



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

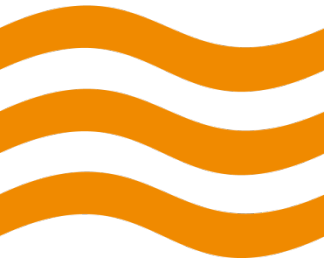
En del av  
Göteborgs Stad

**Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling**

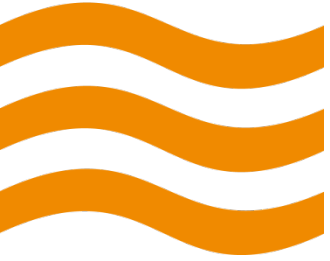
Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingen finns uppgifter som omfattas av sekretess enligt Offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Dessa uppgifter har därför maskerats. Frågor kring utlämnande av allmänna handlingar kan ställas till [info@alvstranden.goteborg.se](mailto:info@alvstranden.goteborg.se).

# Ordinarie styrelsesammanträde

2023-04-24

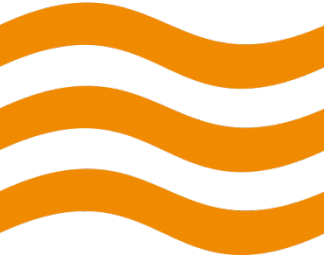


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



# 5. Protokoll 2023-03-10.\*

Boris Ståhl, Ordförande.



# 6. Vd-rapport.

Lena Andersson, Vd.

# Aktuellt just nu

- Några korta kommentarer kring Vd-rapporten.
- Våra projekt och konjunkturen.
- Medierna och Älvstranden Utveckling: bolaget har aktiverat sin krisledning.
- Frihamnsdagarna.
- Göteborgs Stads Visselblåsarfunktion (nyinsatt punkt 6 a).

# Krisledningsgrupp i aktivt läge

- Krisledningsgruppen har nu startat i aktivt läge efter tidigare övningar i april. Allvarlig situation för bolaget med hot mot bolagets varumärke.
- Bakgrund:
  - Publicering i Expressen 2023-04-15 om inköp.
  - Nya förfrågningar/utlämningar 2023-04-18.
  - Nya följdfrågor från Göteborgs Stads Visselblåsarfunktion 2023-04-19.

# De viktigaste aktiviteterna

- Information ägare (Higab).
- Informera Kommunikationsdirektören i Göteborgs Stad.
- Informera "Tjänsteman i beredskap i Göteborgs Stad".
- Informera namngivna företag i KPMG-utredningen.
- Extrainkallat Alla-möte 2023-04-20.
- Information med KPMG-rapport på vår webbplats.
- Informera Styrelsen 2023-04-24 + ta fram frågor & svar.
- Dialog med presidiet.
- Informera om tillsatt Krisledningsgrupp i aktivt läge.
- Logga alla händelser och aktiviteter.

**Det övergripande målet  
med aktiviteterna:**

**Skydda medarbetarna,  
värna varumärket och  
bolagets verksamhet.**

# Hur agerar vi? Och medierna?

- Friends of Gothenburg.
- Ur en publicistisk synvinkel är KPMG-utredningen mer lättillgänglig än den första artikeln i Expressen om konsultinköp.
- Vi vet historiskt att vi står inför en journalistisk metodik.

EXPRESSEN

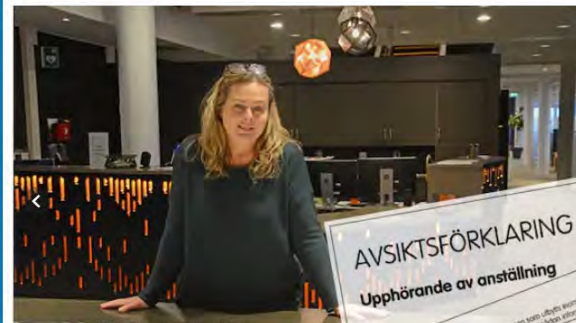


START | SPORT PREMIUM LIVESPORT PLAY NÖJE KULTUR LED.

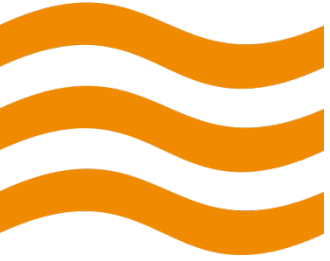
ANNONS:

## Kommun-vd:ns hemliga miljonuppgörelse

GÖTEBORGS KOMMUN Publicerad 15 apr 2023 kl 07:34







# 6 a. Frågor från Göteborgs Stads Visselblåsarfunktion.

Boris Ståhl, Ordförande.

# Nya frågor 2022-04-19

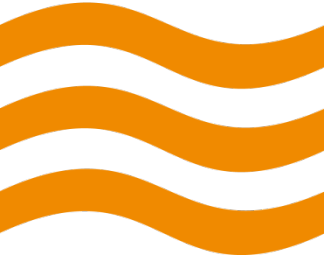
På frågan om eventuella rättsliga åtgärder som bolaget vidtog gentemot den anställde svarade ni att personen sades upp och att en överenskommelse gjordes vid upphörandet av anställningen.

1. Inkom med underlag som visar vad bolaget och den enskilde anställde kom överens om vid upphörande av anställningen.
2. Utgick det någon typ av ersättning i samband med att den anställde avslutade sin anställning?

# Nya frågor 2022-04-19, forts

Av rapporten, som visseblåsarfunktionen har tagit del av, framkommer att minst en anställd har haft otillbörliga kontakter med leverantörer och att det kan ha förekommit givande och tagande av muta gentemot flera leverantörer. Det framgår även att det fanns privata kopplingar mellan en enskild anställd och diverse leverantörer, att personen blev bjuden på flera evenemang och resor av leverantörerna och att leverantörer ska ha utfört arbeten hemma hos personen.

3. Vad är skälen till att varken den anställde eller leverantörerna polisanmäldes trots de konkreta bevisen som framkom vid utredningen?



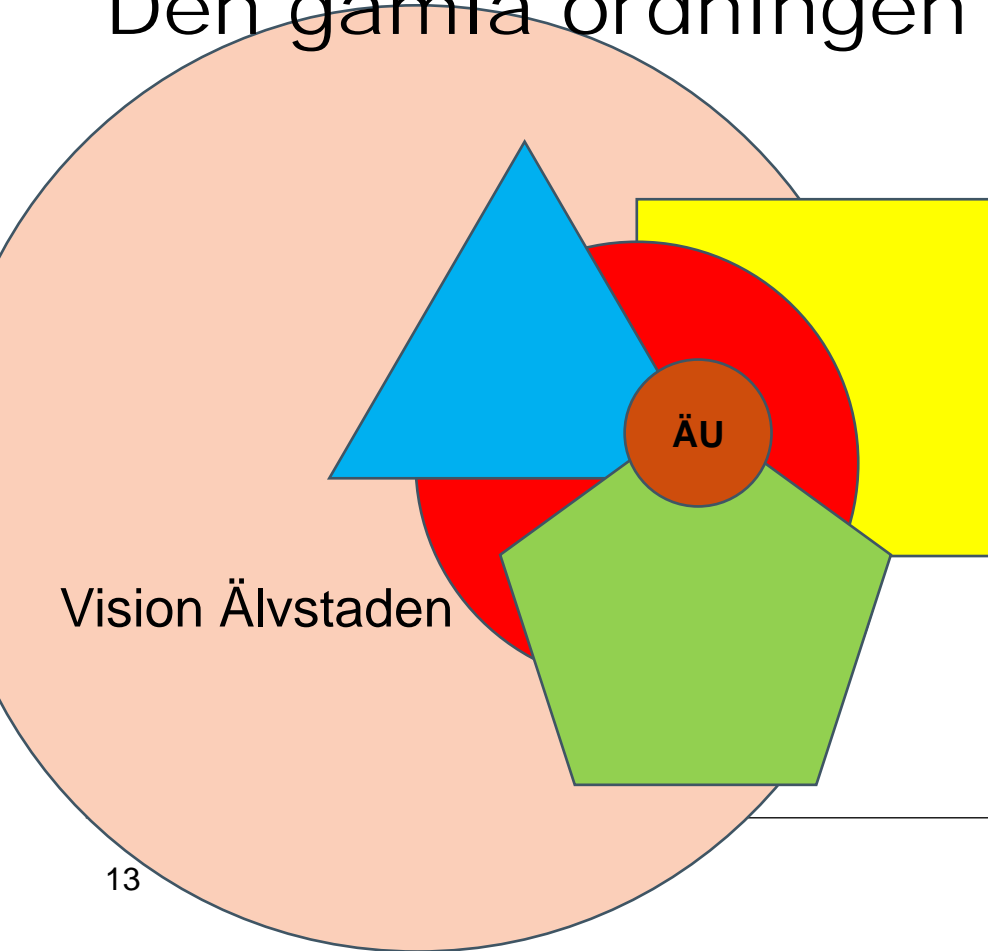
# 7. Statusrapport handlingsplan nytt ägardirektiv.

