

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0004/23
2023-09-19
Handläggare: Per-Henrik Hartmann, tf Vd och Marika Ogreljus Engström, Operativ chef

Bolagsrapport styrelsesammanträde 2023-09-19

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för status ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i Bilaga 1.

Besked från konkurrensverket

Konkurrensverket (KKV) har fattat beslut om att avskriva ärendet som rör utredningen av bolagets konsultinköp.

Det var med anledning av den mediala uppmärksamheten kring inköpen av konsulttjänster från Friends of Gothenburg AB som KKV under våren beslutade att inleda en utredning av de aktuella inköpen.

Vi har inkommit med det material som KKV efterfrågat och har också redogjort för omständigheterna kring dessa inköp. Vi har även redogjort för de åtgärder som vidtagits för inköpsprocessen sedan inköpen gjordes men också de åtgärder som nu genomförs för att säkerställa att inköpsprocessen är följsam mot upphandlingslagstiftningen och praxis på området. KKV meddelade efter att ha tagit del av bolagets svar att det utifrån KKV:s prioriteringspolicy inte längre finns anledning att fortsätta utredningen.

KKV har därför inte prövat de aktuella inköpen i sak men avskrivningsbeslutet bör ändå anses vara en indikation på att de vidtagna och planerade åtgärderna är ett steg i rätt riktning.

Deltagande i arbetet med Göteborgs Stads nya handlingsplaner

Stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utveckling av parallella samhällen
Motverka tystnadskulturer i stadens verksamheter är namnen på de nya handlingsplanerna.

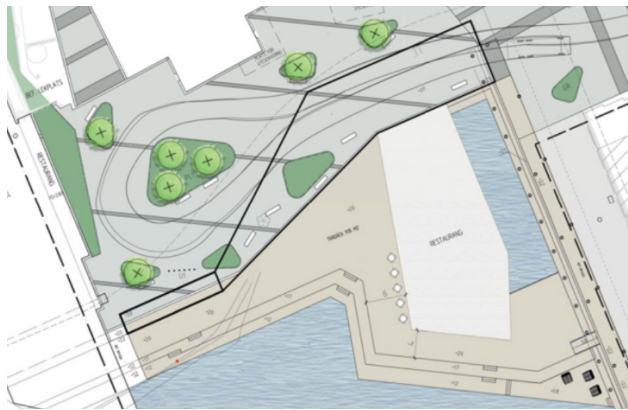
Göteborgs Stad har bjudit in till information och inbjudan till lanseringsträffar för handlingsplaner mot tystnadskultur och handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utveckling av parallella samhällen. Bolagets kommunikationschef, HR-chef och Säkerhetschef kommer att delta vid träffarna.

Byggandet av bryggdäcket Lindholmshamnen har startat

Byggnationen av torg och bryggdäck i Lindholmshamnen har startat.

Byggnationen av torg och bryggdäck kommer att pågå fram till juni 2024. Calere har köpt vattenfastigheten på kommande bryggdäck av oss och kommer därefter ta vid och påbörja byggnationen av restaurang och kontorshotell.

Planteringar i olika former kommer att skapa trevliga rum på torget och platsen väntas bli en viktig mötesplats vid vattnet för hela Lindholmen. Byggnationen kommer även att stärka stråket genom området i öst västlig riktning.



Direktupphandlingar

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2023-06-12:

