder	211,9	272,7
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 706,1</b>	<b>4 891,2</b>

# Förslag till beslut: Bokslut per 2021-02-28

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.

# Förslag till beslut: Bokslut per 2021-03-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2021 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2021.



# 10. Bolagets riskanalys och hantering av covid-19.

*Informationsärende.*

Lena Andersson, Vd och  
Mi Mathiesen, Finanschef.

# Ekonomi i Sverige

## Prognos för svensk inflation, BNP, arbetslöshet och reporänta

Årlig procentuell förändring, års- respektive kvartalsmedelvärde

	2020	2021	2022	2023	2024 Q1*
<b>KPI</b>	0,5 (0,4)	1,3 (0,8)	1,3 (1,2)	1,8 (1,8)	2,1
<b>KPIF</b>	0,5 (0,4)	1,5 (0,9)	1,3 (1,2)	1,7 (1,7)	2,0
<b>BNP</b>	-2,8 (-4,0)	3,0 (2,6)	3,9 (5,0)	2,4 (2,2)	2,3
<b>Arbetslöshet, procent</b>	8,3 (8,4)	8,5 (9,4)	7,9 (8,5)	7,4 (7,7)	7,1
<b>Reporänta, procent</b>	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0

Anm. Bedömningen i den penningpolitiska rapporten i november 2020 inom parentes.

\* Kalenderkorrigerad BNP-tillväxt respektive säsongrensad AKU-arbetslöshet kvartal 1 2024.

Källor: SCB och Riksbanken

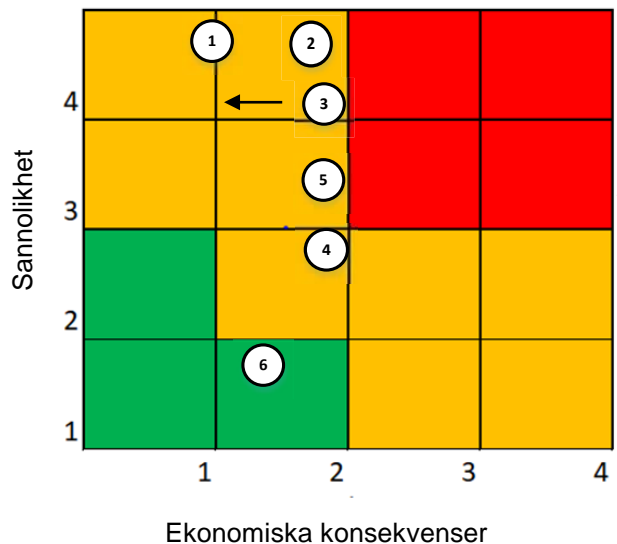
# Fastighetsmarknaden Sverige

- Svenska fastighetsmarknaden är som helhet nästan fullt återhämtad från osäkerheten våren 2020. Transaktionsvolymen de senaste kvartalen är på rekordnivåer. Bostäder står för den största volymen. Expansiv penningpolitik under 2020 säkerställde stor tillgång på kapital.
- Ökad digitalisering har gjort segmentet för kontor/handel lite mer osäkert. Fortsatt stor efterfrågan på bostads- och samhällsfastigheter.
- Tidigare rädsla att direktavkastningskravet på kontorsfastigheter skulle öka har inte noterats i genomförda transaktioner.
- Uthyrning av kontor: Ökade krav på flexibla lokaler med flexibla hyreskontrakt.



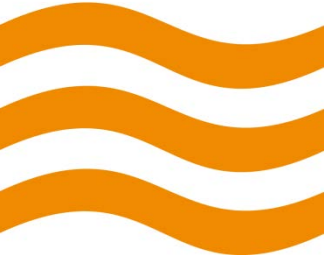


# Ekonomiska risker 2021-04-19



1. Negativ likviditetspåverkan av uppskov som vi lämnar till våra hyresgäster.
2. Minskade hyresintäkter (kundförlust/vakanser).
3. Lägre marknadsvärden som kan medföra nedskrivningar och påverkar årets resultat.
4. Lägre försäljningspriser på fastigheter.
5. Ökad upparbetad tid i projektverksamheten.
6. Brist på likvida medel – ÄU har inte rapporterat något lånebehov 2021.





# 11. Delårsrapport mars.\*

*Beslutsärende.*  
Sara Anderberg,  
Chef Strategisk verksamhetsstyrning.

# Förslag till beslut: Delårsrapport mars

- Styrelsen godkänner Delårsrapport mars 2021 för Älvstranden Utveckling AB.

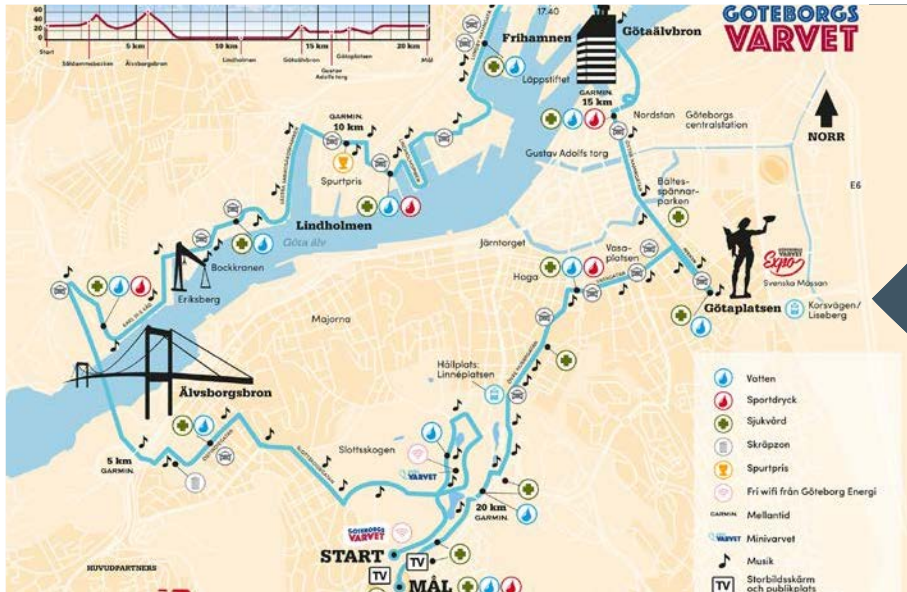


## 12. Samarbetsavtal Göteborgsvarvet.

*Beslutsärende.*

Ann Törnblom, Chef Kommunikation.