*Informationsärende.*

Lena Andersson, Vd

Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

# Den gamla ordningen



Vision Älvstaden hade en egen ordning frikopplad från ordinarie verksamhet. Skapade ifrågasättande.

Inte möjligt att överblicka ansvar på riktigt.

Ingen uppdelning mellan stadens ansvar enligt lag och Visionens ambitioner.

Dragkamp om stadsutveckling.

Älvstranden Utveckling ansvarade för att leda och beskriva helheten i 5 delområden i Älvstaden. Skapade otydlighet och dolda agendor.

Svårighet att hålla koll på ekonomi och utkräva ansvar. "Vem ska vi tro på?"

Skede	Analysera & Planera	Planera utbyggnad	Genomföra	Förvalta & Utveckla
Stadens Förvaltningar	<b>PBL SBF</b>	<b>PBL SBF, EXPLO</b>		
Stadens markägande i Förvaltning <u>Allmän plats</u>	<b>PBL</b> SBF, EXPLO	<b>PBL</b> EXPLO, SMF	<b>PBL, SKATT</b> EXPLO. SMF	
Stadens markägande i Förvaltning <u>Kvartersmark</u>	Exploatör enl. PBL EXPLO	Exploatör enl. PBL EXPLO alt. Markanvisad Byggherre SFF <b>KL</b>	SMF & SFF enl. PBL och <b>KL</b> Markanvisad Byggherre	
Stadens markägande i bolagsform <u>Kvartersmark</u>	Exploatör enl. <b>PBL</b> Stadshuskoncernen Byggherre. <b>ABL</b>	Exploatör enl. <b>PBL</b> Stadshuskoncernen Byggherre. <b>ABL</b>	Exploatör Stadshuskoncernens Byggherrar. <b>ABL</b>	
Privat Markägande <u>Kvartersmark</u>	Exploatör enl. PBL ABL, Ek-förening, Stiftelse m.m.	Exploatör enl. PBL ABL, Ek-förening, Stiftelse m.m.	Exploatör enl. PBL ABL, Ek-förening, Stiftelse m.m.	



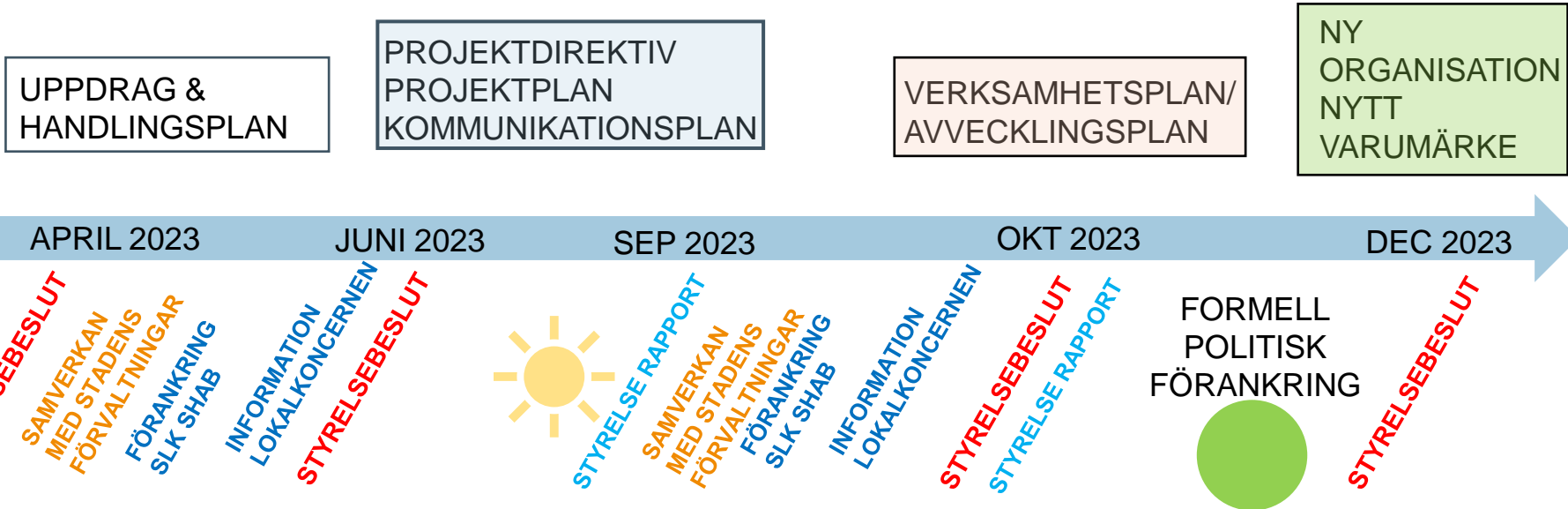
# Den nya ordningen

**STAD**



**PROJEKT**

# En stor förändring som kräver strukturerat arbetssätt





# HANDLINGSPLAN

fram till beslut om Projektdirektiv.

## START AV NYA Älvstranden Utveckling AB

- Samverkan med Explo angående överlämning av staden uppdraget. Påbörja en lista.
- Kommunikationsplan "light" som hanterar att det syns och hörs att bolaget är inne i en stor förändringsprocess. "Hemsidan tvättas". Byggprojekt betonas.
- Involvering av bolagets medarbetare i förändringsarbetet.
- Säkra upp projekten i genomförande med insatser för våra samarbetspartners.
- Initiera möte med SHAB och SLK angående bolagets roll i Mathuggskajen och Skeppsbron.  
**Styrelsens stöd för att den nya rollen ska gälla alla områdena.**
- Administrativt expertstöd knyts till ledningsgruppen. Låna resurs från staden i första hand.
- Påbörja arbetet med en avvecklingsplan.
- Inrätta en arbetsgrupp som får i uppdrag att ansvara för handlingsplanen med tillhörande dokumentation samt kommande besluthandling. Lån av resurs från staden.

# RISKER och MÖJLIGHETER

■  
Vi faller in i gamla ordningar.

Bristfällig kunskap hindrar förändring fullt ut.

Vi tappar medarbetare på vägen.



Effektivt arbete med goda resultat till stor nytta för Göteborg.

Nöjd ägare.

Nöjda medarbetare.



By Frits Ahlefeldt



**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

---

En del av  
Göteborgs Stad

Arbetsmöte med  
alla medarbetare



# Open Space

- En öppen mötesform där medarbetarna påverkar agendan efter angelägna ämnen.
- Andra medarbetare ansluter till det ämne de vill prata om.
- Gruppen diskuterar aktuellt ämne. Vi kör flera gånger för att ge möjligheter att vara med i olika grupper.

# Sju diskussionsbord

## Vad innebär vårt nya ägardirektiv för:

1. Verksamheten – vad vi faktiskt gör.
2. Bolagets roll i staden.
3. Hållbarhet.
4. Kultur och värderingar.
5. Våra arbetssätt och vår organisation.
6. Varumärket Älvstranden Utveckling.
7. Ekonomi.



