



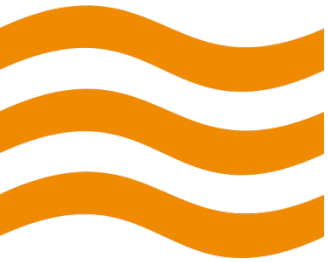
ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

# Ordinarie styrelse- sammanträde

2023-11-27

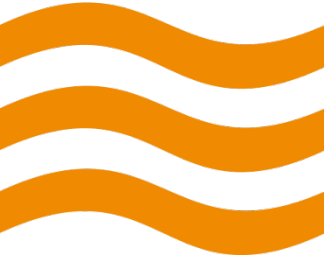


1. Sammanträdet öppnande.
2. Fastställa dagordning.
3. Utse justerare att tillsammans med Ordförande justera dagens protokoll.
4. Fråga om jäv.



5. Protokoll  
ordinarie styrelsesammanträden  
2023-10-23.\*

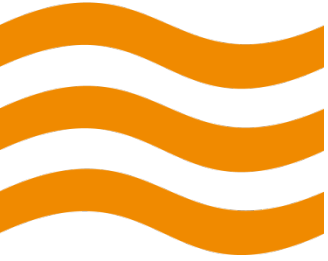
Boris Ståhl, Ordförande.



# 6. Bolagsrapport.

*Informationsärende.*

Per-Henrik Hartmann, Tf Vd.



## 7. Bokslut 2023-10-31.

*Beslutsärende.*

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

# Resultaträkning Älvstranden Utveckling AB

Mnkr	Utfall 2023-10-31	Budget 2023-10-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2023	Prognos okt-23
<b>Fastighetsförvaltning</b>					
Hysesintäkter	379,5	368,9	10,6	444,5	457,0
Fastighetskostnader	-144,3	-174,7	30,4	-212,5	-181,4
<b>Driftsöverskott före avskrivningar</b>	<b>235,2</b>	<b>194,3</b>	<b>40,9</b>	<b>232,0</b>	<b>275,6</b>
Avskrivningar	-94,5	-92,4	-2,1	-110,8	-113,0
<b>Bruttoresultat fastighetsförvaltning</b>	<b>140,7</b>	<b>101,9</b>	<b>38,8</b>	<b>121,2</b>	<b>162,6</b>
Utvecklingskostnader	-16,5	-34,1	17,6	-40,9	-23,8
Intäkter fastighetsförsäljning	13,3	0,0	13,3	0,0	13,3
Kostnad sålda fastigheter	-29,6	0,0	-29,6	0,0	-29,6
<b>Resultat fastighetsförsäljningar</b>	<b>-16,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-16,3</b>
Gem. central- och adm.kostnader	-66,2	-78,0	11,8	-93,6	-81,3
Övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter	-83,0	0,0	-83,0	0,0	-103,2
<i>Nedlagda kostnader Skeppsbron</i>	<i>-195,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-195,0</i>	<i>0,0</i>	<i>-195,0</i>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-236,3</b>	<b>-10,2</b>	<b>-143,1</b>	<b>-13,3</b> <span style="color: green;">▲</span>	<b>-257,0</b>
Finansnetto	-33,3	-40,0	6,7	-48,0	-43,0
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>-269,6</b>	<b>-50,2</b>	<b>-136,4</b>	<b>-61,3</b>	<b>-300,0</b>

**OBS!**  
Fel i utskickad handling  
Räntan är 2,85 %

# Älvstranden Utveckling AB

## Balansräkning

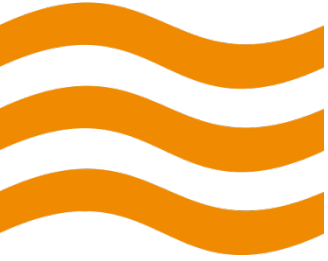
Mnkr

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2023-10-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastigheter och övr inventarier	2 993,1	3 088,9
Pågående nyanläggningar	327,8	368,0
Finansiella anläggningstillgångar	479,9	480,2
Kortfristiga fordringar	293,8	486,4
<b>Tillgångar</b>	<b>4 094,6</b>	<b>4 423,5</b>
Eget kapital	651,2	861,3
<i>Soliditet</i>	<i>15,9%</i>	<i>19,5%</i>
Räntebärande skulder (Lån)	1 906,5	1 556,6
Räntebärande skulder (PRI)	17,8	16,9
Uppskjuten skatteskuld	29,5	110,3
Reservering fastighetsaffärer	1 232,4	1 446,5
Ej räntebärande skulder	257,2	431,9
<b>Skulder &amp; Eget kapital</b>	<b>4 094,6</b>	<b>4 423,5</b>

# Förslag till beslut: Bokslut 2023-10-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden januari–oktober 2023 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2023.