- Revolve, Concept Management Sweden AB, 250 000 kr.
Gatufest Masthamnsgatan, 2023-05-30
Lämpliga leverantörer har sonderats för uppdraget. Förutom kompetens för uppdraget värderades lokalkännedom högt. Leverantörens anbud motsvarade önskemålen
- Guide Revision AB, 700 000 kr.
Kvalificerat stöd. rådgivning bokslut, 2023-06-11.
Konkurrensutsatt mot tre leverantörer.
- Alén Geo AB, 700 000 kr.
Expertrådsmedlemmar HÖ, 2023-06-14.
Ingen konkurrensutsättning har skett eftersom konsulten valdes ut utifrån den specifika geografiska expertis och forskningsbakgrund.
- Gaia Force AB, 700 000 kr.
Expertrådsmedlemmar HÖ, 2023-06-14.
Ingen konkurrensutsättning har skett eftersom konsulten valdes ut utifrån den specifika geografiska expertis och forskningsbakgrund.
- Olle Edvardsson AB, 700 000,00 kr.
Expertrådsmedlemmar HÖ, 2023-06-14.
Ingen konkurrensutsättning har skett eftersom konsulten valdes ut utifrån den specifika geografiska expertis och forskningsbakgrund.

- Luco KB, Max 950 000 kr.
PL Teknikansvarig, 2023-06-28.
En öppen upphandling har genomförts, dock inkom aldrig några anbud.
Därmed ok direktupphandling. Konkurrensutsatt mot tre leverantörer
- Stadsmiljöförvaltningen – Göteborgs Stad, 350 000 kr.
The Breeze, 2023-06-29.
Stadsmiljöförvaltningen har genomfört en upphandling, resultatet tillfaller Älvstranden Utveckling.
- Open Play AB, 65 800 kr.
Aktivitetsbox till Plåtgården, 2023-07-06.
En marknadsanalys har genomförts, saknas dock leverantörer i Sverige som erbjuder denna typ av produkt.

Styrelseutbildning

I höst genomför Styrelseakademien styrelseutbildning dag 2 för lokalkoncernen. Välj mellan två datum (30/10 eller 4/12).

Dag 2 (med anmälan senast den 30/10), fokuserar på det värdeskapande styrelsearbete – hur styrelsen aktivt kan bidra till bolagets värdeutveckling samtidigt som hållbarhet och samhällsnytta skapas. Under dagen kommer även styrelsens roll i att skapa värde för bolaget, affärsstrategisk styrning, uppföljning och kontroll, Vd-styrning och information att tas upp. Det kommer också att handla om relationer och dynamik i styrelsearbetet samt om hur styrelsesammanträden går till i praktiken.

Separat inbjudan har gått ut via mejl.

Ny samverkansorganisation Masthuggskajen

Nu bildas samverkansorganisationen Samverkan Masthuggskajen som ska utveckla Masthuggskajen till en levande stadsmiljö som bygger vidare på karaktären och stadslivet runt Järntorget och Långgatorna. Organisationen består av fastighetsägare i området.

Frihamnsdagarna

För tredje året i rad var Älvstranden Utveckling AB partners till det som beskrivits som Göteborgs svar på Almedalsveckan, Frihamnsdagarna. Precis som tidigare år hyrde organisationen Frihamnsdagarna yta och byggnader på Bananpiren i Frihamnen av Älvstranden Utveckling AB.

I år arrangerade vi ett seminarium på temat: Växa vid vattnet – utmaningar när Göteborg bygger nytt vid älven. I panelen deltog Cecilia Andersson, Rune Arnesen och Kristian Käll från Älvstranden Utveckling, Gunilla Grahn Hinnfors var moderator. Seminariet var välbesökt och ägde rum på tältscenen ”Greta”. Nytt för i år var att vi även hade en mindre utställningsyta där vi visade upp vår verksamhet och kunde svara på frågor.

Frihamnsdagarna hade i år ett 130-tal punkter på programmet med 13 500 besökare – en ökning från förra valåret. Ett 30-tal partners och samarbetspartners stöder satsningen på att etablera en demokratisk mötesplats i Frihamnen, däribland Göteborgs Stad, Skanska, Chalmers, Svenska kyrkan och Göteborgs Universitet.

Rapport från Almedalen

Bolagets chef för Fastighetsutveckling, Cecilia Andersson, besökte Almedalen 2023. I Bilaga 2 finns en redogörelse över spaningar och insikter från dagarna på plats samt deltagandet i ett rundabordssamtal om hållbarhet i fastighetsbranschen.