# Verksamheten - vad vi faktiskt gör

## RENODLING

Förädla fastigheter genom att ta risker och se möjligheter.

## FRIHET

- Kundfokus.
- Bli exploatör fullt ut.
- Slippa "våt filt".
- Bygga förtroende på marknaden.

Vi blir EN tydlig adressat, ett bolag.

Rädsla att vi tappar helheten.

Vi frigör kraft och blir 20 % mer effektiva.

# Bolagets roll i Staden

Rådgivare/  
specialist-  
kompetens för  
Staden i  
enskilda frågor.

Fortfarande  
jobba i  
samarbete med  
Stadens  
förvaltningar.

Som  
genomförande-  
kraft i Stadens  
byggande.

Bidra till  
Vision  
Älvstaden  
på kvarters-  
mark.

Svårt hitta nya  
samarbets-  
former innan  
NOS och nya  
arbetssätt är på  
plats.

# Hållbarhet

Fortsätta bedriva hållbarhetsarbete i framkant på kvartersmark.

Integrera hållbarhet i bolagets alla delar, även Fastighet.

I exploatörsroll kravställa viss hållbarhetsnivå på allmän plats.

Betona att vi även fortsatt arbetar med att utveckla hållbar stad.

Vara katalysator för snabbare omställning.

Bevisa affärs-mässigheten i hållbarhetsarbete.



# Kultur och värderingar

Införa  
"spelregler"  
– Kontoret.  
– Möten.  
– Köket.

Bygga upp tilliten.  
– Vem ansvarar  
för vad?  
– Rädsla för att  
göra fel.

Arbeta  
mer i  
team.

Bättre  
ledarskap och  
beslutsfattande.

Värdegrunden  
behöver bli  
levande.

Växtvärk.  
Inte hunnit med  
on-boarding.

# Våra arbetssätt och vår organisation

För många nivåer idag.

Frigöra oss från stadens organisation, ger möjligheter.

"Systemet" styr oss, inte tvärtom.

Arbeta mer på tvärsen, skippa chefsvägen.

Behov av snabbare beslut.

Projektmetodik/ projektstyrning behövs, men kan förenklas.

# Varumärket Älvstranden Utveckling

Arbeta mer  
internt med  
vår kultur och  
våra attityder.

Saknar vision,  
vi behöver en  
ledstjärna.

Ha kvar  
namnet.  
Stolthet,  
historia.

För att få ett  
levande varumärke  
måste glappet  
mellan ledning och  
verksamheten  
minska.

# Ekonomi - avkastningskrav

Hur värnar vi då blandningen av hyresgäster?

KL vs  
ABL vs IL

Vad mäta?  
Kr, stadskvaliteter,  
BTA, antal bostäder.

Svårt mäta  
avkastning på  
dp. Långa  
projekt, svåra  
förhållanden.

Avkastnings-  
krav  
liknande  
Higab vore  
lämpligt.

Risk att tappa  
kvaliteter i  
stadsutveckling.

# Styrelsenivå

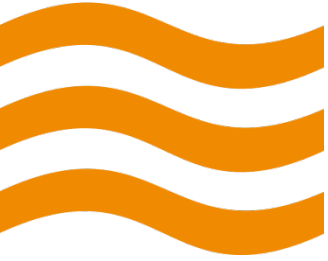
Övergångsperiod året ut för att etablera ägardirektiv, organisation och det nya ägardirektivet fullt ut.

Politisk handling, ”kvittens” på nya ägardirektivet:

- Förändringar bolagets inriktning och roll i staden.
- Tydliggöra avvecklingsplan och dess förutsättningar.
- Förändringar ansvar/styrning (ramexploateringsavtal, övergripande samordningsansvar Skeppsbron, kommunikationsansvar Älvstaden).
- Förändringar operativt (vad lämnas över, till vem, hur).
- Beskrivning samverkan med exploateringsnämnden.

# Bolagsnivå

- Verksamhets- /affärsplan – *påbörjat diskussion.*
- Ny organisation – *påbörjat diskussion.*
- Repositionering varumärke.
- Kontrollerad överlämning ansvarsområden/ arbetsuppgifter till Exploateringsförvaltningen – *påbörjat.*
- Tydliggöra roller och gränssnitt visavi NOS.



# 8. Statusrapport Masthuggskajen inklusive Halvön.

*Informationsärende.*

Abdurrahman Toryalay, Delprogramledare.

.



**Masthuggskajen**



 **ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

En del av Göteborgs Stad



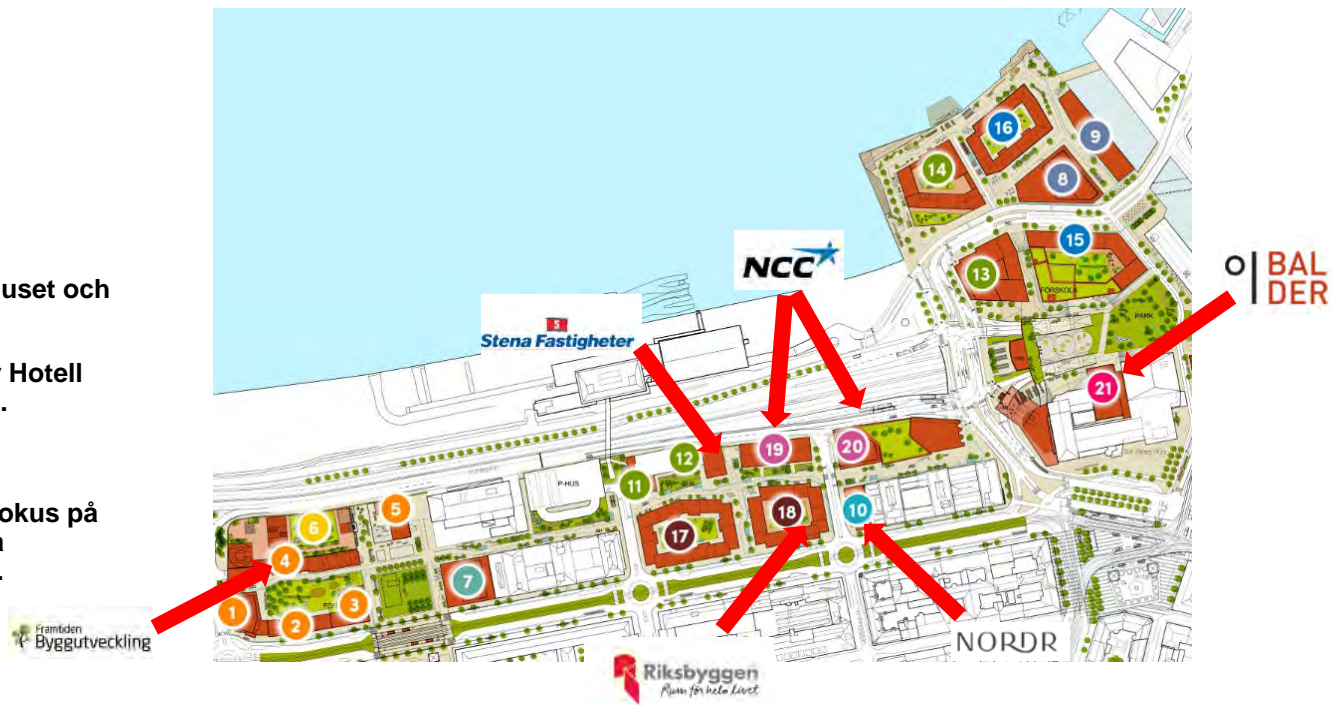
 **wedokameror.se**  
**Global  
Business  
Gate**





# Masthuggskajen i fokus: Status

- Pågående byggnation på 5 exploateringslotter:
  - Balder – Hotell Draken
  - Nordr – Brf Ciceron
  - NCC – Habitat 7
  - Riksbyggen – Brf Sydney
  - Framtiden Byggtutveckling – Exploateringslott G1
- Etablering av hyresgäster i Våghuset och Brickstudio i slutskede
- Förberedelse för överlämning av Hotell Draken till hotelloperatör Choice.
- Utbyggnad av halvön pågår
- Utbyggnad av allmänplats med fokus på ledningsförläggning längs första långgatan och masthamnsgatan.