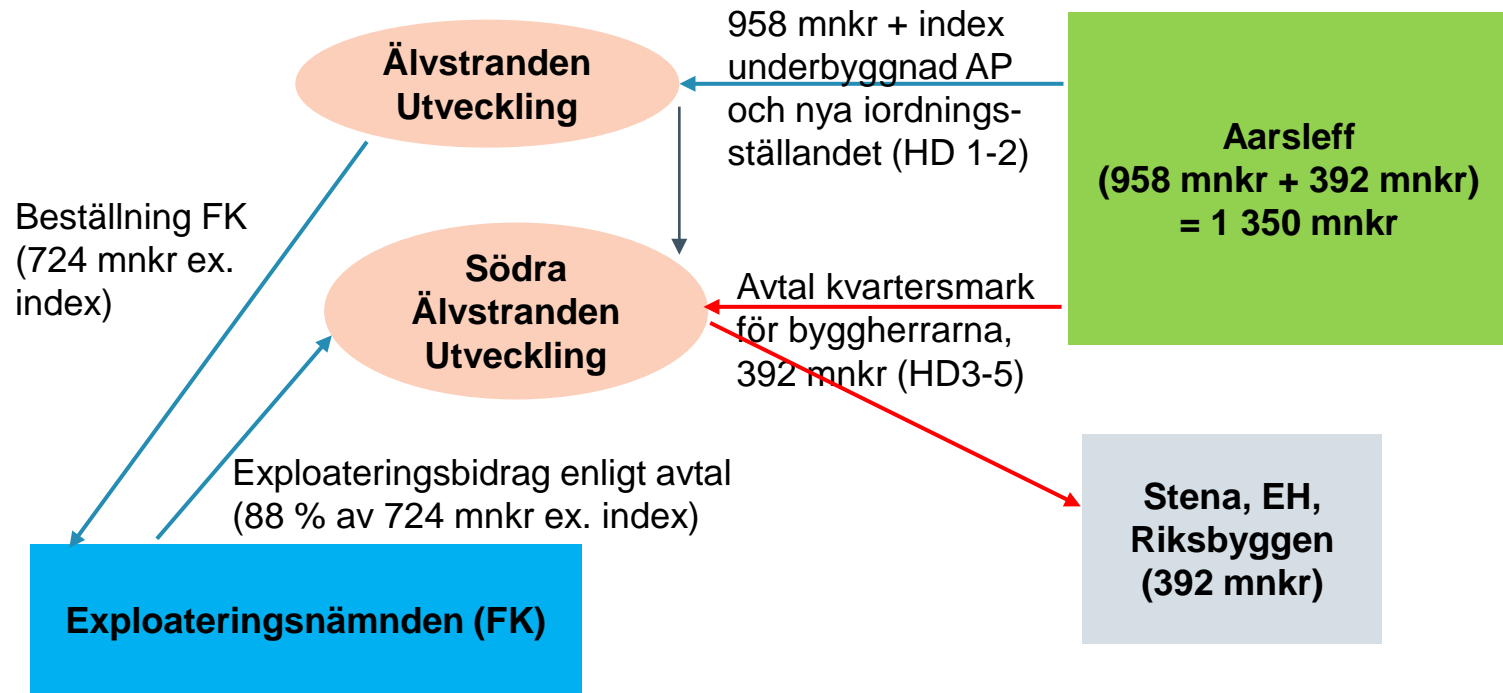


7 b. Halvön: utökad rätt att godkänna, beställa och attestera.

*Beslutsärende.*

Mats Ransgård Chef Projektstyrning,  
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef.

# Pengaflöde Halvön



# Halvön – tilläggsbeställningar (Explo.)

- Anledningen att vi tar ärendet med Exploateringsnämnden till styrelsen är att tilläggsbeställningar inte ingår i det ursprungliga beslutet.
- Idag har chef Projektstyrning en utökad attesträtt enligt styrelsebeslut 2022-04-25 om 50 mnkr avseende det ursprungliga entreprenadavtalet om 958 mnkr.
- Exempel på aktuell tilläggsbeställning är rostfri armering.

# Halvön – tilläggsbeställningar (Byggherrar)

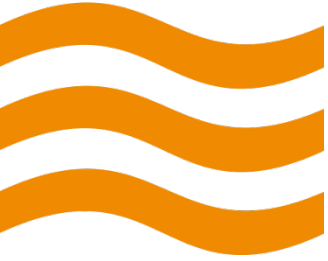
- Om det kommer tilläggsbeställningar från byggherrarna (Elof Hansson, Stena och Riksbyggen) betraktar vi dessa som en del i projektbudgeten då vi har ett back-to backavtal (kvartersentreprenadavtalen) vad gäller betalningsansvar.
- Södra Älvstrandens budget för kvartersentreprenadavtalen justeras med motsvarande belopp.
- ***Ska det vara ytterligare ett styrelsebeslut för eventuella tilläggsbeställningar på kvartersmark som vidarefaktureras till byggherrarna? (Se förslag till beslut).***

# Förslag till beslut 1:

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger Chef Projektstyrning rätten att för Halvöns räkning (allmän plats) dels godkänna tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden.

# Förslag till beslut 2:

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB ger Chef Projektstyrning rätten att för Halvöns räkning (kvartersmarken) dels godkänna tilläggsbeställningar från Byggherrarna, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Byggherrarna.

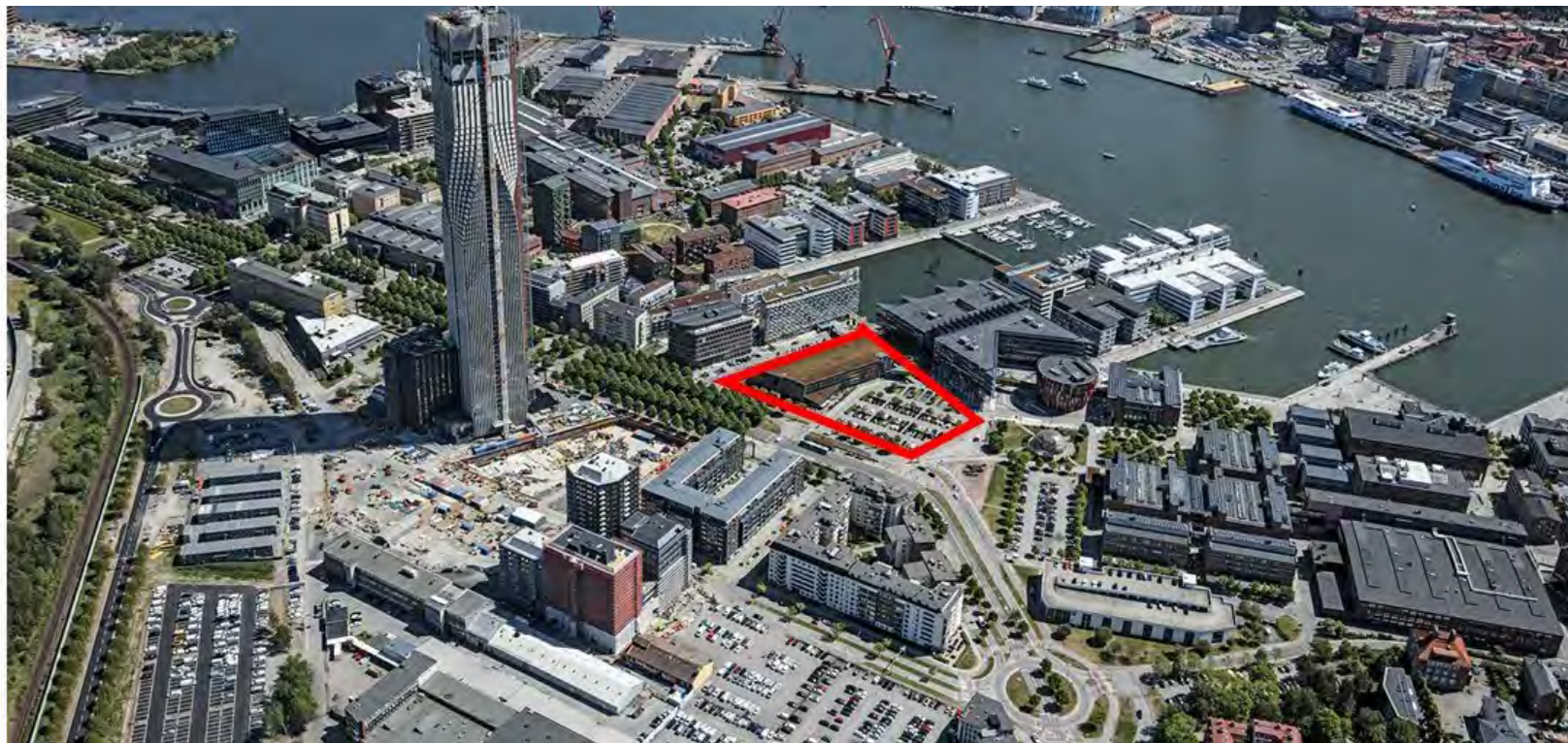


## 8. Tilläggsäskande detaljplan Lindholmsplatsen.

*Informationsärende.*

Lena Baeza, Programledare.