# Mångårigt samarbete



- Bolaget har ett samarbetsavtal sedan 1997.
- Befintligt avtal löper ut 30 september – tre månaders uppsägningstid.
- Nytt avtal behöver förhandlas.

# Sätter Norra Älvstranden på kartan



## Samarbetet...

- lyfter bolaget och vårt arbete,
- sätter Norra Älvstranden på kartan – vi kan påverka bansträckningen,
- driver ett flöde av människor till Norra Älvstranden.

# Hållbara aspekter

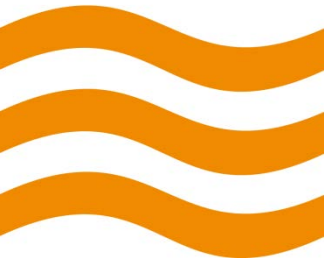


- Den ekonomiska insatsen på 250 000 kr kommer lokala idrottsföreningar tillgodo.
- Göteborgsvarvet satsar på ekologiskt hållbara lösningar.
- Göteborgsvarvet har lopp för alla och bidrar till att människor från hela världen möts. De jobbar aktivt med satsningar mot barn och unga i förorten.



# Förslag till beslut: Samarbetsavtal Göteborgsvarvet

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner att bolaget ingår ett fortsatt samarbetsavtal med Göteborgsvarvet.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna löpande handlingar och avtal under avtalsperioden.



# 13. Handlingsplan Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2020.\*

*Informationsärende:*

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhets-  
stöd/Risk- och Internkontrollansvarig.

# Förslag till beslut: Handlingsplan Stadsrevisionens granskningsredogörelse 2020

- Styrelsen godkänner dels handlingsplanen för att åtgärda rekommendationerna i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2020, dels styrelsens yttrande till Stadsrevisionen enligt Bilaga 1.



# 14. Remiss ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden.

*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,  
Peter Björk, Projektledare.

# Kort bakgrund

- Den 20 maj 2020 gav Kommunstyrelsen Fastighetskontoret i uppdrag att ta fram en åtgärdsplan för att nå en exploateringsekonomi i balans för Älvstaden.
- Åtgärdsplanen redovisades i en rapport, Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden, i Fastighetsnämnden 2020-10-19. Fastighetsnämndens uppdrag med åtgärdsplanen var att identifiera åtgärder för att nå en ekonomi i balans inom Älvstaden, med utgångspunkt i ett beräknat underskott om cirka 2 miljarder enligt Färdplan Älvstaden version 2020–2021.
- 2021-03-16 fick Älvstranden Utveckling ett remissutskick från Fastighetskontoret för yttrande. Remissen ska styrelsebehandlas.

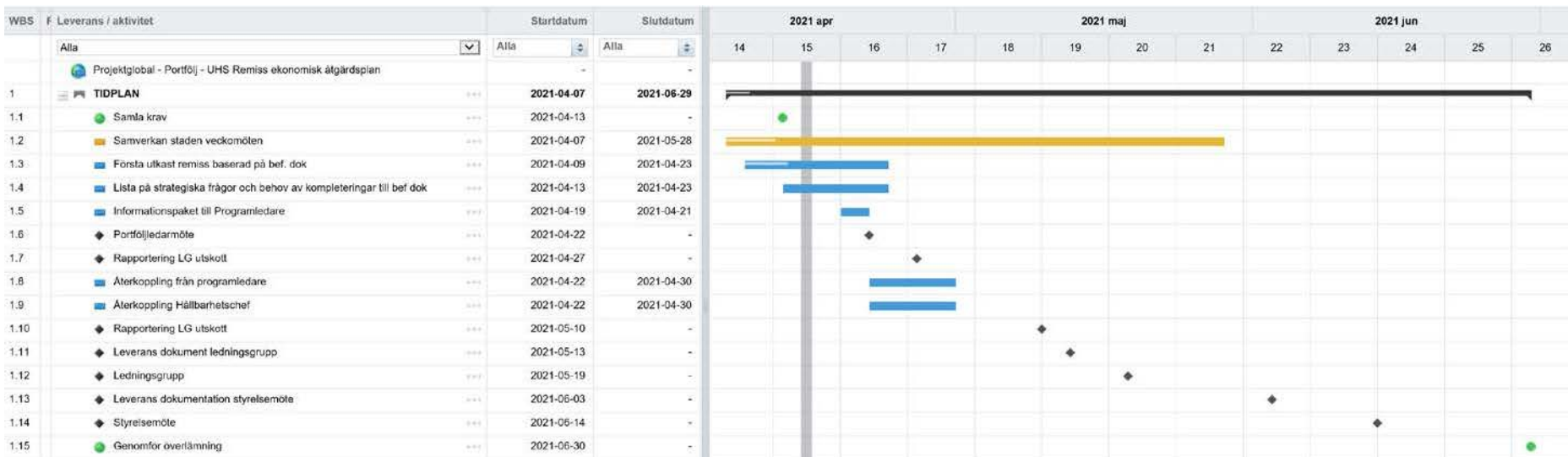
# Hantering av remiss Ekonomisk åtgärdsplan Älvstaden

1. Information till styrelsen 2021-04-19.
2. Styrelsebeslut om bolagets förslag på remissvar 2021-06-14.
3. Inskick av remissvar senast 2021-06-30.

# Bolagets organisation och intressenter

Remissgrupper beredning till beslut	Roll	Involvering
Arbetsgrupp remiss	"Bereder"	Arbetsmöten remiss
Ledningsgruppens utskott	"Granskar"	Möten april och maj
Ledningsgrupp	"Godkänner"	Ledningsgruppsmöte i maj ev. extra rapportering
Styrelse	"Beslutar"	Information 2021-04-19, beslut 2021-06-14
Remisspersoner framtagande, förankring & Samordning	Roll	Involvering
Lena Andersson	VD	Rapportering via Stadsutvecklingschef & Utskottsmöten & LG
Rune Arnesen	Stadsutvecklingschef	Arbetsmöten remiss
Programledare Älvstrandens Utvecklings delområden	Programledare	Möten & utskick och återkoppling
Cecilia Andersson	Fastighetsutvecklingschef	Ledningsgruppensutskottsmöten
Ulrika Palmblad	Stadsutvecklingschef	Ledningsgruppensutskottsmöten
Åsa Swan	Urban designchef	Ledningsgruppensutskottsmöten
Mi Mathiesen	Finanschef	Möten & utskick och återkoppling
Christine Olofsson	Hållbarhetschef	Utskick och återkoppling
Remiss externt part	Roll	Involvering
Remissansvariga på förvaltningar i Göteborgs Stad	"Samordnar"	Mötesserie 1 gång i veckan fram till juni i Älvstaden organisation
Fastighetskontoret	Mottagare	-