# Brf Sydney och Brf Ciceron



# Habitat 7 och Brf Sydney





# Habitat 7



# Habitat 7

- Första projekt på Masthuggskajen där trä är det dominerade materialet i huset.
- BREEM.certifiering med ambition att klara nivån Excellent.
- Habitat 7 kommer dessutom att certifieras enligt den nya certifieringen NollCO2, vilket innebär att bland annat genom att hela byggnadens livscykelns klimatpåverkan redovisas och balanseras med klimatåtgärder till nettonoll klimatpåverkan.





# Försäljning av byggrätt G6 till Poseidon/Framtiden Byggutveckling

- Vi är överens med Framtiden om förutsättningarna för deras förvärv av byggrätten, förutom hur förskolegården kan fastighetsbildas.
- Med hjälp av Lantmäteriet utreder vi den här frågan.
- Vi förväntar oss att vi är klara snart och återkommer med beslutsärende ordinarie styrelsesammanträde den 12 juni.









THE O

yoress 1481

Speks

SAKZ



# Masthuggskajen: Halvön



# Masthuggskajen: Status Halvön

- Både projektering och produktion (muddring, pålning och spontning pågår).
- Framgångar:
  - Bra dialog med involverade intressenter.
  - Hantering av yttre Järnvågsbron med utanpåliggande landfäste.
- Utmaningar:
  - Entreprenörens tidplan.
  - Underrättelser om totalstabilitet och rörelser.



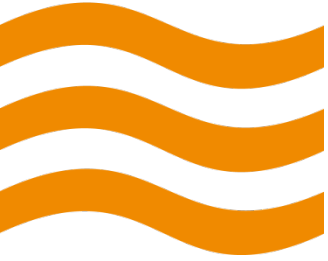
# Masthuggskajen: Halvön Indexutveckling

- Indexutveckling.
- Intäkter (beställning från staden),  
Utgifter (entreprenadkontrakt med  
Aarsleff) har olika två olika indexkorgar.
- Intäkter (Beställning från staden)  
indexregleras med 1/3 av vardera:
  - Entreprenadindex 115.
  - Entreprenadindex 119.
  - Entreprenadindex 231.

Utgifter (Entreprenadkontrakt  
Entreprenör) indexregleras med:







## 9. Statusrapport Skeppsbron.

*Informationsärende.*

Fredrik Kogerfelt, Programchef.

# Skeppsbron i fokus:

## Kort tillbakablick och framåtblick

- 1621 *"Här ska staden ligga"*
- 2006 Götatunneln invigs och arbetet med planprogrammet påbörjas
- 2015 Detaljplanen antas
- 2016 Etapp 1 färdigställs
- 2017 Markanvisning & Vision Älvstaden
- 2018 Trafikkontorets Genomförandestudie etapp 2 blir klar
- 2020 Kommunfullmäktige beslutar att genomföra etapp 2
- 2021 Återuppbyggnad av programorganisationen
- 2022 Samordning, projektering, första inflyttning, spadtag halvön
- 2023 - Reviderad investeringsbudget för garageanläggningen  
- Fortsatt projektering, samordning och upphandlingar
- 2024 Etablering/byggstart
- 2027 Byggstart kvarter
- 2030 *Färdigställande*

Skeppsbron





# Skeppsbron i fokus:

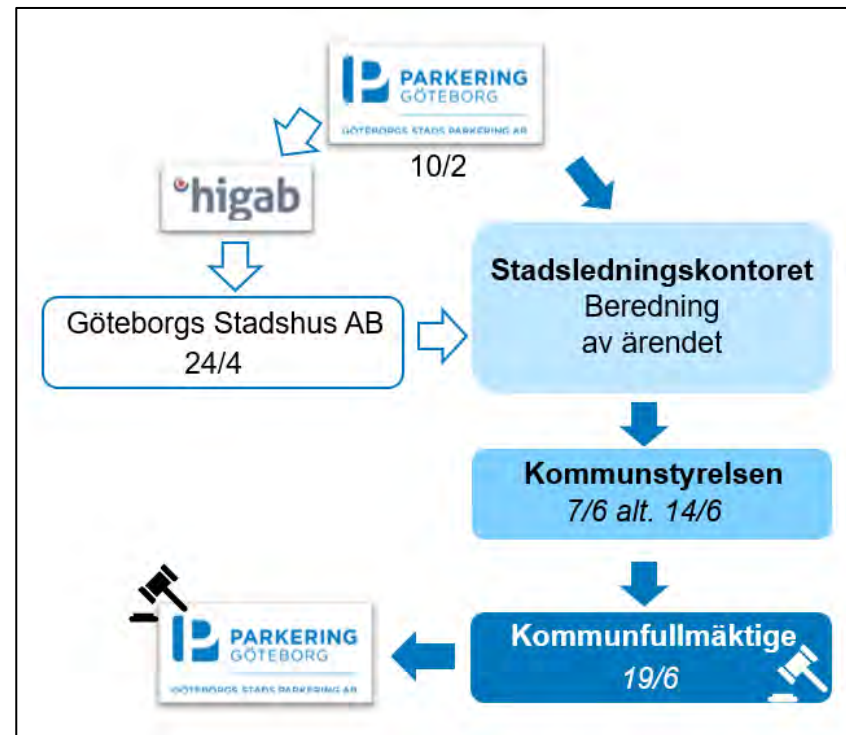
◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick



Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget



Skeppsbron



# Skeppsbron i fokus:



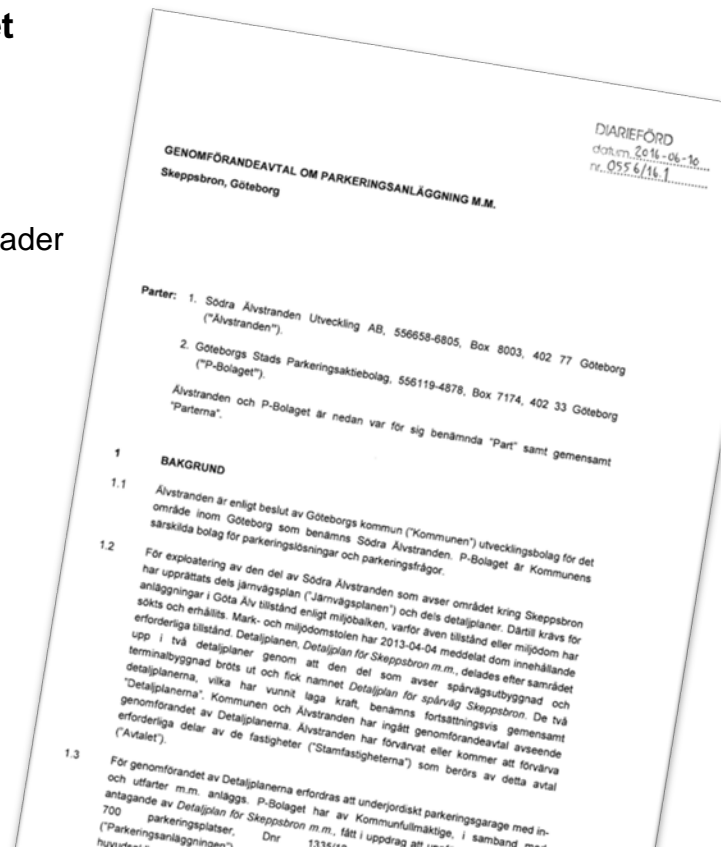
Kort tillbakablick och framåtblick



**Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget**

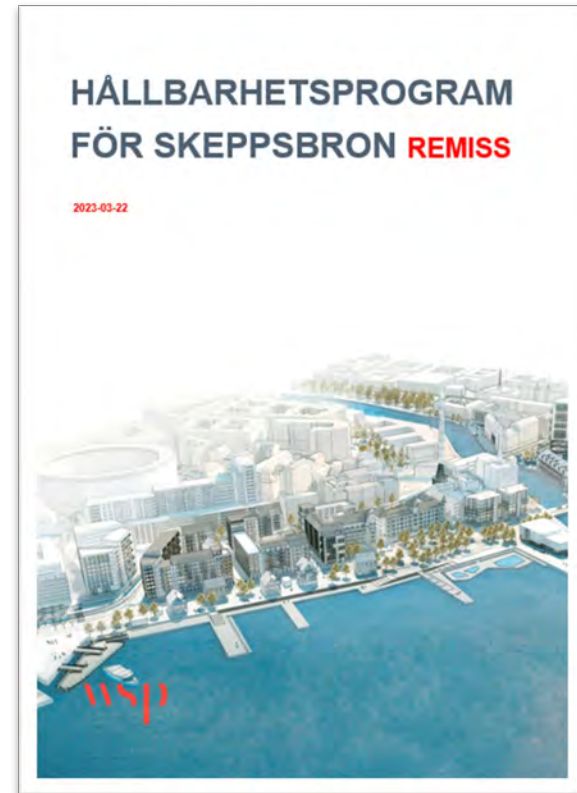
## Genomförandeavtalet mellan Älvstranden & P-bolaget:

- P-anläggningen är väsentlig och avgörande för DP genomförande
- Det åligger P-bolaget att uppföra och färdigställa P-anläggningen
- Grundläggning/konstruktiva förberedelser för ovanliggande mark/byggnader
- Ersättning för merkostnader för förorenade massor
- Förstärkningsarbeten på den södra nerfartsrampen
- Markanvisade aktörer ska ingå avtal om parkeringsköp med P-bolaget



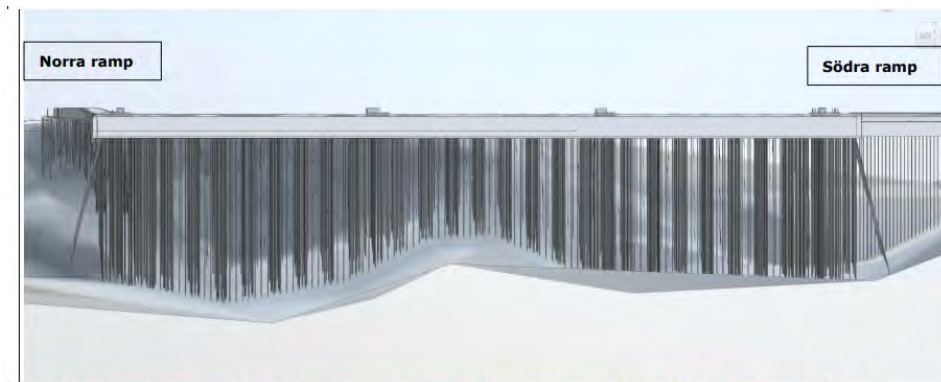
# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram

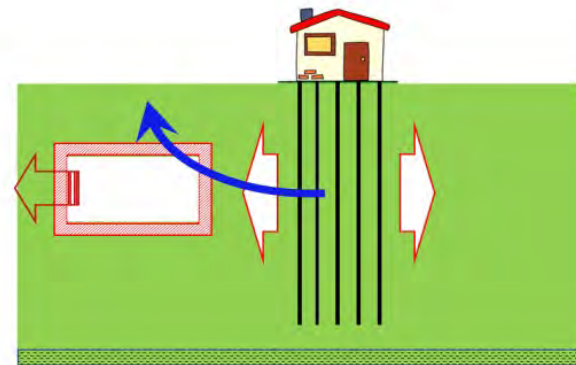


# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 **Samordning geotekniska förutsättningar**

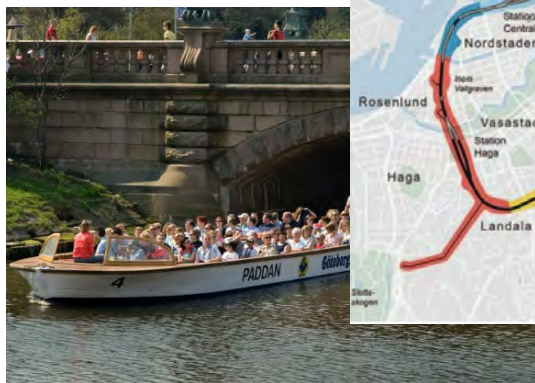


Figur 9. Schematisk profilvy med parkeringsanläggning på grundläggning (öster till väster) som utgörs av spetsbärande pälar till berg.



# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 **Utbyggnadsordning och tidplan**





# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👤 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 **Kvartersmark och konsortiesamarbetet**



# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande



# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande
- 👍 **Samsyn kring ny sträckning för cykelpendlingsstråket**

**Skeppsbron**





# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👋 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande
- 👍 Samsyn kring ny sträckning för cykelpendlingsstråket
- 👍 **Förlängning av vattendomen beviljad till 2030**

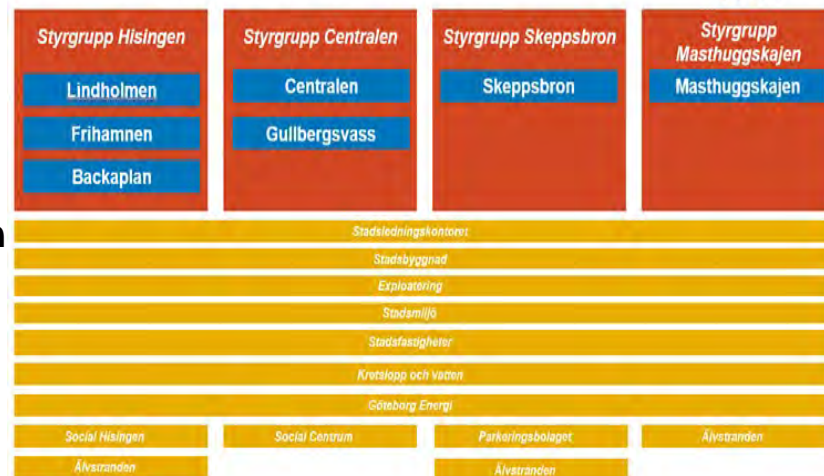


# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👉 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande
- 👍 Samsyn kring ny sträckning för cykelpendlingsstråket
- 👍 Förlängning av vattendomen beviljad till 2030
- 👍 **Ny informationslokal och ny programstyrning i staden**

**Skeppsbron**

## Huvudprogramstyrgrupper



# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👋 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande
- 👍 Samsyn kring ny sträckning för cykelpendlingsstråket
- 👍 Förlängning av vattendomen beviljad till 2030
- 👍 Informationslokalen invigs 20 april
- 👍 **Struktur för uppföljning av ekonomin på plats**

# Skeppsbron i fokus:

- ◀◀ Kort tillbakablick och framåtblick
- 👋 Reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget
- 👉 Framtagande av gestaltning- och hållbarhetsprogram
- 👉 Samordning geotekniska förutsättningar
- 👉 Utbyggnadsordning och tidplan
- 👉 Kvartersmark och konsortiesamarbetet
- 👍 Förskolan ett steg närmare förverkligande
- 👍 Samsyn kring ny sträckning för cykelpendlingsstråket
- 👍 Förlängning av vattendomen beviljad till 2030
- 👍 Informationslokalen invigs 20 april
- 👍 Struktur för uppföljning av ekonomin på plats
- 👍 **Tillbyggnaden av Merkurhuset tilldelades Kasper Salinpriset**

**Skeppsbron**

*"En märkvärdig gestalt som vilar vackert i arkitekturhistorien men samtidigt är sin egen"*



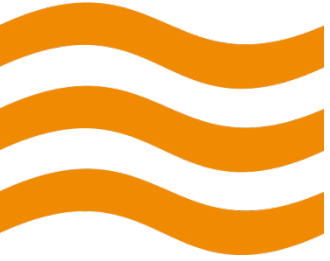
Sveriges Arkitekter



# 10. Bolagets inköp av konsulttjänster.

*Informationsärende.*

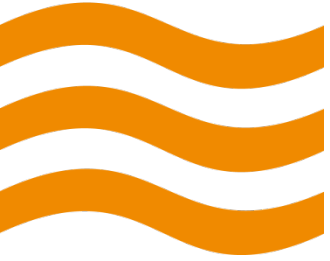
Ann Törnblom, Chef Kommunikation.