# Lindholmsplatsen





# Bakgrund

- Trygga områdets attraktionskraft som internationellt innovationskluster inom tech och mobilitet.
- Fortsatt utveckling av Lindholmen Science Park, Navet, för att tillgodose näringslivets lokalbehov i framtiden.

# Historik

- 2015 avslag planansökan med rekommendation att samarbeta med Chalmersfastigheter.
- *2016-04-28 Ledningsgruppen beviljar 4,1 mnkr inklusive moms för affärsanalys.*
- 2017 Ny planansökan ihop med Chalmersfastigheter, beviljas 2018.
- *2018-11-23 Styrelsen beviljar 11,3 mnkr för detaljplanearbetet.*
- 2019 Chalmersfastigheter kliver av samarbetet.
- 2019 Kompletterad ansökan (utan Chalmersfastigheter), beviljas juni 2019.

Tyvärr startar inte Staden arbetet: arbete med Ekonomisk åtgärdsplan.

- Planstart hösten 2022.
- 2023-11-23 Infoärende styrelsen om utökad budget.

# Från planbesked och beviljade budget 2018 fram till planstart 2022

- Chalmersfastigheter hoppar av samarbetet 2018 – ökade kostnader för gemensamma budgetposter.
- Kompletterad planansökan 2019.
- Olika arbeten och undersökningar för att:
  - få ökad kunskap om bärighet LSP samt p-hus, markförhållanden m.m.
  - affärs- och marknadsanalyser, testa konceptidéer.
  - ekonomiska kalkyler, exploateringsgrad.
  - genomförandestudie.
- Förlängd projekttid betyder omtag och ökade projektledningskostnader.
- Ny budget lagd i 2023 års prisnivå.

# Avsiktsförklaring

- Bolaget har tecknat en avsiktsförklaring med extern aktör på 30 000 kvm kontor för förvärv vid lagakraftvunnen plan.
- Denna del utgör ca 1/3-del av totalyta och planeras att uppföras i en egen etapp.

# Budget detaljplan (mnkr inklusive moms)

	Nuvarande budget	Utfall tom 2023 (okt)	Återstående medel	Behov av ytterligare medel	Prognos totalkostnad
Tilldelad budget 2018 (fram till antagen plan)	11,3	8,1	3,2		
Tilläggsäskande 2023				5,5	16,8

**Budgetposter:** (skulle 2018 delas 50/50 med Chalmersfastigheter)

- Planavgift.
- Externa konsulter – arkitekt, konstruktion, geoteknik, miljö, hållbarhet m.m.  
Tekniska undersökningar – hållbarhet, miljö, trafik, luft, m.m.
- Projektledning ÄU:s del.
- Oförutsett.

# Byggherrekostnader fram till antagen detaljplan, sammanställning

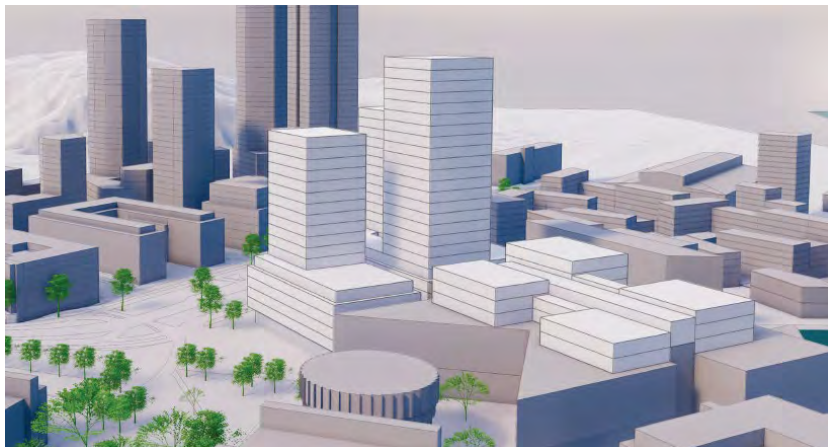
mnkr inklusive moms

Aktivitet	Beslut	Utfall	Prognos	Tilläggsäskande
Affärsanalys (arbete i tidigt skede)	4,1 (Ledningsgrupp)	4	4	-
Detaljplanearbete Centrala Lindholmen	11,3 (Styrelsen)	8,1	16,8	5,5
<b>Summa byggherrekostnader (till antagen detaljplan)</b>	<b>15,4</b>	<b>12,1</b>	<b>20,8</b>	<b>5,5</b>

# Pågående arbete

- Arbete har pågått i samarbete med staden under 2023 och har en fortsatt god framdrift.
- Samråd planeras till Q1, 2024.
- Skissande arkitekt är Henning Larsen.
- Detaljplanen förväntas antas Q1, 2026.

# Volymstudie



**Volymstudie vid positivt planbesked i juni 2019 (110 000 kvm BTA).**

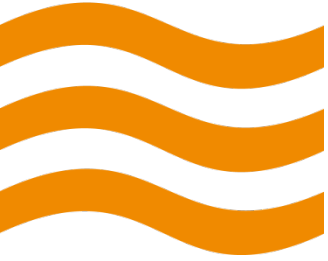


**Volymstudie juni 2023 (75 000 kvm BTA).  
Till höger Chalmers förslag på utbyggnad.**



# Förslag till beslut: Tilläggsäskande detaljplan Lindholmsplatsen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Lindholmspiren Beta AB:s räkning, beviljar ett tilläggsäskande om 5,5 mnkr inklusive moms för arbetet med en detaljplan för Lindholmsplatsen.
- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB, för Lindholmspirens Beta AB:s räkning, inkluderar tidigare av ledningsgruppen beslutade medel på 4,1 mnkr inklusive moms från 2016-04-28 i beslutet.



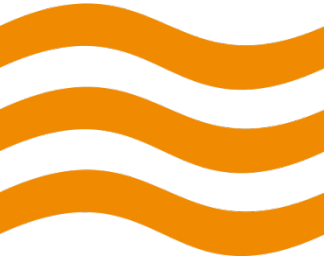
# 9. Datum för sammanträden 2024.

*Beslutsärende.*

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare.