# Bolagets plan för att hantera remissen





# Bolagets hantering av FK:s ekonomiska åtgärdsplan Älvstaden

Hösten 2020

Våren 2021

ÄU granskning internt  
FK rapport 2020



Älvstranden  
internt PM



Inkludera

Remiss  
FK rapport



Komplettera

ÄU:s remissvar  
inklusive  
svarsmall  
från FK

# Remiss svarsmodell från FK

- 1) Vad innebär Ekonomisk åtgärdsplan för er förvaltning/bolag?
- 2) Vad anser er förvaltning/bolag behöver förändras alternativt anpassas i Ekonomisk åtgärdsplan avseende;
  1. *Vilka förslag har er förvaltning/bolag för att nå en ekonomi i balans per delområde per Älvstaden som helhet*
  2. *Vilka förslag har er förvaltning/bolag för att nå en hög nytta och kvalitet i förhållande till fastighetskontorets uppdrag om en ekonomi i balans (underskott om cirka 2 mdr). per delområde per Älvstaden som helhet*
  3. *Definiera vad som ytterligare kan förändras, för att uppnå en ekonomi i balans, mot bakgrund av kommunfullmäktiges beslut den 16 december 2020, att genomföra Skeppsbron och redovisa andra planer som ekonomiskt väger upp ett prognostiserat underskott i planen för Skeppsbron (-860mkr) per delområde per Älvstaden som helhet*

# Bolagets prioritering i remissvaret

- Kommentera åtgärderna i rapporten.
- Föreslå ytterligare åtgärder.
- Kommentera kvaliteten på rapporten.
- Svara på remissen enligt mall.
- Kommentera ställningstaganden kring exploateringsekonomi.



# 15. Statusrapport Södra Älvstranden.

*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef,  
Fredrik Kogerfelt, Programledare.

# Södra Älvstranden

- Information om Skeppsbron – Planeringsarbete och KF-uppdrag.
- Status Masthuggskajen.
- Status Halvön – special.



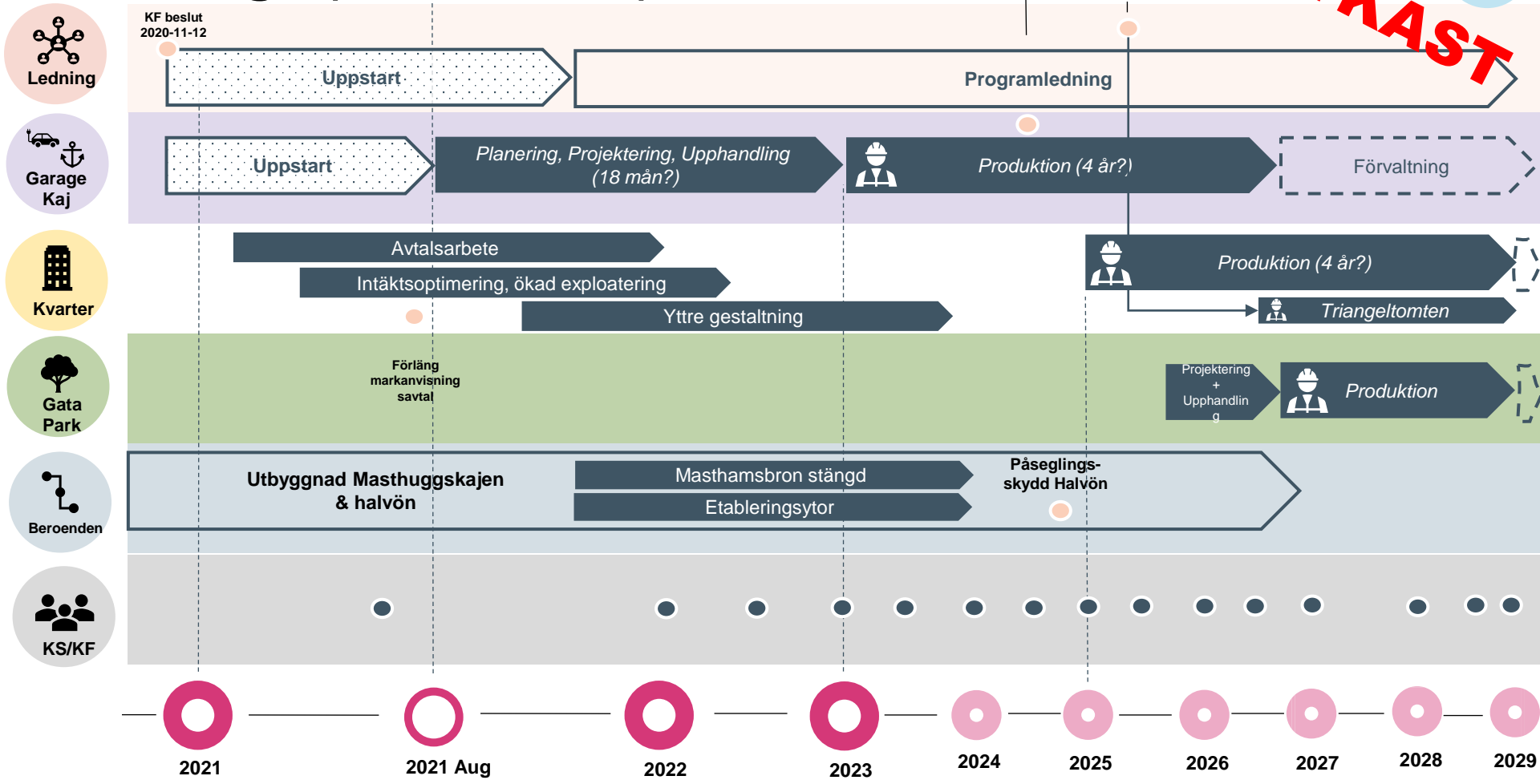
# Skeppsbron – Pågående arbete

- En programledningsgrupp med deltagare från ÄU, TK och P-bolaget/Higab driver initialt arbetet med projektstart, tidplan, ekonomi och organisation.
- ÄU leder arbetet med åiterrapportering till KF på 12 beslutspunkter i juni.
- Rekrytering pågår hos alla aktörer. Roller bemannas succesivt.
- TK startar sin projektering före sommaren (Sweco). Parkeringsbolaget ligger några månader efter.
- Ny kommunikationsplan med fokus på 2021 utarbetas.
- Arbetet med Hållbarhetsplan för programmet startar.
- Arbetet med att utveckla koncept för bottenvåningar startar efter semestern.