11. Bokslut per 2023-02-28.

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

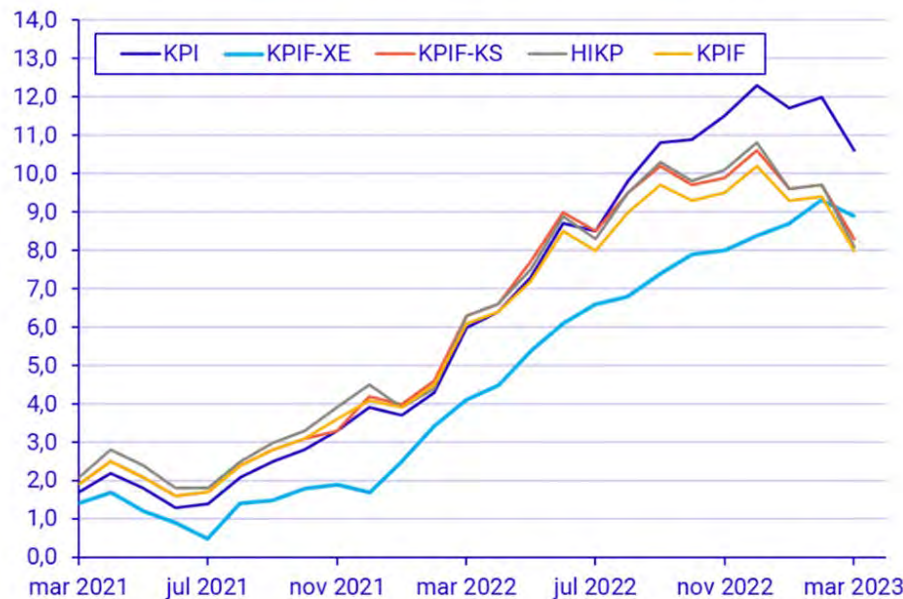


## 12. Bokslut per 2023-03-31.

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

# KPI mars 2023 – 10,6 % (12 %)



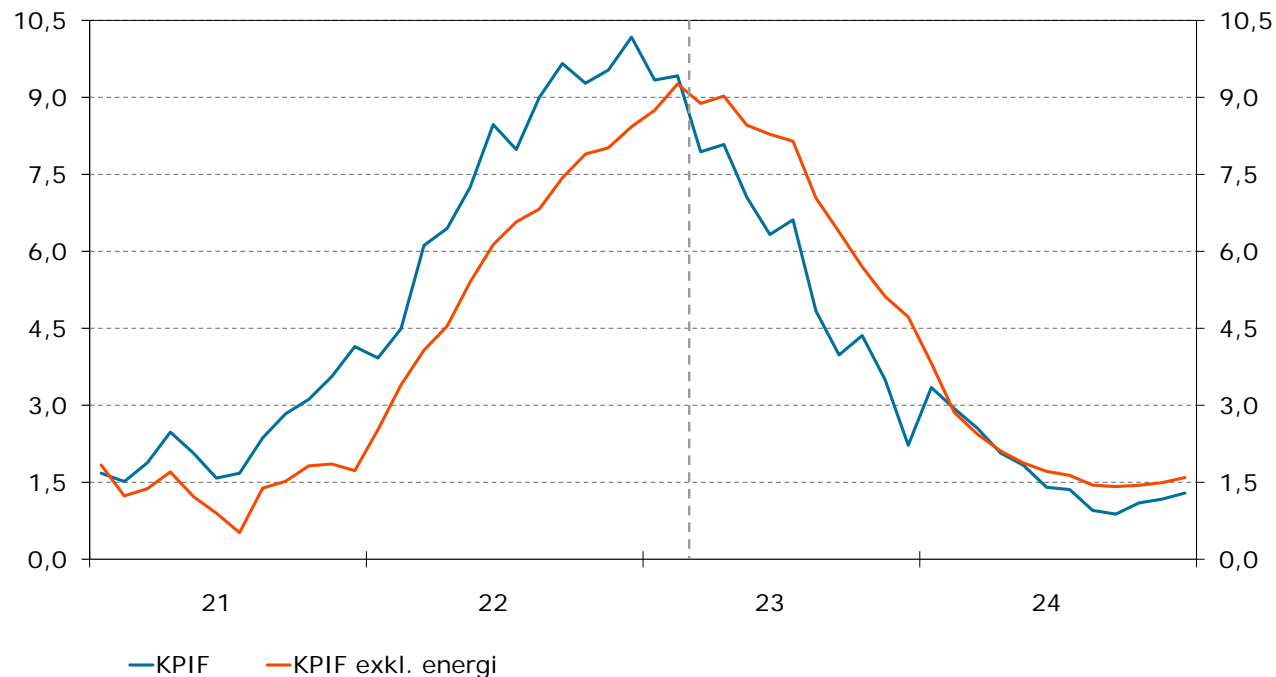
Källa: SCB

Data t.o.m mars 2023



# Konsumentpriser

## Årlig procentuell förändring, månadsvärden



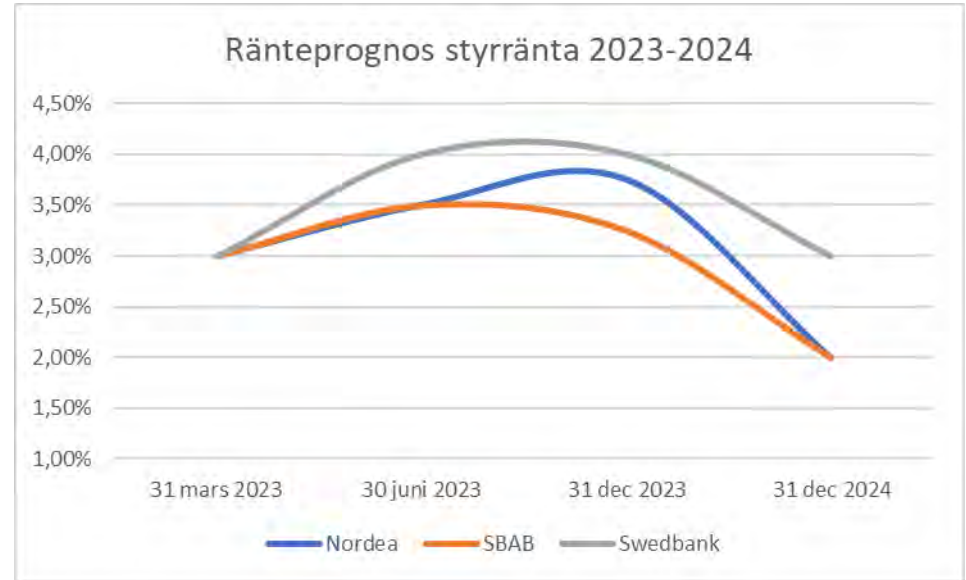
Källor: SCB och Konjunkturinstitutet.