<b>2024</b>	<b>Tid</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Onsdag 7 februari</b>	10.00–16.00	Redan beslutat (10.00-12.00 diskussion omställningsplan).
<b>Måndag 11 mars</b>	Bestäms senare	Årsstämma
<b>Måndag 11 mars</b>	Bestäms senare	Konstituerande sammanträde
<b>Onsdag 20 mars (prel.)</b>	Heldag	Studiebesök och genomförandeplan
<b>Torsdag 21 mars (prel.)</b>	Heldag	Studiebesök och genomförandeplan
<b>Fredag 19 april</b>	09.00–13.00	Ordinarie styrelsesammanträde
<b>Tisdag 11 juni</b>	13.00–17.00	Ordinarie styrelsesammanträde
<b>Fredag 20 september</b>	09.00–13.00	Ordinarie styrelsesammanträde
<b>Tisdag 22 oktober</b>	13.00–17.00	Ordinarie styrelsesammanträde
<b>Tisdag 19 november</b>	13.00–17.00	Ordinarie styrelsesammanträde
<b>Tisdag 10 december</b>	13.00–17.00	Extra styrelsesammanträde

<b>2024</b>	<b>Tid</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Fredag 7 februari</b>	13.00–17.00	Ordinarie styrelsesammanträde



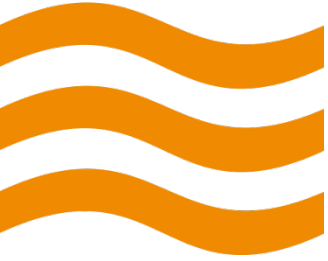
# 10. Förlängning avsiktsförklaring Gullbergsvass\*

*Beslutsärende.*

Tomas Thorin, Transaktionsstrateg.

# 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 2024-06-30 med möjlighet till förlängning om parterna kommer överens om detta.



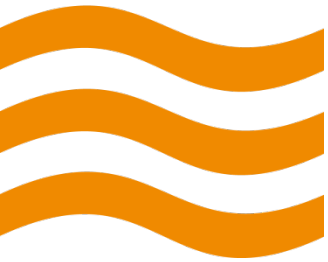
# 11. Likabehandlingsplan 2023–2024\*

*Beslutsärende.*  
Alexander Pirosanto, Chef HR.

# Förslag till beslut: Likabehandlingsplan 2023–2024

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets arbete med aktiva åtgärder och Likabehandlingsplan 2023–2024.





# 12. Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program

*Beslutsärende.*

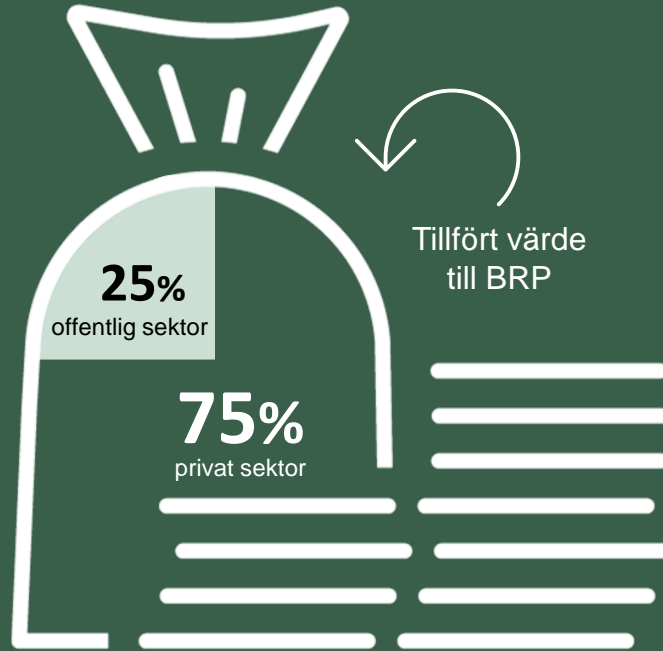
Pia Areblad, BRG,

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling.

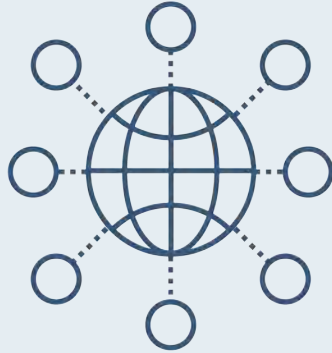


**Handlingsplan 3  
(2024 – 2025) för  
Göteborgs Stads  
näringslivsstrategiska  
program**



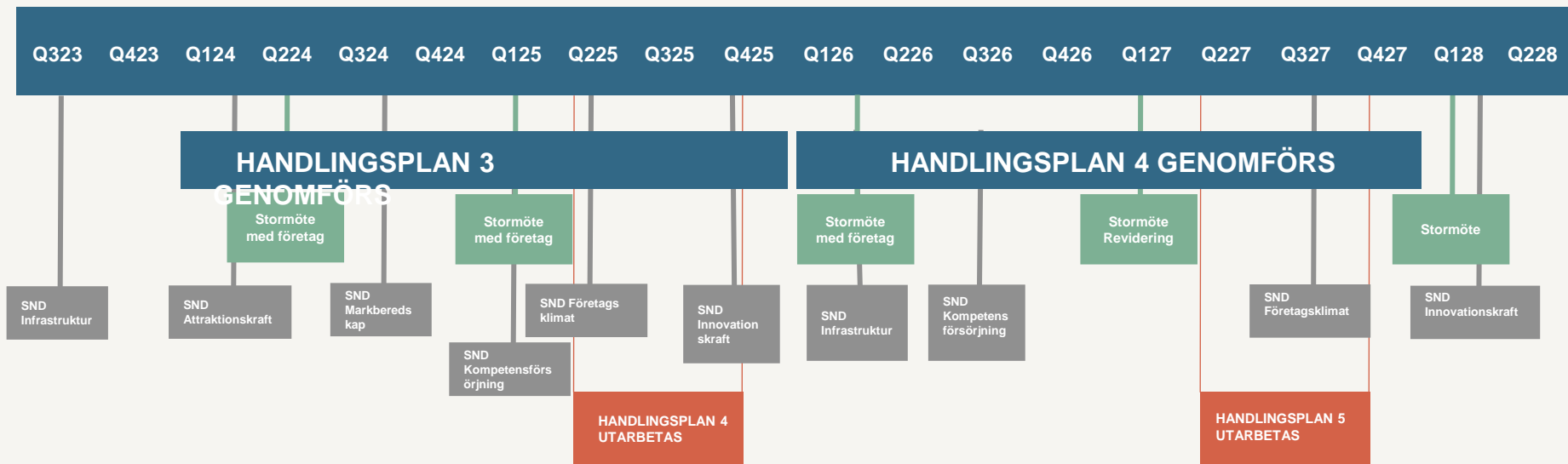


# Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program är



Stadens gemensamma karta  
för hur vi tillsammans ska  
skapa **bättre förutsättningar**  
för **företagande**.