# Övergripande tidplan

Vattendom förfaller  
2024-06-12  
Genomförandetid DP utgår  
2025-04-07

**UTKAST**



# Skeppsbron – ett axplock

- Laglighetsprövning av KF-beslut om garage – möjlig försening.
- Ökad exploatering testas.
- Gemensamt projektkontor i Kinesiska Muren.
- Förhandlingar med AB Framtiden om Kv. Redaren.
- Rosenlundsverkets framtid.
- Ekonomin genomlyses, men blir svår att överskåda då de stora greppen på intäktssidan först sker efter 2025.



# MASTHUGGSKAJEN



Första Långgatan blir en grön stadsgata med stora träd. Spårvagnshållplatsen flyttar närmare torget.

# Vad händer på Masthuggskajen?

- Halvön har tagit stora steg framåt med avtal, beställningar och publicering av anbudsfrågan.
- Trafikkontoret projekterar och har påbörjat arbeten med ledningsflytt i Masthamnsgatan.
- Byggprojekten "Våghuset" och "Brick studios" (NCC), "Stuveriet" (Stena) och "Hotell Draken" (Balder) byggs enligt plan.
- Projekt "P-hus Väst" (Parkeringsbolaget) projekteras, **men är försenad cirka 11 månader.**



# Vad händer på Masthuggskajen, forts?

- Riksbyggen förbereder start av bostadskvarter vid Första Långgatan efter nyår.
- ÄU arbetar vidare med utveckling av "Kommersen" och i övrigt med samordning av tidplaner, bygglogistik, "Levande gatuplan" m.m.



”Stuveriet”



”Draken”

”Våghuset”



# Masthuggskajen Halvön – status

2021-04-19

# Halvön



- Publicering av anbudsfrågan.
- Organisationsstrukturen tar form.
- Arbete med att upprätta ÄU:s genomförande-/byggherreorganisation.
- Genomgångar av ingångna avtal.
- Samarbetet i staden.
- Större frågeställningar.
- Arbete med kompletterande förfrågningsunderlag.
- Tidplanen.
- Återrapportering till KS/KF.



# 16. Göteborgsförslag badhus Skeppsbron.

*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

# Göteborgsförslag: Badhus Skeppsbron

- Medborgarförslag till politiken.
- Fler än 200 (203) röster under 90 dagar ska behandlas av ansvarig nämnd eller bolagsstyrelse.
- Ärendet tilldelat Älvstranden Utveckling.





# Hantering av Göteborgsförslag

- Informationsärende i dag.
- Utredning april–maj.
- Beslutsärende styrelsen 14 juni.

## Kommentarer:

- Ingen ny idé med bad på Skeppsbron.
- "Huset på Skeppsbropiren" enda möjligheten i detaljplanen. Där finns förutsättningar.
- Privat finansiering nödvändig.