Nyanställda

- Fernanda Aragao 2023-08-14 Koordinator
- Frida Johansson 2023-08-14 Projektledare
- Jonna Kärnbratt 2023-08-14 Projektledare
- Maria Lindström 2023-08-14 Projektledare
- Henrik Sellgren 2023-08-23 Uthyrningsansvarig
- Oliver Timdahl 2023-08-14 Teknisk förvaltare

Remisser

- Inskickad: Kommunernas klimatlöften 2024–2026, Miljöförvaltningen (eget styrelseärende).
- Inskickad: Anmälan om vattenverksamhet, Länsstyrelsen.

Inga övriga, pågående remisser.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Rapport från Almedalen.

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna i portfölj Markutveckling och rapporteras per delområde.

Nedan listas de program som rapporterar till portföljägare Markutveckling, rapporten följer ordningen nedan.

- Områdesgemensamt
- Masthuggskajen
- Skeppsbron
- Lindholmen
- Frihamnen
- Gullbergsvass
- Eriksberg

Lägesrapport områdesgemensamt

Områdesgemensamt

Kritisk aktivitet: I juni fick VD i uppdrag av styrelsen att uppdatera riskanalys för bolagets 5–6 största projekt. Den uppdaterade riskanalysen sammanställs och rapporteras till styrelsen under hösten 2023.

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Fastighets AB Balder (C3), Nordr Sverige AB (D2), NCC Property Development AB (E2), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads Parkerings AB (G2)

Några projekt närmar sig färdigställande: Hotell Draken invigs i oktober i år och Nordr:s projekt Ciceron beräknas stå klart vintern 2023/2024.

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6), NCC Property Development AB (D1, D3, D4)

Risk: Det rådande marknadsläget kan medföra förskjutning av investeringsbeslut hos byggherrar vilket kommer innebära förlängning av tidplan för Älvstrandens projekt, och därav risk för högre totalkostnad för Älvstranden.

Avvikelse: Göteborgs Stads Parkerings AB avbröt entreprenad-upphandling av G2 (P-hus i väst) pga. höga anbudspriser. Upphandlingen har förnyats, vilket försenar genomförandet.

Kulturkvarter

Det pågår flera aktiviteter för att bidra till målet om kulturkvarter i Masthuggskajen.

Viktig händelse: I juni hölls en workshop om kulturkvarterens utveckling tillsammans med konsortiet kopplat till bland annat bottenvåningarna. Förslag till plan för fortsatt arbete tas fram med utgångspunkt i resultatet från workshopen.

Samverkansorganisation för fastighetsägare

Viktig händelse: Avtal för organisation Samverkan Masthuggskajen signerades i slutet av augusti och är ett forum för fastighetsägarna i området. Syftet är att verka för ett levande stadsliv och att lösa utmaningar gemensamt.

Halvön

Halvöbyggnationen löper på med vissa förseningar i tidplan. Entreprenören Aarsleff bedömer dock att sluttidplan kommer att hållas.

Kritisk aktivitet: Larmgränser avseende rörelser har överskridits. Utredning pågår för att klargöra ansvarsfrågan om rörelse och totalstabilitet. Aarsleff har att beakta att rörelsekrav och totalstabilitet innehålls. Schaktnivåer och arbetsutförande har ändrats för att klara kraven.

Påseglingsskydd Halvön

Risk: När detaljplan för Masthuggskajen togs fram var redan detaljplan för Skeppsbron lagakraftvunnen. Den utgjorde därför en av många förutsättningar för planeringen av halvön. I dagsläget finns en risk att Skeppsbron inte kommer att kunna byggas i tid vilket ger en risk att kommunen behöver bygga ett påseglingsskydd före genomförandet av Skeppsbron.