# Tidplan- 2023-2028



Handlingsplan 2 (2022-23)  
70% grönt  
28 % gult  
2 % rött

# 120 000 nya jobb

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som...

## Mål 1

...är bäst på att tillvarata kompetens och attrahera talang

## Mål 2

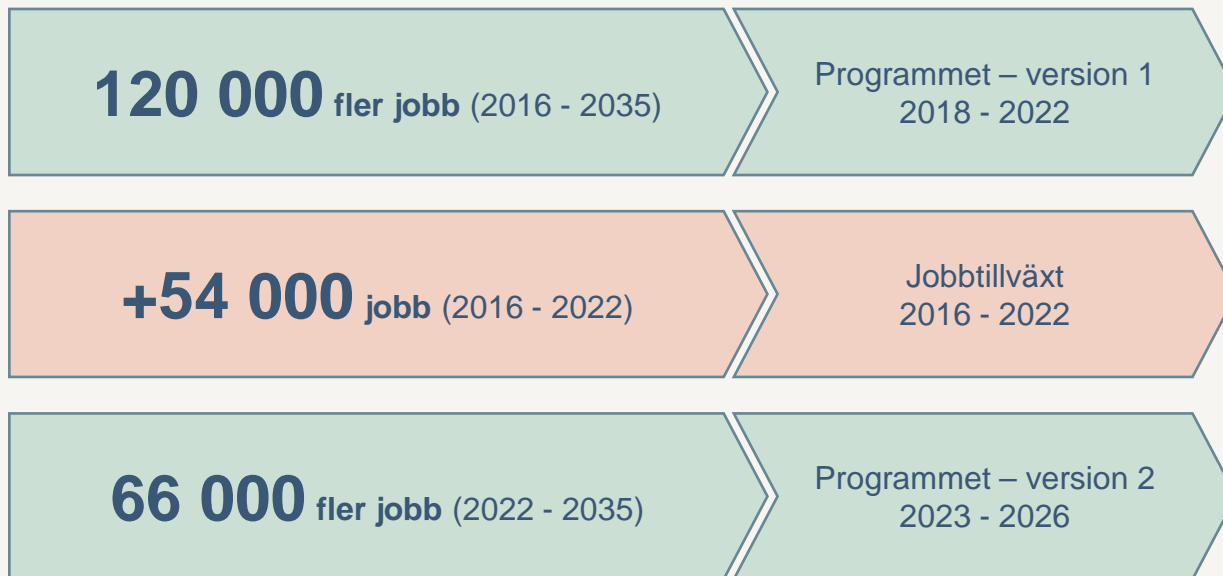
...erbjuder bäst förutsättningar för en hög och hållbar tillväxt

## Mål 3

...har bäst klimat för företagande och innovation



## Övergripande mål – antal nya jobb



Källa: Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska Program 2023–2035 – uppföljning år 2023 (basår: 2016)

# Indikatorer näringslivsstrategiska programmet

	Indikatormål	Kort sikt (senaste två mätningar)			Lång sikt (jämfört 5 år tillbaka)		
		Försämras	Oförändrat	Förbättras	Försämras	Oförändrat	Förbättras
Mål 1	Arbetslöshet (GR)			2023 jmf 2022			2023 jmf 2019
	Flyttnetto högutbildade (GR)	2021 jmf 2020			2021 jmf 2017		
	RCI (Västsverige)			2022 jmf 2019	2022 jmf 2016		
	BRP per capita (GR)	2020 jmf 2019			2020 jmf 2016		
Mål 2	Euro per capita (Västsverige)			2021 jmf 2020			2021 jmf 2017
	Decoupling (GR)			2020 jmf 2019			2020 jmf 2016
	Folkmängd (LA Göteborg)			2022 jmf 2021			2022 jmf 2018
	Sysselsatta (LA Göteborg)			2021 jmf 2020			2021 jmf 2017
	Folkmängd (GR)			2022 jmf 2021			2022 jmf 2018
	Sysselsatta (GR)			2021 jmf 2020			2021 jmf 2017
Mål 3	Insiktsmätning (GR)		2022 jmf 2021				2022 jmf 2018
	Svenskt Näringslivs mätning (GR)			2023 jmf 2022			2023 jmf 2019
	FoU-utgifter per sysselsatt i företag (VG)			2021 jmf 2019			2021 jmf 2017
	Varuexport per sysselsatt i företag (GR)			2022 jmf 2021			2022 jmf 2018
	RIS (Västsverige)			2021 jmf 2020			2021 jmf 2017

Källa: Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program 2018-2035– uppföljning år 2023 (basår: 2016)





MOD

NYTÄNKANDE

SAMVERKAN

HANDLINGSKRAFT

MÅLBILD 2035

Göteborg är en internationell förebild för förmågan att samarbeta - i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner.

Minst 120 000 nya jobb

MÅL

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som är bäst på att tillbringa kompetensattrahera talang.

Kompetensattrahering

STRATEGI

Göteborgs tillväxt och attraktioner beror på kompetensattrahering.

INSATSER

1. Utveckla och näringslivet i Göteborg som en av de mest attraktiva i Europa och låt staden vara en del av utvecklingen som för till och med genom hela utvecklingsregionen.
2. Utveckla relevanta utbildningar som arbetstid i staden.
3. Använd stödet utvecklingen till förbättring av arbetstid i staden.
4. Utveckla möjligheten till förbättring av kompetensattrahering med näringslivet.
5. Verka för bättre matchning av kompetensattrahering och kompetensattrahering i staden.
6. Se till att kompetensattrahering i staden förbättras genom kompetensattrahering i staden.

MÅL

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som har bäst klimat för företagsklimat och innovation.

Företagsklimat

STRATEGI

Göteborg stärker näringslivets förutsättningar för innovation.

INSATSER

1. Initera, utveckla och samordna klusterinitiativ och strategiska korabefruktas.
2. Positionera staden som internationellt ledande test- och demomiljö för hållbara innovativa motorn i svensk industri.
3. Stärka Göteborgs position som den innovativa motorn i svensk industri.
4. Satsa aktivt på kreativa näringar som katalysator för innovation.

MÅL

Göteborg är en av de storstadsregioner i Europa som erbjuder bäst förutsättningar för en hög och hållbar tillväxt.

Infrastruktur och tillgänglighet

STRATEGI

Göteborg är en attraktiv plats att besöka, bo och verka i.

INSATSER

1. Utarbeta en tillväxtprocess för att attrahera investeringar och stödja företagsutvecklingar.
2. Aktiva marknadsföringsprocesser för att utveckla berättelsen om Göteborg och det utvecklingspråget vi befinner oss i.
3. Skapa tillåtande miljöer som främjar entreprenörskap och där gränsöverskridande får möjlighet att utvecklas.

MÅL

Göteborg erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

Markberedskap och fysisk planering

STRATEGI

Göteborg har ett enkelt och drivkraftigt företag.