# 17. Statusrapport Gullbergsvass.

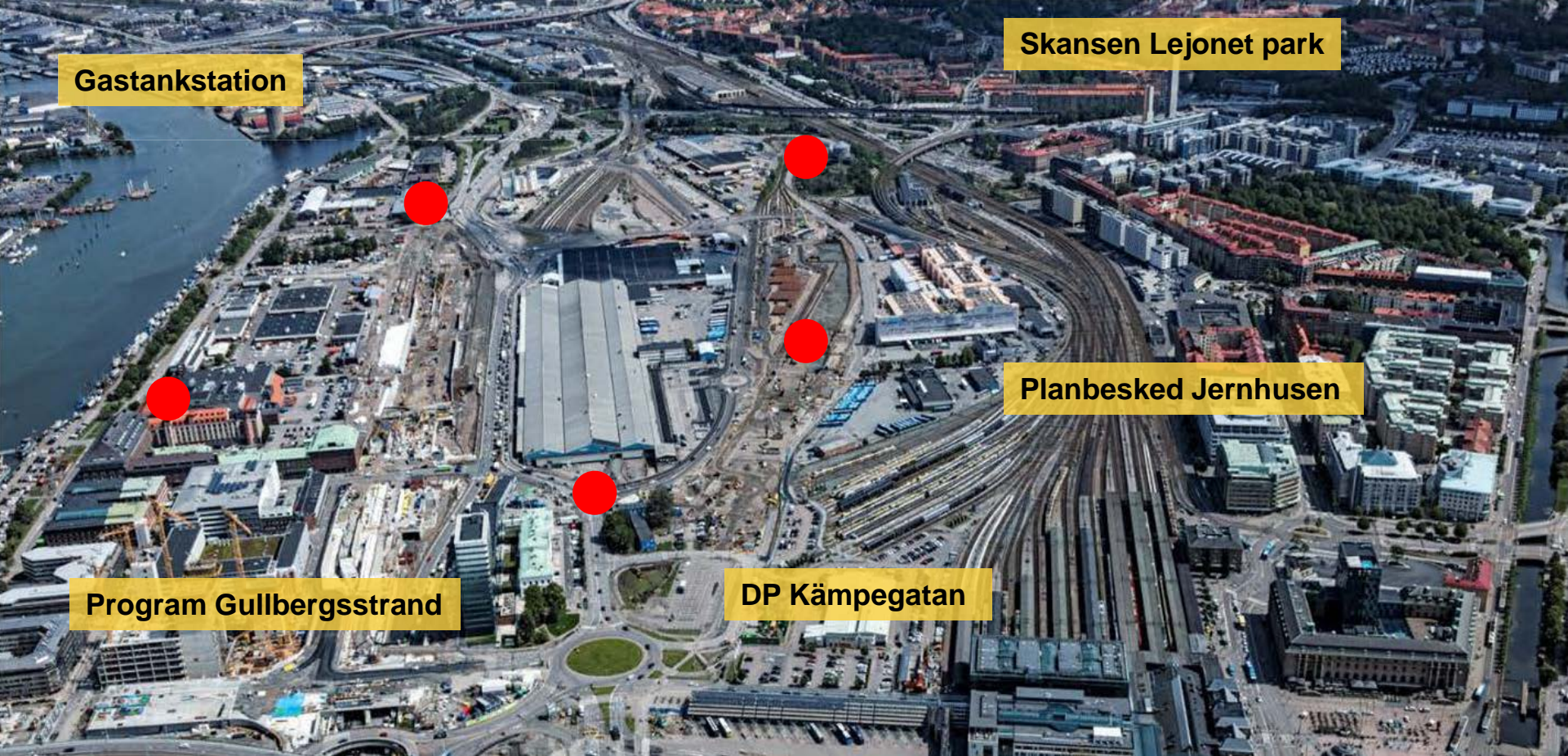
*Informationsärende.*

Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

# Gullbergsvass

- Pågående arbete.
- Idé-analys.
- Centralbadet.





Gastankstation

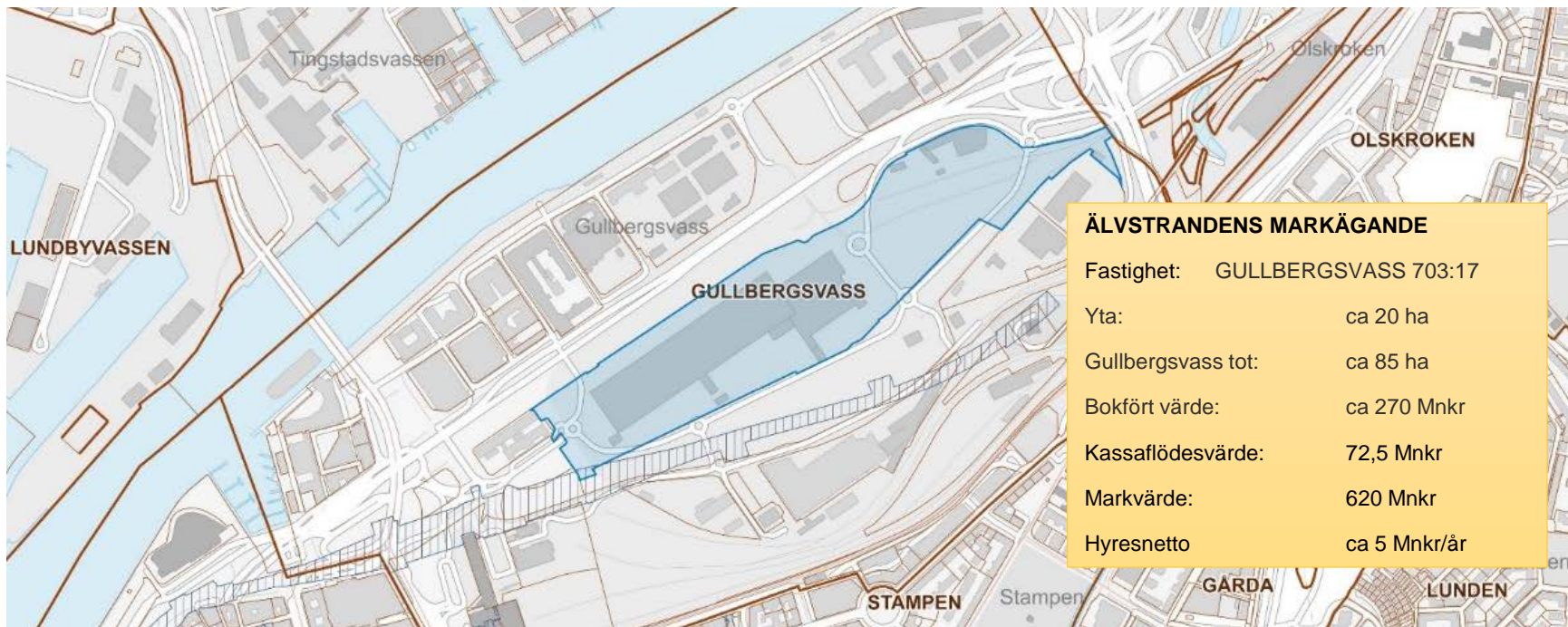
Skansen Lejonet park

Program Gullbergsstrand

DP Kämpegatan

Planbesked Jernhusen

# Gullbergsvass 703:17



# Gullbergsvass – Pågående arbete

## Terminalbyggnaden

- Förberedande arbeten för rivning och ombyggnad startat.

## Generell bevakning

- Stort intresse från Centralen pågående initiativ från andra parter/intressenter.



# Gullbergsvass – Idéanalys

- Idéanalys pågår i syfte att ge underlag för bolagets strategi för vidare arbete.
- Parallell diskussion i Älvstaden om hur delområdet ska organiseras.
- Kan påverkas av bolagsutredningen.

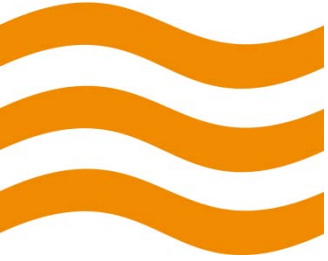


# Gullbergsvass – Centralbadet

- Fördjupad förstudie 2021-01-31.
- Idrotts- och föreningsnämnden 2021-03-23. Inget ställnings-tagande.
- På väg till KS/KF.
- ÄU internt tagit fram översikt över ”ej utredda kostnader/ konsekvenser” i utredningen.







# 18. Statusrapport Frihamnen.

*Informationsärende.*

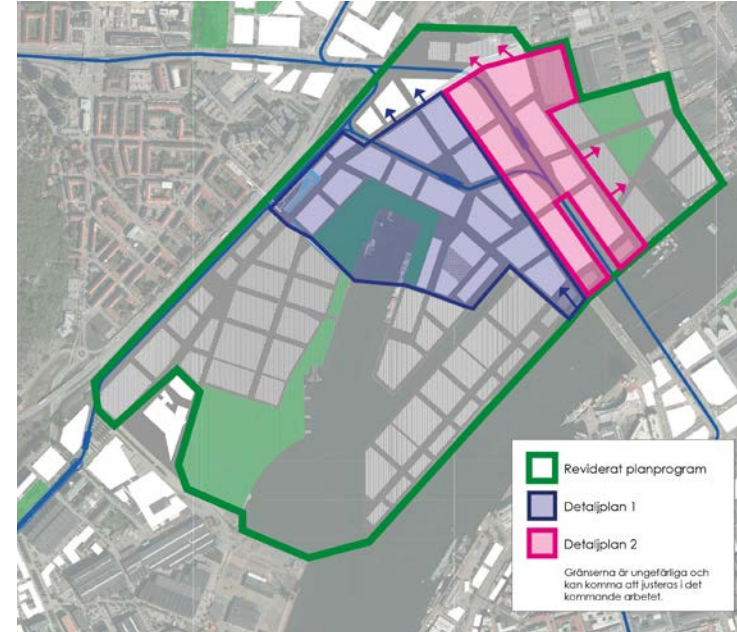
Rune Arnesen, Stadsutvecklingschef.