Åtgärd: Utvecklingen bevakas och frågan om påseglingsskydd utreds.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Älvstranden har åtagande att förvärva 3d utrymmet för garage i kvarter B2. I avtalen för Masthuggskajen finns skrivningar om att Göteborgs Stads Parkerings AB skall hantera parkeringen inom detaljplanen. Älvstranden Utveckling har ställt en formell fråga till Göteborgs Stads Parkerings AB rörande övertagande av byggrätten.

Viktig händelse: Göteborgs Stads Parkerings AB lyfte frågan vid styrelsemöte 2023-06-07 då ärendet bordlades.

Risk: Utbyggnaden av garage B2 är ett tekniskt komplext projekt. Det geografiska läget medför höga utbyggnadskostnader. Detaljplanen förutsätter underjordiskt garage. Projektering och upphandling av entreprenad behöver vara klar 2026 för att kunna starta byggnation i tid.

Åtgärd: Ett affärupplägg tas fram för att eventuellt kunna överlåta fastigheten till en annan aktör samt ta fram riskminimeringsåtgärder i pågående projektering.

Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Viktig händelse: Genomförandet av Skeppsbron i sin helhet är beroende av beslut om en reviderad investeringsbudget för genomförande av P-garaget. Efter beslut i Göteborgs Stads Parkerings AB:s styrelse och Stadshus AB lyftes ärendet till kommunstyrelsen i juni och augusti. Bordlagt till 2023-09-20. Projektet är varsamt med resurser tills vidare.

Viktig händelse: En grov skedestidplan för allmän plats har tagits fram där projektet kommer att lämna synpunkter ur kvarters-perspektiv. Fortsatt arbete med skedestidplanen är pausat till efter beslut om reviderad investeringsbudget för Göteborg Stads Parkerings AB.

Lindholmen

Pumpgatan Keillers kaj

Kommande viktig händelse: Västtrafik planerar att etablera en hållplats för färja vid Keillers kaj / Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren. Västtrafik planerar trafikstart kring årsskiftet. Älvstranden ansvarar för upprustning av Keillers kaj som nu genomförs med planerat färdigställande i oktober 2023.

Lindholmsplatsen

Kommande viktig händelse: Projektet kommer i september att träffa Lindholmen Science Parks styrelse för att diskutera projektets vision.

Kommande viktig händelse: Projektet planerar för att lyfta ett äskande av medel till styrelsen i höst.

Skola och verksamheter vid Regnbågsgatan

Viktig händelse: Arbetet med ny detaljplan har startat och planavtal har signerats av Älvstranden.

Lindholmshamnen

Viktig händelse: Ett ärende om tilläggsäskande pga ökade kostnader för utbyggnad av bryggdäck beslutades i styrelsen 2023-06-12.

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har upphandlat en entreprenör för utbyggnad av bryggdäck. Arbetet startade i augusti 2023 och planeras att färdigställas till sommaren 2024.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen återstartade arbetet med planprogram i augusti 2023. Bolaget behöver tillföra resurser till projektet.

Utfyllnad Lundbybassängen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har inlett arbetet med upphävande av gällande detaljplaner inom del av kommunens fastighet Lundbyvassen 736:155 vilket är en förutsättning för planerade utfyllnadsarbeten. Förslag på planavtal är framtaget. Ledningsgruppen har fattat beslut om att underteckna planavtalen.

Kritisk aktivitet: Bolaget behöver komma överens med Exploateringsförvaltningen om förvaltningens medgivande i tillståndprocessen. Diskussioner pågår.

Kritisk aktivitet: Ett arbete pågår med tekniska beskrivningar och miljöbeskrivningar tillsammans med Göteborgs Hamn som underlag för ansökan om vattenverksamhet. Avsiktsförklaring har tidigare tecknats mellan bolagen.

Temporära bostäder

Viktig händelse: 682 lägenheter har färdigställts. Totalt 804 bostäder planeras att vara klara vid årsskiftet 2023/2024. Totalt planeras ca 1000 lägenheter. För att uppnå detta krävs ett tilläggsavtal mellan Älvstranden och Svenska Hem.