INSATSER

1. Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.
2. Stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt.
3. Utarbeta ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

MÅL

Göteborg är en av de mest attraktiva i Europa och låt staden vara en del av utvecklingen som för till och med genom hela utvecklingsregionen.

Attraktionskraft

STRATEGI

Göteborgs tillväxt och attraktioner beror på kompetensattrahering.

INSATSER

1. Arbeta aktivt med aktiviteter till och förbättra för företag och företagande hos politiker och tjänstemän.
2. Arbeta systematiskt med att förenkla stadens processer ur ett näringslivsperspektiv.
3. Tillse att stadens beslut i relevanta frågor innehåller en analys om hur det för att stödja nyboretagande samt utveckling av små och medelstora företag.

- ANGREPPSSÅTT
- MÅLBILD
- ÖVERGRIPANDE MÅL
- MÅL
- STRATEGISKA OMRÅDEN
- STRATEGIER
- INSATSER
- EFFEKTER

Lägre arbetslöshet

Ökad tillgång till kompetens

Ökad produktivitet

Ökad tillväxt med minskad miljöpåverkan

Förtätad kärna

Större arbetsmarknadsregion

Bättre företagsklimat

Ökad export

Ökade FoU-investeringar

# Markberedskap och fysisk planering, Leverans HP 2

Strategiskt område fyra: Markberedskap och fysisk planering		Utfall
<b>Deltagande förvaltningar/bolag</b>	Business Region Göteborg (BRG), Exploateringsförvaltningen , Stadsmiljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Älvstranden AB (ÄUAB), Göteborgs Hamn AB, Trafikkontoret (TK), HIGAB, Framtiden AB	
<b>Insats 1</b>	<b>Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.</b>	
Aktivitet 1	Kunskapsuppbyggnad och analys av näringslivets behov med koppling till planering av mark och lokaler, ex markbehov för mikromobilitet, samlastningshubbar, laddinfrastruktur, undanträngningseffekter. Detta innebär att definiera processen av behov, analys och prioritering.	Processen är utvecklad och implementerad vilket ger stöd för inriktning och prioritering i framtagandet av ny mark för verksamheter.
<b>Önskat läge 2035:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Göteborgs lokala arbetsmarknad ska utvidgas och Göteborgsregionens kärna ska förtätas enligt målen i GRs regionala utvecklingsplan "Hållbar tillväxt".</li></ul>		

# Markberedskap och fysisk planering, Inför Hp 3

Strategiskt område fyra: Markberedskap och fysisk planering		Utfall
<b>Deltagande förvaltningar/bolag</b>	Business Region Göteborg (BRG), Exploateringsförvaltningen , Stadsmiljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Älvstranden AB (ÄUAB), Göteborgs Hamn AB, Trafikkontoret (TK), HIGAB, Framtiden AB	
<b>Insats 2</b>	Stärka och utveckla strategiska lägen för näringslivets behov av tillväxt.	
Aktivitet 1	Utveckla och implementera Kunskapsunderlag om Företagsmiljöer i relevanta stadsutvecklingsprocesser.	Information i gemensamma forum genomförd Pilotområde/n för förtätning identifierade
<b>Önskat läge 2035:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Göteborgs lokala arbetsmarknad ska utvidgas och Göteborgsregionens kärna ska förtätas enligt målen i GRs regionala utvecklingsplan "Hållbar tillväxt".</li></ul>		





# MOD

# NYTÄNKANDE

# SAMVERKAN

# HANDLINGSKRAFT

**MÅLBILD 2035**  
 Göteborg är en internationell förebild för förmågan att samarbeta – i en miljö där människor utvecklas och trivs. Näringslivet har fullt stöd från staden och kan känna stolthet över att verka i en av världens mest nytänkande storstadsregioner.

**Minst 120 000 nya jobb**

**INSATSER**

1. Utveckla och näringslivet ska ta tillvara på och låta entreprenörerna lösa och en del av tiden genom hela utvärderingsprocessen.
2. Utveckla relevanta utbildningar som arbetstid i skolorna i staden.
3. Aktivt stödja utvecklingen till fortbildningen.
4. Utveckla möjligheten för arbetsmarknaden att utvärdera och samverka med näringslivet.
5. Verka för bättre matchning av kompetens och kompetens mellan arbetsmarknaden och näringslivet.
6. Se till att kompetens och stöddigitalisering i staden för ökad delaktighet på arbetsmarknaden.

**STRATEGI**  
 Göteborgs universitet och attraktiva arbetsmarknaden

**Kompetensförbättring**

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som är bäst på att tillbringa kompetens och attrahera talang.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som har bäst klimat för företagsande och innovation.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bäst förutsättningar för en hög och hållbar tillväxt.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**MÅL**  
 Göteborg är en av de största storstadsregioner i Europa som erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

**STRATEGI**  
 Göteborg är en attraktiv plats att besöka, bo och verka i!

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**STRATEGI**  
 Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

**INSATSER**

1. Utvärdera en tillväxtpotential för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.
2. Aktivt marknadsföra staden genom att utveckla berättelser om Göteborg och det utvecklingspråget vi befinner oss i.
3. Skapa tillstånd miljöer som främjar entreprenörskap och där gränsöverskridande får möjlighet att utvecklas.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**  
 Göteborg är en attraktiv plats för att attrahera investeringar och stödja företagstableringar.

**INSATSER**

1. Fortsätta utveckla Göteborg som Skandinavien logistikknä, med Göteborgs Hamn och Landvetter flygplats som centrala hubbar.
2. Verka för effektiva, hållbara resor med alla trafikslag inom både stad och arbetsmarknadsregion.
3. Tillvarata Göteborgs unika kompetens inom hållbara transportsystem och mobilitetslösningar och låta det prägla stadens omvandling.
4. Stödja omställningen till en smart stad genom att tillvarata digitaliseringsmöjligheter.

**INSATSER**  
 Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.

**INSATSER**  
 Stärka och utveckla strategiska lägen som möter näringslivets behov av tillväxt.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**  
 Utvärdera ändamålsenliga detaljplaner som fungerar för ett föränderligt näringsliv, möjliggör snabbare etableringar och skapar förutsättningar för att arbeta nytänkande med stadens rum.