# Arbeten som pågått våren 2020 fram till paus i planarbetena 2021-02-15

- Frågor som behövde lösas ut för spårprojektet – höjdsättning, temporära lösningar, flytt av gasledning m.m.
- Höjdsättning för bygglov Smyrnakyrkan och Magasin 113.
- Kvillebäckens nya planerade läge.
- Dialog med Göteborg Energi om nya fjärrkylanläggningar.
- Utredning om temporär arena och centralbad.
- Samordning med Hisingsbron.
- Byggstart av Jubileumsparkens gröna delar januari 2021.
- Inflyttning i temporära bostäder på Kvillepiren, hittills cirka 250 bostäder.

# Paus i planarbetena – Orsak

- Fastighetskontoret (FK) pausade sitt deltagande i pågående planarbete i Frihamnen (med grund i FK:s reglemente och budget samt stadens finansiella inriktning).
- Istället valde FK att fokusera på områden med större potential till en exploateringsekonomi i balans samt i avvaktan på politiskt inriktningsbeslut för Älvstaden.
- Eftersom FK inte tillsatte resurser till planarbetena tvingades Stadsbyggnadskontoret pausa dessa och flytta sina resurser till andra projekt.



# Paus i planarbetena – Konsekvenser

## Suboptimering, fördyringar och förseningar

Avsaknad av planarbeten



Bästa antaganden under tiden



Nya planeringsförutsättningar i fortsatt planarbete

*Inom Frihamnen*



Bygglov, höjdsättning, dagvatten, ledningsdragnig, trafiklösning, anslutande gator, struktur för området



Specifika lösningar – Kvillebäckens läge, utfyllnad av Lundbyhamnen, produktionsanläggning och ackumulatortank för fjärrkyla



Sammanhanget för tidiga och temporära åtgärder, begränsningar i utveckling av kommunikationer och tillgänglighet, attraktivitet

*I samordning*



Beroenden till omgivande områden och projekt – Helhets-/systemlösningar över gränserna, utbyggnadsordning, finansiering

# Paus i planarbetena – Konsekvenser, forts

- Bolaget behöver investera i befintligt VA-nät eftersom vi inte längre kan vänta på det permanenta ledningsnätet.
- Bolaget behöver göra mer temporära lösningar för att området ska kännas attraktivt för befintliga verksamheter.
- Svårare för bolaget att driva arbetet med omledning av Kvillebäcken och utfyllnad av Lundbyhamnen.
- Förprojektering av allmän plats kan behöva utföras av bolaget på Norra Frihamnspiren, för samordning med Smyrnakyrkan och Magasin 113.

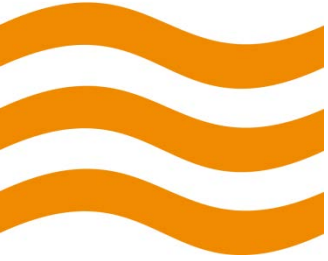
# Paus i planarbetena – Konsekvenser, forts

- Samordning mellan Frihamnen och spårvägsprojektet försvåras.
- Samordning av stadens övergripande ledningsnät med Frihamnen försvåras.
- Samordning mellan Frihamnen och pågående planering för fjärrkylanläggningar vid Ringö-depån försvåras.
- Samordning mellan Frihamnen och Backaplan avseende utformning av Hjalmarstråket försvåras.
- Jubileumsparkens etapp 2 förskjuts eftersom den inte byggs förrän detaljplan 1 vunnit laga kraft.

# Vad händer på plats?

- Jubileumsparkens gröna del byggs och öppnar för allmänheten våren 2022.
- Upphandling av badet planeras hösten 2021 för öppning våren 2023.
- Byggstart inom kort för Smyrnakyrkan, planeras klar våren 2023.
- Hisingsbron öppnar 5 maj.
- Temporära bostäder etapp 3 inflyttning under sommaren.
- Café Fluss och andra utomhusaktiviteter öppnar under våren.





# 19. Bolagets medarbetarundersökning.

*Informationsärende.*

Patrik Stoppert, HR-ansvarig.





## ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

Bolagets medarbetarundersökning fyller fem år – dags för en utvärdering.

- Jämförelse med andra bolag och förvaltningar.
- Styrkor och fokusområden ÄU – kopplat till trend och utveckling över tid.

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
--------	---------------------------	-------------------	-----------	-------	-----	----	----

## Hur tolkar jag siffrorna?

- 0–50 Dåligt
- 50–60 Inte så bra
- 60–70 Ok
- 70–80 Bra
- 80–90 Väckigt bra
- 90–100 ”Halleluja-varning”

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80
Inflytande	65	64	65	63	62	63	66

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80
Inflytande	65	64	65	63	62	63	66
Ledarskap närmsta chef	76	73	76	80	75	72	78

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80
Inflytande	65	64	65	63	62	63	66
Ledarskap närmsta chef	76	73	76	80	75	72	78
Organisatorisk tillit	76	71	73	72	69	66	80



# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80
Inflytande	65	64	65	63	62	63	66
Ledarskap närmsta chef	76	73	76	80	75	72	78
Organisatorisk tillit	76	71	73	72	69	66	80
Motivation	76	75	76	80	73	75	79