# Ränteprognoser mars 2023

Bank	31 mars 2023	30 juni 2023	31 dec 2023	31 dec 2024
Nordea	3,00%	3,50%	3,75%	2,00%
SBAB	3,00%	3,50%	3,25%	2,00%
Swedbank	3,00%	4,00%	4,00%	3,00%

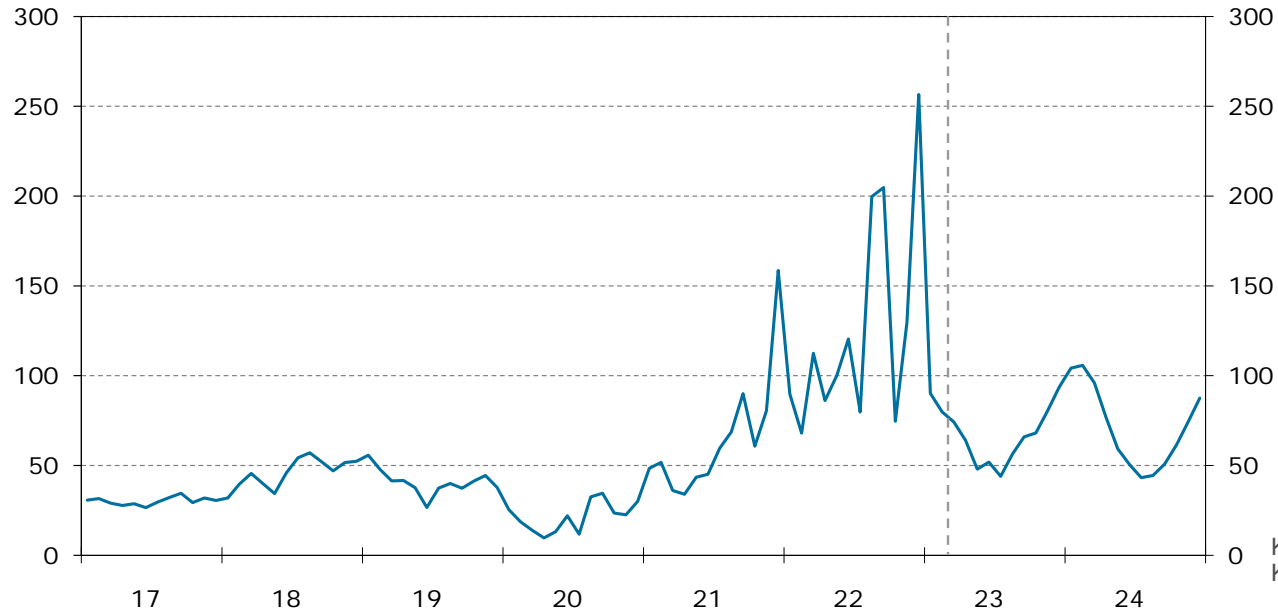
## Räntebesked 2023:

- 26 april
- 29 juni
- 21 september
- 23 november



# Spotpris på el i Sverige

Öre per kilowattimme (kWh), månadsvärden



Källor: Nordpool, Macrobond och Konjunkturinstitutet.

## Älvstranden Utveckling AB

### Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2023-03-31	Budget 2023-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos 2023
<b><u>Fastighetsförvaltning</u></b>					
Hysesintäkter	113,6	114,0	-0,4	444,5	444,0
Fastighetskostnader	-50,6	-57,9	7,3	-212,5	-212,9
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>63,0</b>	<b>56,1</b>	<b>6,8</b>	<b>232,0</b>	<b>231,1</b>
Avskrivningar	-27,9	-27,7	-0,2	-110,8	-110,8
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>35,0</b>	<b>28,4</b>	<b>6,6</b>	<b>121,2</b>	<b>120,2</b>
Utvecklingskostnader	-3,9	-10,2	6,3	-40,9	-38,5
Intäkter fastighetsförsäljning	6,3	0,0	6,3	0,0	6,3
Kostnad sålda fastigheter	-24,4	0,0	-24,4	0,0	-24,4
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-18,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-18,1</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-20,3	-23,4	3,1	-93,6	-93,6
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9
Övriga rörelsekostnader	-56,0	0,0	-56,0	0,0	-56,0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-62,4</b>	<b>-5,2</b>	<b>-57,2</b>	<b>-13,3</b>	<b>-85,0</b>
Finansnetto	-7,5	-12,0	4,5	-48,0	-43,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-69,9</b>	<b>-17,2</b>	<b>-52,7</b>	<b>-61,3</b>	<b>-128,0</b>

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2023-03-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	3 080,7	3 088,9
Pågående nyanläggningar	384,5	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	336,3	486,4
<b>Tillgångar</b>	<b>4 281,4</b>	<b>4 423,5</b>
Eget kapital	805,0	861,3
<i>Soliditet</i>	<b>18,8%</b>	<b>19,5%</b>
Räntebärande skulder (Lån)	1 589,3	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,2	16,9
Uppskjuten skatteskuld	89,2	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 485,1	1 446,5
Ej räntebärande skulder	295,0	431,9
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 281,8</b>	<b>4 423,5</b>







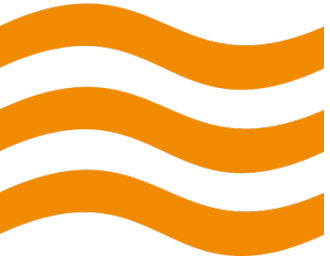


# Förslag till beslut: Bokslut per 2023-02-28 för Älvstranden-koncernen

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–28 februari 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 11.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.

# Förslag till beslut: Bokslut per 2023-03-31 för Älvstranden-koncernen

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 12.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.



# 13. Delårsrapport mars\*.

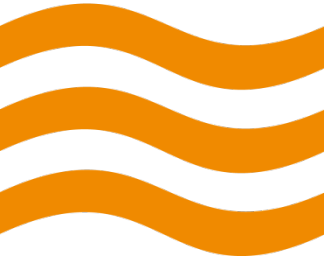
*Beslutsärende.*

Marika Ogrelus Engström, Vice vd.

# Förslag till beslut: Delårsrapport mars

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2023 för Älvstranden-koncernen.





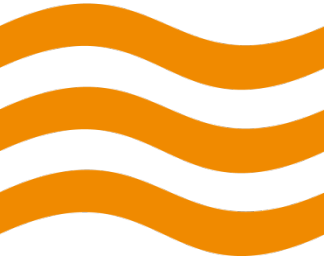
# 14. Handlingsplan Stadsrevisorer\*.

*Beslutsärende.*

Ninni Tossavainen,  
Chef Verksamhetsstöd/Risk- och  
Internkontrollansvarig.

# Förslag till beslut: Handlingsplan Stadsrevisorer

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner dels handlingsplanen för att åtgärda rekommendationerna i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2022, dels styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.



# 15. Försäkringsprogram\*.

*Beslutsärende.*

Charlotte Nyström, Bolagsjurist.

# Förslag till beslut: Försäkringsprogram

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ajournerar ärendet till ett Styrelsesammanträde efter det att Göta Lejon har fattat beslut i frågan.



# 16. Förlängning avsiktsförklaring Gullbergsvass

*Beslutsärende.*

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

# Gullbergsvass 703:17, Gullbergsvass





# Avsiktsförklaring Göteborgs Stad överlåtelse av Gullbergsvass 703:17



- Logistikfastighet om knappt 200 000 kvm markareal i stadens centrala delar.
- Fastigheten överläts till Göteborgs Stad för att behålla rådigheten över utveckling inom Staden.
- Överlåtelsen frigör ekonomiska medel så att Älvstranden Utveckling bland annat kan genomföra underfinansierad detaljplan vid Götaverks-gatan på Lindholmen.

# Överlåtelsen sker utan konkurrensutsättning

Avsiktsförklaring regler värderingsprinciper

- Det mest sannolika priset på en fri och öppen marknad.
- Nuvarande kassaflöden med beaktande av förväntansvärde.
- Prisjustering för betalningsansvar exploateringsbidrag.
- Prisjustering för markmiljöföröreningar, etc.