Spårväg Frihamnen- Lindholmen

Viktig händelse: Älvstranden har signerat fastighetsregleringsavtal och samarbetsavtal etc. med Exploateringsförvaltningen för att möjliggöra utbyggnaden av den planerade spårvägen.

Stadens Jubileumsfirande

Viktig händelse: I början på juni genomfördes en del av Stadens 400-års firande i Frihamnen. Evenemanget var lyckat.

Frihamnsdagarna

Viktig händelse: I månadsskiftet augusti/september genomfördes Frihamnsdagarna, en mötesplats där människor och organisationer möts i samtal om samhällsfrågor. Älvstranden Utveckling deltog genom att hyra ut marken på Bananpiren samt anordna ett seminarium.

Affärsanalys Frihamnen

Kommande viktig händelse: En affärsanalys genomförs för att uppdatera tidigare arbeten inför kommande detaljplanestart. Analysen förväntas vara färdig till årsskiftet.

Frihamnskyrkan

Kommande viktig händelse: Frihamnskyrkan planerar för invigning 2023-09-17.

Gullbergsvass

Försäljning av fastighet

Kritisk aktivitet: Samtal pågår med Exploateringsförvaltningen om försäljning av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17 under 2023.

Eriksberg

Färjenäsparken

Viktig händelse: Behoven av marksanering har visat sig vara mer omfattande än tidigare prognostiserat. Äskande för slutfinansiering beslutades i styrelsen 2023-06-12. Projektet avslutas ekonomiskt vid årsskiftet.

Inre Dockan

Ett initialt arbete inför start av detaljplan har påbörjats. Detaljplane-arbetet beräknas starta om 1–2 år. Projektet har kontaktat Stadsbyggnadsförvaltningen med förslag om att tidigarelägga planstart.

Celsiusgatan

Viktig händelse: En ny prognos från Exploateringsförvaltningen för etappvis utbyggnad av allmän plats har färdigställts. Projektets bedömning av kalkylen är att den inte tar full höjd för alla kostnader. Projektet inväntar därför en total kalkyl för allmän plats från Exploateringsförvaltningen i oktober.

Kommande viktig händelse: Projektet planerar att lyfta ett tilläggsäskande till styrelsen i höst.

Säterigatan

Viktig händelse: Projektet har erhållit en uppdaterad exploateringskalkyl för allmän plats från Exploateringsförvaltningen. I kalkylen ingår poster för oförutsett och risk på cirka 45 %.

Kommande viktig händelse: Projektet planerar att lyfta ett tilläggsäskande till styrelsen i höst.

Lidaverken

Kommande viktig händelse: Bolaget har initierat ett uppdrag för Lidaverken pga. planerad dragning av CityBus som påverkar fastigheten och nuvarande byggnad. Byggnaden behöver helt eller delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med Exploateringsförvaltningen.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljledningen bidrar för närvarande i bolagets omställningsarbete kopplat till det nya ägardirektivet där portföljplanen för markutveckling är en viktig del. Portföljägaren driver frågan om att finna nya samarbetsformer med staden. Utöver detta medverkar portföljledningen i operativt arbete i pågående projekt för att säkerställa framdrift.

Bilaga 2. Rapport från Almedalen

Cecilias Anderssons rapport från Almedalen 2023:

Tidigt i våras blev jag inbjuden till ett rundabordssamtal som skulle handla om hållbarhet i fastighetsbranschen. Titeln är lika bred som den är lång men de övriga inbjudna intresserade mig. Det var en blandning av projektutvecklare från Stockholm, Malmö och Göteborg. Med utgångspunkt från denna inbjudan fick jag förtroendet att representera Älvstranden Utveckling AB i Almedalen 2023 under vecka 26.