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**

**INSATSER**



Lägre arbetslöshet

Ökad tillgång till kompetens

Ökad produktivitet

Ökad tillväxt med minskad miljöpåverkan

Förtätad kärna

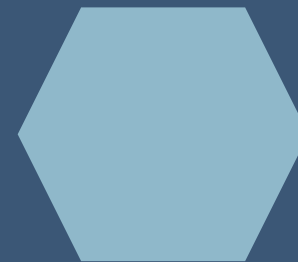
Större arbetsmarknadsregion

Bättre företagsklimat

Ökade FOU-investeringar

Ökad export

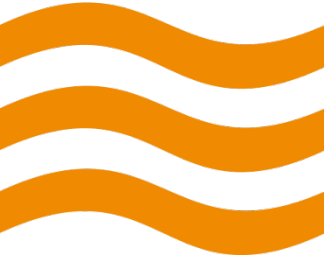
PIA AREBLAD



BUSINESS REGION  
GÖTEBORG

# Förslag till beslut: Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program

- Styrelsen godkänner att Älvstranden Utveckling ansvarar för fyra aktiviteter i Göteborgs Stads handlingsplan 3, 1 januari 2024–31 december 2025 för genomförandet av Göteborgs Stads Näringslivsstrategiska program 2023–2035.



# 12. Fördjupning bolagets försäkringar.

*Informationsärende.*

Charlotte Nyström, Bolagsjurist.

# Försäkringsprogram

- Styrelsen fastställde på extra styrelsesammanträde 2023-06-28 försäkringsprogrammet för Älvstranden-koncernen för 2023.
- Uppdrag att återkomma till styrelsen med en separat dragning kring styrelsens försäkringar.
- Sammanfattning av Bolagets försäkringar, med fokus på ansvarsförsäkring för Vd och styrelse.



# Försäkringsprogram

Översikt försäkringar 2023

Älvstranden Utveckling AB inkl. dotterbolag

Försäkring	Period	Försäkringsgivare	Försäkringsbelopp	Självrisk	Premie	Kommentarer
Egendom Hyresförlust	2023-01-01--2023-12-31	Göta Lejon	7 060 950 017 kr 221 Mkr	5 basbelopp	4 800 003 kr	
Ansvarsförsäkring	2023-01-01--2023-12-31	Göta Lejon	300 Mkr per skada	0,5 basbelopp	78 935 kr	
Förmögenhetsbrott	2023-01-01--2023-12-31	Göta Lejon	100 Mkr	2,5 Mkr 5 Mkr vid social manipulation	14 113 kr	
Fordon	2023-01-01--2023-12-31	Göta Lejon	Ej tillämpligt	Se bilaga	1 032 kr	Skadehantering ingår
Tjänstereseförsäkring	2023-01-01--2023-12-31	IF Skadeförsäkring	Invalitet 1 Mkr	Ingen självrisk	338 kr	Anmälan om skada sker direkt till IF Skadeförsäkring
VD & Styrelseansvar	2023-01-01--2023-12-31	HDI	300 MSEK per skada och år	Ingen självrisk	7 428 kr	
Miljöförsäkring	2023-01-01--2023-12-31	AXA XL	300 Mkr	5 Mkr	25 786 kr	

# Försäkringsprogram – särskilt om Vd och styrelsens ansvarsförsäkring

- Göteborgs Stad har genom Försäkrings AB Göta Lejon, tecknat en Vd & Styrelseansvarsförsäkring för stadens alla bolag.
- Försäkrad är samtliga fysiska personer, före detta, nuvarande eller framtida Vd, styrelsemedlemmar och suppleanter, ledningsorgan inom koncernen, samt övriga anställda som kan bli föremål för ett personligt ledningsansvar inom koncernen.
- Omfattar alla Älvstranden-bolag.

# Vd- & Styrelseansvarsförsäkring

- Försäkringsgivare är HDI Global Speciality.
- Göta Lejon – skadeanmälan och hantering i samråd med bolaget.
- Försäkringsperiod: 2023-01-01–2023-12-31. *OBS: Upphandling pågår för försäkring fr.o.m. 2024, varför ändringar kan ske.*
- Försäkringsbelopp: 300 000 000 kronor per krav och år. Ingen självrisk.
- Avsevärd höjning 50 → 100 → 300 mnkr.

# Omfattning – ren förmögenhetskada

- Gäller skadestånd och personligt betalningsansvar skadestånd m.m. framställt mot försäkrad person i dennes egenskap av Vd, medlem av styrelse, styrelsekommitté eller motsvarande ledningsorgan i koncernen.
- Försäkringen omfattar krav och anspråk avseende personligt ledningsansvar grundade på brott mot bolagsordning, aktiebolagslag, eller i övrigt tillämplig lagstiftning.

# Omfattning

Försäkringsgivaren ska för den försäkrades räkning:

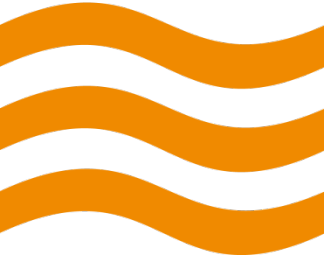
- a) utreda om skadeståndsskyldighet föreligger,
- b) förhandla med den som kräver skadestånd,
- c) föra talan vid rättegång/skiljenämnd och betala rättegångskostnaderna,
- d) betala skadeståndet.

# Omfattning – böter och avgifter m.m.

Försäkringen omfattar också böter och avgifter i samband med ett krav som i övrigt omfattas av denna försäkring och för vilka en försäkrad personligen svarar, dock INTE till exempel böter/avgifter som uppkommer till följd av straffrättsligt eller kriminellt förfarande.

# Hantering av krav m.m.

- Skador anmäls till Göta Lejon.
- Anmälan av skada ska anmälas snarast möjligt efter det att kravet har framställts skriftligen, dock senast 12 månader efter kännedom om krav.
- Man har även rätt att skriftligen anmäla omständigheter eller händelser vilka rimligtvis kan antas komma att leda till krav som omfattas av denna försäkring.
- Tidigare fråga från styrelsen om försäkringsskyddet påverkas av eventuell uteblivet beviljande av ansvarsfrihet vid årsstämman = påverkar inte försäkringsskyddet i sig. Göta Lejon och försäkringsgivaren vill dock i en sådan situation ha fördjupad information om varför ansvarsfrihet ej beviljats.



# 14. Fördjupning bolagets direktupphandlingar.

*Informationsärende.*

Ulf Brattö, Chef Upphandlingar.



# Direktupphandling Älvstranden Utveckling

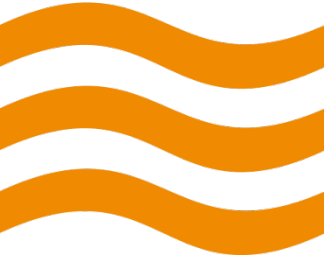
- Direktupphandling kan ske upp till kontraktsvärden på 700 000 kr.
- Direktupphandling får endast ske när ramavtal saknas.
- Älvstranden Utveckling har cirka 60 direktupphandlingar per år mellan 50 000 och 700 000 kr.
- Tidigare skulle konkurrensutsättning göras på direktupphandlingar över 50 000 kr men rutinen angav inte *hur*.