# Överlåtelse av Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad

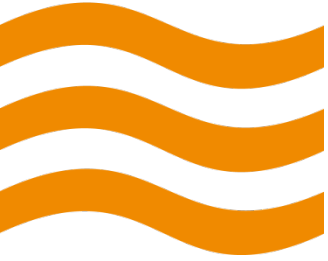
- Parterna är överens om exploateringsförutsättningar samt övriga värderingsförutsättningar.
- Enas om att komplettera med nödvändiga utredningar, till exempel markmiljöföroreningar.
- Enas om kommande exploateringsbidrag.
- Enas om köpeskilling.

# Överlåtelse av Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad

- Avsiktsförklaring gäller till och med till 2023-06-30.
- Parterna önskar förlänga giltighet till 2023-12-31 för att bereda utrymme för att enas om det som kan anses utgöra det mest sannolika marknadsvärdet.

# Förslag till beslut: Förlängning avsiktsförklaring Gullbergsvass

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner att Fastighets AB Raila förlänger giltigheten för "Avsiktsförklaring med Göteborgs Kommun för överlåtelse av Terminalfastigheten Göteborg Gullbergsvass 703:17" med i övrigt oförändrade villkor att gälla till och med 2023-12-31 med möjlighet till förlängning om parterna kommer överens om detta.



# 17. Överlåtelse kv. F Gullbergsvass

*Beslutsärende.*

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

# Gullbergsvass 703:17 och Gullbergsvass 20:1



En del av Göteborgs Stad





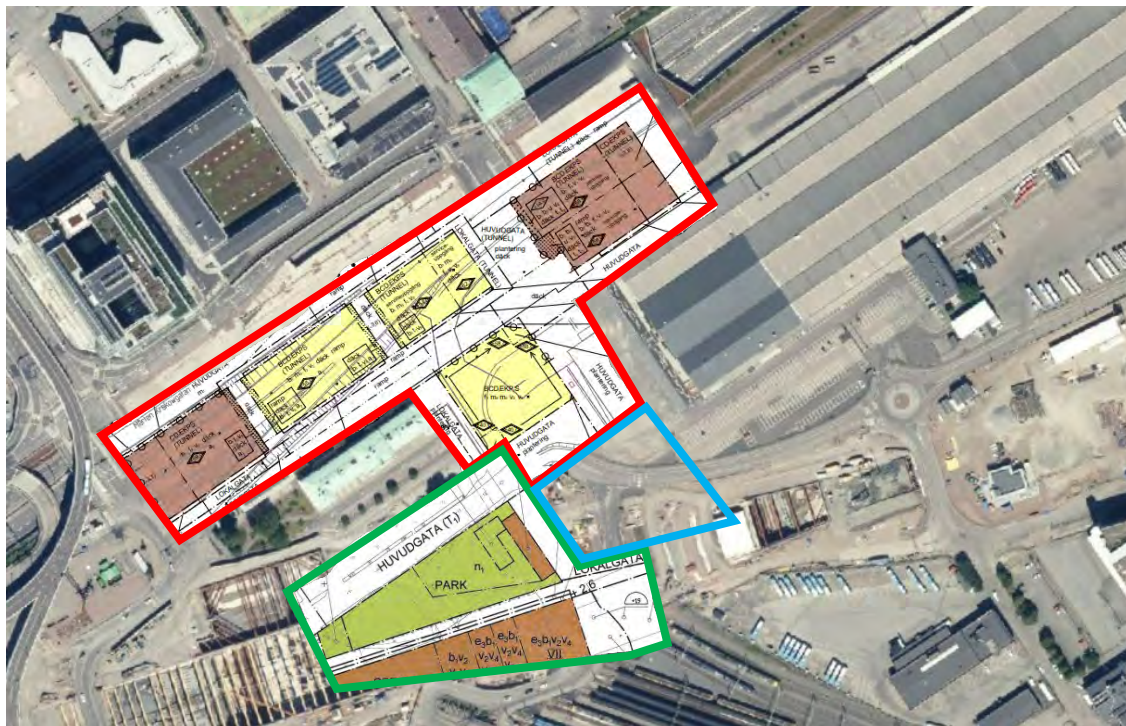
# Gullbergsvass



# Gränssnittet mellan Gullbergsvass och Centralenområdet



# Kämpegatan & kv. F

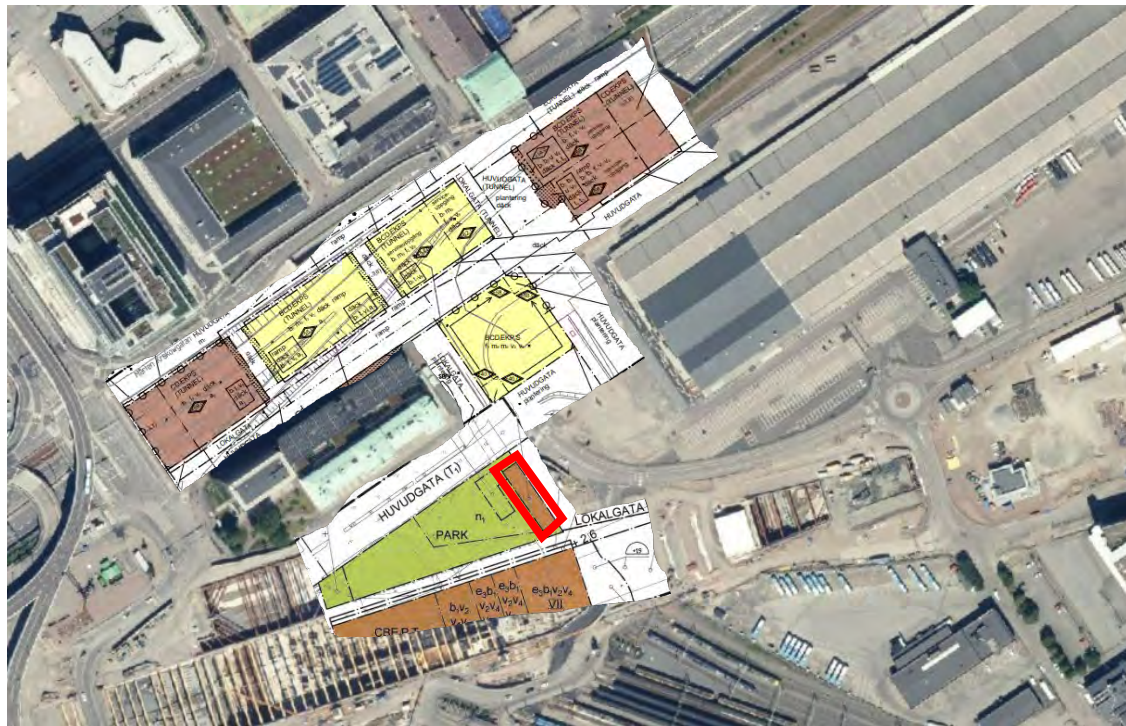








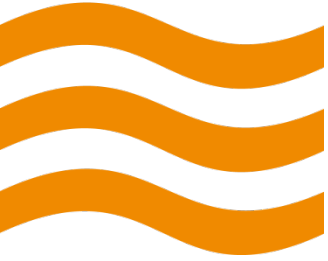
# Gullbergsvass 20:1







# Förslag till beslut: Överlåtelse kv. F Gullbergsvass



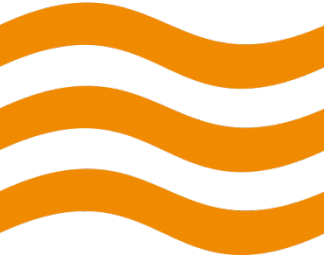
# 19. Rapport presidiet.

*Informationsärende.*

Ordförande Boris Ståhl och  
Vice ordförande Rickard Eriksson.

# Förslag till beslut: Rapport till Presidiet

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger presidiet i uppdrag att på styrelsesammanträdena även fortsättningsvis rapportera från presidiet.



## 20. Övriga frågor.

Boris Ståhl, Ordförande.

# Förslag till beslut: Studieresa Oslo 23–24 maj 2023

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner studieresa till Oslo 23–24 maj 2023.



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

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