# Jämförelse med andra bolag och förvaltningar i reella tal

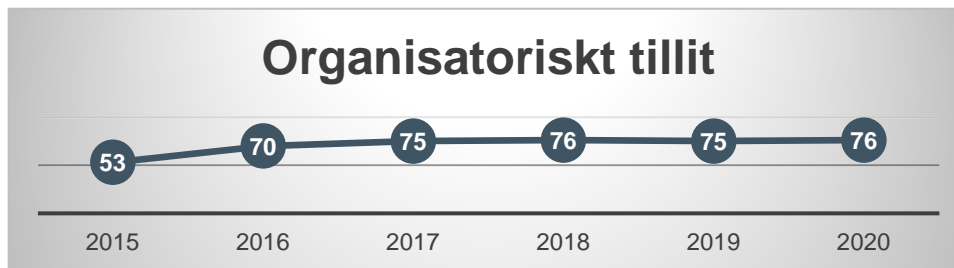
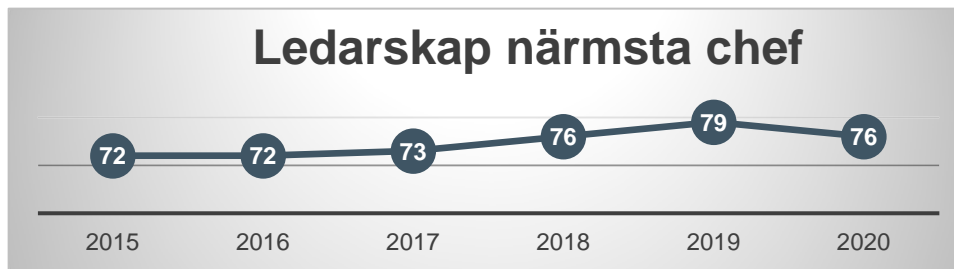
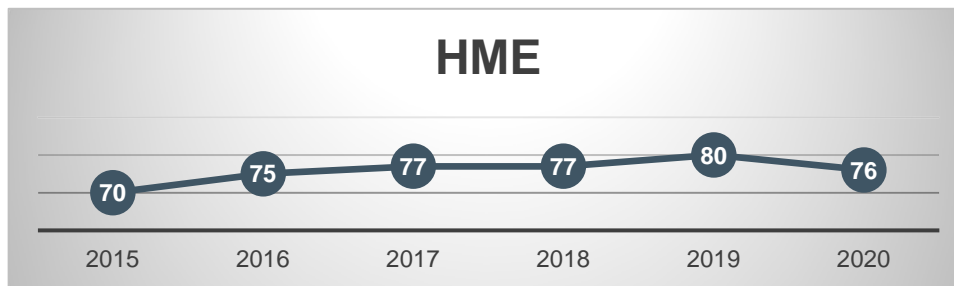
Område	Älvstranden Utveckling	Bolagen – alla	Framtiden	Higab	SBK	TK	FK
HME	76	77	79	82	76	75	80
NMI	64	62	65	64	61	57	69
Styrning	72	79	80	83	74	72	80
Inflytande	65	64	65	63	62	63	66
Ledarskap närmsta chef	76	73	76	80	75	72	78
Organisatorisk tillit	76	71	73	72	69	66	80
Motivation	76	75	76	80	73	75	79
Attraktiv arbetsgivare	72	71	73	71	70	66	80

# Styrkor och fokusområden – med utgångspunkt i vår egen utvecklingskurva



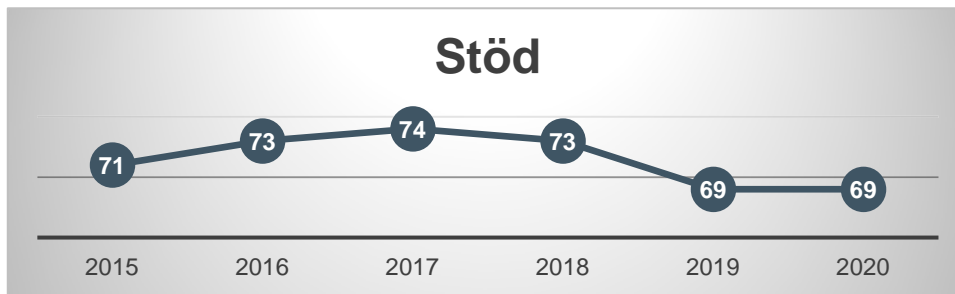
# Styrkor

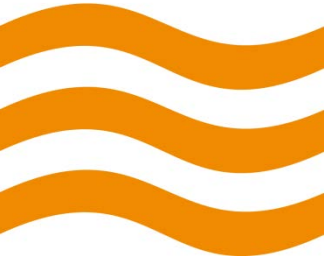
- HME
- Ledarskap
- Organisatoriskt tillit



# Fokusområden

- Stöd
- Attraktiv arbetsgivare

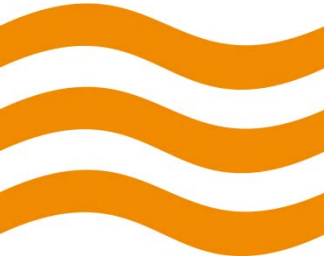




## 20. Rapport presidiet.

*Informationsärende.*

Ordförande Tomas Nilsson och  
Vice ordförande Åse-Lill Törnqvist.



# 21. Statusrapport uppdraget i Kommunfullmäktiges budget.

*Informationsärende.*

Lena Andersson, Vd och  
Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

# Koncern som byggts upp under 25 år

De första delarna av Norra Älvstranden tillfördes bolaget 1996 när Göteborgs Stad köpte aktierna i Eriksbergs Förvaltnings AB för en krona av statliga Statum. Samtidigt fick bolaget ett tillskott på 100 miljoner kronor att arbeta med.

Beslutsunderlaget anger att syftet med köpet var att:

*”Om Norra Älvstranden utvecklas till ett område med verkligt stor attraktionskraft vad gäller företagsetableringar och bosättning kan området få en stor framtida betydelse ekonomiskt och kvalitativt för Göteborg och regionen.”*

Steg för steg har området därefter fyllts med verksamheter, bostäder och mötesplatser. Bolagets utvecklingsarbete har över åren tillfört Göteborg 8 000 bostäder och nya verksamhetsytor med 20 000 arbetsplatser samt 10 000 utbildningsplatser.



# Älvstranden Utvecklings verksamhet

Älvstranden Utveckling hanterar stora strategiska markområden längs Göta älv. Markens exceptionella risker medför att den behöver förädlas till sälj- och genomförbara byggrätter innan dess exploatering kan ge full utväxling för staden.

Markens komplexa förutsättningar kräver tydlig styrning, kollektivt samarbete och gemensamt risktagande för att säkra genomförbarhet. Behov att överbrygga i gränssnittet offentligt/privat är stort.