Årets Almedalsformat var omgjort – det var färre dagar och två partiledare som pratade varje dag. Tidigare har Almedalsveckan varit strukturerad kring de olika partiernas dag och nu skulle alltså två partier dela på en dag. Min upplevelse av det greppet är att det blev urvattnat och ofokuserat.

Fokus fastighetsbranschen

Jag koncentrerade mig på seminarium, föredrag, panelsamtal som främst var fokuserat på fastighetsbranschen. Besökte många olika panelsamtal, debatter och föredrag där diskussionerna handlade om hur räntor och inflation påverkar fastighetsbranschen. Det råder konsensus kring att räntorna påverkar branschen mycket.

De bolag som är välfinansierade och vill investera väntar på att de som drabbas av högre räntor, och som kommer att behöva sälja för att lätta i sina balansräkningar, ska sälja. Men det har inte riktigt hänt ännu. Säljare och köpare har inte riktigt hittat varandra, i meningen att säljaren och köparen ska ha samma bild av vad en fastighet är värd för att det skall bli affär. Än så länge anser säljare att fastigheterna är mer värda än vad köparna är villiga att betala, generellt.

Bostadspolitik

Jag har också varit på flera bostadspolitiska samtal, där bostadsutvecklare ser en riktigt nattsvart framtid. Det finns inga köpare till de bostäder som är ute till försäljning och det går inte att få kalkyler att gå ihop för hyresrättsprojekt. Byggstarter av nya bostäder har fallit från förra årets cirka 55 000 till en prognos för 2023 om cirka 22 000 nya bostäder. Det finns scenarier som visar på ett så lågt antal byggstarter som 15 000 bostäder.

För att hålla jämna steg med den förväntade befolkningsutvecklingen måste, enligt SKR (Sveriges kommuner och regioner), 58 000 nya bostäder byggas varje år. Om vi bygger 20 000 nya bostäder i år så behöver det byggas 98 000 stycken 2024 för att vara i balans. År 2021 var ett rekordår och då startades 70 000 bostäder. Detta faktum oroade många, utifrån olika perspektiv. Dels har vi en bransch som har kapacitet att planera, projektera och bygga 50 000–60 000 bostäder varje år. Men om efterfrågan sjunker med 50–60 % kommer många bli utan arbete, över tid. Branschen är bekymrad på både kort och långsikt. Dels påverkar det segregationen på bostadsmarknaden, trösklarna att komma in på bostadsmarknaden kommer att öka i och med att utbudet av bostäder kommer att minska.

Hur man ska råda bot på detta utan att det ska få negativa konsekvenser på inflationen (att man gör åtgärder som spär på inflationen) är dock inte självklart. Många olika idéer finns, men inga konkreta politiska förslag som på kort sikt kan få någon praktisk påverkan.

Klimatåtgärder i stadsbyggnad

Jag sökte efter paneler och seminarium som skulle behandla finansiering av klimatåtgärder i stadsbyggnad, men fann inget. Dock fick jag tillfälle till ett väldigt bra möte med Jan Vapaavuori från fastighetsbolaget NREP, och tidigare borgmästare i Helsingfors och finsk riksdagspolitiker. Vi diskuterade de utmaningar som vi står inför med många åtgärder kopplade till klimatsäkring i stora stadsbyggnadsprojekt som inte självklart kommer att finansieras av exploateringsbidrag. Inte heller vi fann något självklart svar på frågan, men man får börja med att hitta personer som ser samma stora utmaningar och försöka hitta gemensamma lösningar framåt.

AI-trenden

Många som jag pratade med var specifikt intresserade av AI och ag fick tillfälle att lyssna på en panel som diskuterade farhågor med AI:s framväxt. Panelen var mycket reflekterande och hade ett positivt budskap om att människan har en roll i en värld med robotar. Mänsklig omsorg, kreativitet och humor kommer att vara eftertraktat även i framtiden.

Har du frågor eller funderingar kring någon programpunkt jag deltog på eller om Almedalen i stort, så hör gärna av dig.