- Svåra geotekniska förhållanden.
- Förorenad och nedgången industrimark.
- Avsaknad av fungerande infrastruktur (under och ovan mark: el, vatten, avlopp, gator, bristfällig kollektivtrafik och infrastruktur för social service).
- Komplex fastighetsbildning.
- Behov av storskalig och samordnad utbyggnad.

# Hur säkerställer vi genomförandet?

Komplex avtalsstruktur:

- Exploatör gentemot kommunen.
- Succesiva avtal under lång tid.
- Åtagande mot flera aktörer (privata byggherrar och kommun) i flera steg.
- Samverkansavtal/konsortialavtal.

Leder/samordnar genomförandet (10–15 års närvaro).

Kompetens och strukturkapital med geografiskt fokus.

Fördelar risker:

- Genom avtal med privata byggherrar.

# Hur säkerställer vi genomförandet, forts?

## Exploateringsbolag:

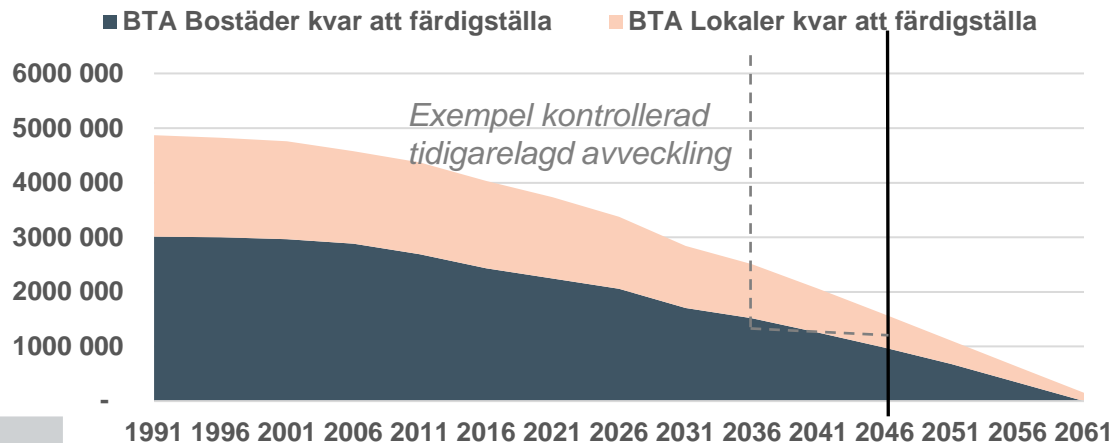
- Värdeprocess där vinster från försäljning av förvaltningsfastigheter och byggrätter balanseras kvar i bolaget för att möjliggöra riskhantering i kommande exploatering.
- Aktiebolagsformen är anpassad för verksamhet av affärsmässig natur.
- Byggrätterna kan säljas i bolag/civilrättsliga avtal som medför möjlighet till mer flexibla avtalsvillkor, till exempel långa villkor som inte Jordabalken tillåter.

# Pågående avvecklingsplan

Uppdraget är begränsat i geografi och tid. Befintligt uppdrag i nuvarande organisation bedöms vara slutfört cirka 2045–2050. Då är merparten av bolagets fastigheter detaljplanelagda och avyttrade. Återstår delar av genomförandet.

Årtal i tabellen avser uppskattad period för genomförande.

## Antal BTA kvar att färdigställa 1991–2060



Frihamnen etapp 1 o 2	2026–2037
Frihamnen 3	2041–2050
Frihamnen 4 o 5	2046–2060
Eriksberg	2020–2030

Södra Älvstranden	2020–2030
Lindholmen	2020–2045
Gullbergsvass	2031–2060

# Att beakta vid tidigarelagd avveckling

- Finns annan kvalitetssäkrad process i staden för genomförande av storskalig stadsutveckling med komplexa förutsättningar?
- Håller tidplaner för volymer/genomförande?
- Ekonomiska effekter/juridiska effekter?
- Effekter för utveckling av LSP/Lindholmen?
- Lyckas vi behålla rätt kompetens?
- Hur påverkas stadens omställning till hållbar stadsutveckling?

# Viktigt framåt

- Kontrollerad och realistisk avvecklingsplan för att inte riskera att förlora ekonomiska värden som blir en belastning för kommunens ekonomi.
- Vid överföring av verksamhet behövs en fungerande mottagande enhet i staden för att driva byggherrekonserter.
- Smalare ägardirektiv som mer precist beskriver bolagets uppgift, målsättning och roll:
  - Definiera som exploateringsbolag.
  - Tydliggöra att samverkan och gränssnitt/mandat gentemot kommunen sker utifrån byggherrerollen (enligt PBL).
  - Tydligare målstyrning avseende effekt, tidplan och ekonomi.
- Placering direkt under Stadshus skulle medföra bättre styrning av bolaget och kontinuerlig uppföljning.



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

# Förslag till kommunikations- Strategi

Uppföljning av KF-uppdraget  
27 april 2021.

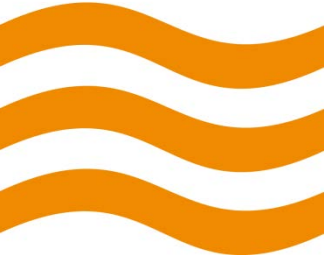
# Aktiviteter

Tanken är att vi får ett uttalande av Styrelseordförande och Vd, helst redan den 26 april. Dessa uttalanden i kombination med en kort sammanfattning av Stadshus AB:s handling blir underlag till följande kanaler:

- Intranät – text och handling läggs ut så fort vi har tillgång till handlingen.
- Webb – text från bolaget med uttalande från ordförande och vd läggs ut externt.
- LinkedIn – text från bolaget med uttalande från Styrelseordförande och Vd läggs ut och sprids via medarbetare med flera.

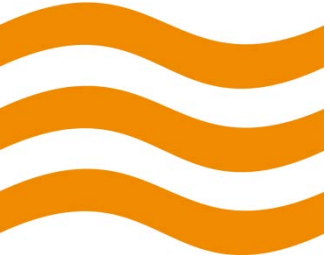
Informationen ovan skickas även till Higab, Stadshus, SLK samt samarbetspartners.





# 22. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.



## 23. Övriga frågor.

Tomas Nilsson, Ordförande.



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

[ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se](mailto:ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se)