# Ny process direktupphandling

- Älvstranden Utveckling tillämpar från 2024 Stadens direktupphandlingsprocess efter beslut av bolagets Ledningsgrupp.
- Obligatorisk prisjämförelse på direktupphandlingar mellan 10 000 och 50 000 kr.
- Skriftlig offertförfrågan från 50 000 kr.
- Stadens mallar och utbildningsmaterial används.

# Ny process direktupphandling

- Säkerställa att flera transparenta konkurrensutsättningar görs.
- Säkerställa följsamhet mot lagstiftning och stadens inköpsregler.
- Kvalitetssäkra avtal.
- Resurseffektivt då vi kan nyttja stadens stöd kring mallar, avtal och utbildningsmaterial.
- Ett steg mot en förbättrad affärsmässighet.



# 15. Statusrapport Södra Älvstranden.

*Informationsärende.*

Delprogramledare Fredrik Kogerfelt.



ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

# Skeppsbron

## Statusrapportering

Styrelsesammanträde 2023-11-27

Fredrik Kogerfelt,  
Delprogramledare Skeppsbron

# Skeppsbron i fokus:

## • Kommunfullmäktiges uppdrag

### Protokollsutdrag

Sammanträdesdatum: 2023-10-12

## § 9 Ärendenummer SLK-2023-00525

Hemställan från Göteborgs Stads Parkering AB avseende Skeppsbrogaraget

### Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Hemställan från Göteborgs Stads Parkering AB avseende Skeppsbrogaraget anses besvarad.
2. Stadsbyggnadsnämnden, i samverkan med berörda nämnder och bolag, ges i uppdrag att skyndsamt utreda förutsättningar för och konsekvenser av att ta fram en ny detaljplan för Skeppsbron. Uppdraget återrapporteras i stadsbyggnadsnämnden.
3. Stadsbyggnadsnämnden får i uppdrag att påbörja arbetet med ny detaljplan för Skeppsbron utifrån den inriktning som antas för Södra älvstranden. Den nya planen ska bidra till att nå miljö- och klimatmålen.
4. Berörda nämnder och bolag får i uppdrag att avbryta allt arbete avseende Skeppsbrogaraget.
5. Älvstranden Utveckling AB, i samverkan med berörda parter, får i uppdrag att pausa programorganisationen för genomförandet av befintlig detaljplan på Skeppsbron med undantag för arbete som är nödvändigt för genomförandet av andra detaljplaner.



Skeppsbron

Skeppsbron Göteborgs Stad

Dokumentnummer: 2023-11-10  
Handläggare:  
Fredrik Kogerfelt, Älvstranden Utveckling AB, Programledare delprogram Kvarter  
Caroline Lytshed, Exploateringsförvaltningen, Programledare delprogram Allmänplats & Garage  
Datum: 2023-11-10

### PM – Hantering av påseglingsskydd för kvarter A3/A4 på Halvön

#### Syfte

Syftet med dokumentet är att, med utgångspunkt i Göteborg kommuns kommunfullmäktiges beslut vid sammanträde den 12 oktober 2023 (se bilaga 1) ge en sammanfattande bild av kunskapsläget kring påseglingsskyddet, belysa beslut som behöver fattas samt ge förslag på hantering.

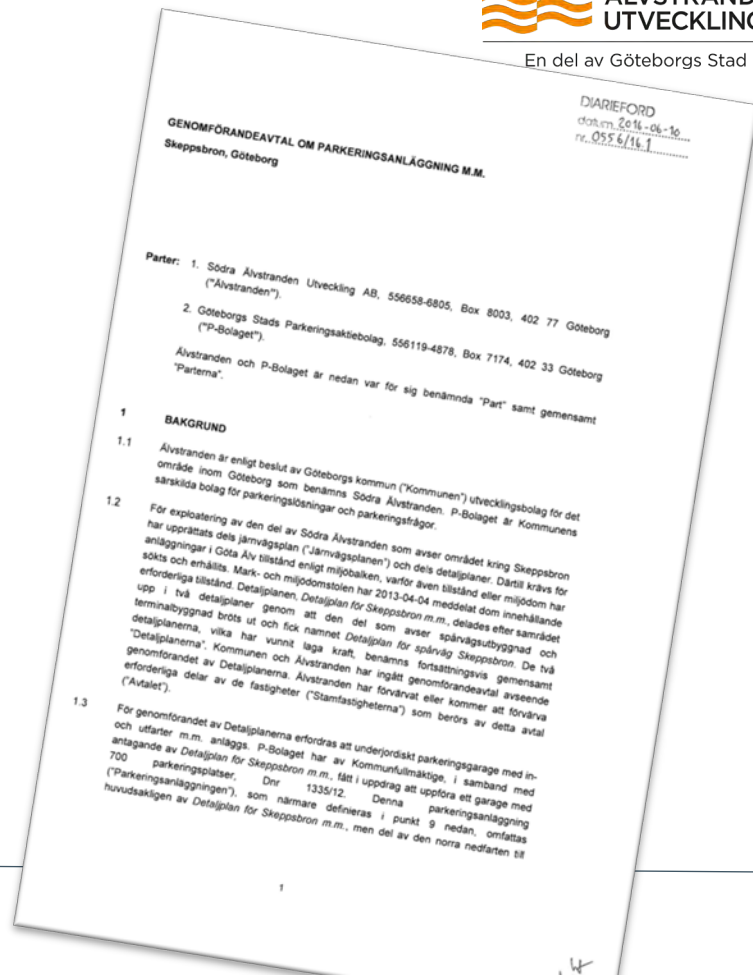
#### Bakgrund

När 'Detaljplan för Järnvägsgränd m.fl. inom stadsdelen Majorna-Linné i Göteborg' antas och vinner laga kraft 2019 finns förutsatt att Skeppsbrons detaljplan 'Detaljplan för Skeppsbron m.m. inom stadsdelen Inom Vallgraven i Göteborg' som antogs 2014 och vann laga kraft 2015 är utbyggd så att dess västra del, den så kallade Skeppsbropiren (Nocken) kan agera påseglingsskyddsskydd för den tillkommande bebyggelsen på halvön östra delar, kvarter 'A3 och A4'. Med anledning av närheten till färleden erfordras påseglingsskydd för att skydda människor från att skadas om ett fartyg, på grund av ett mänskligt eller tekniskt fel, hotar att ramma kajen. Halvöns kaj byggs med ett integrerat påseglingsskydd vilket illustreras av den röda linjen i figur 1. Grön markering visar delen som är tänkt att skyddas av Skeppsbrons tillkommande utbyggnad. Placeringen av kvarter 'A3' på halvön, i liv med Rosenlundskanalen är möjlig tack vare skyddet från Skeppsbropiren till skillnad från kvarter A1 och A2 som är indragna.

Figur 1 – Halvön påseglingsskydd

# Skeppsbron i fokus:

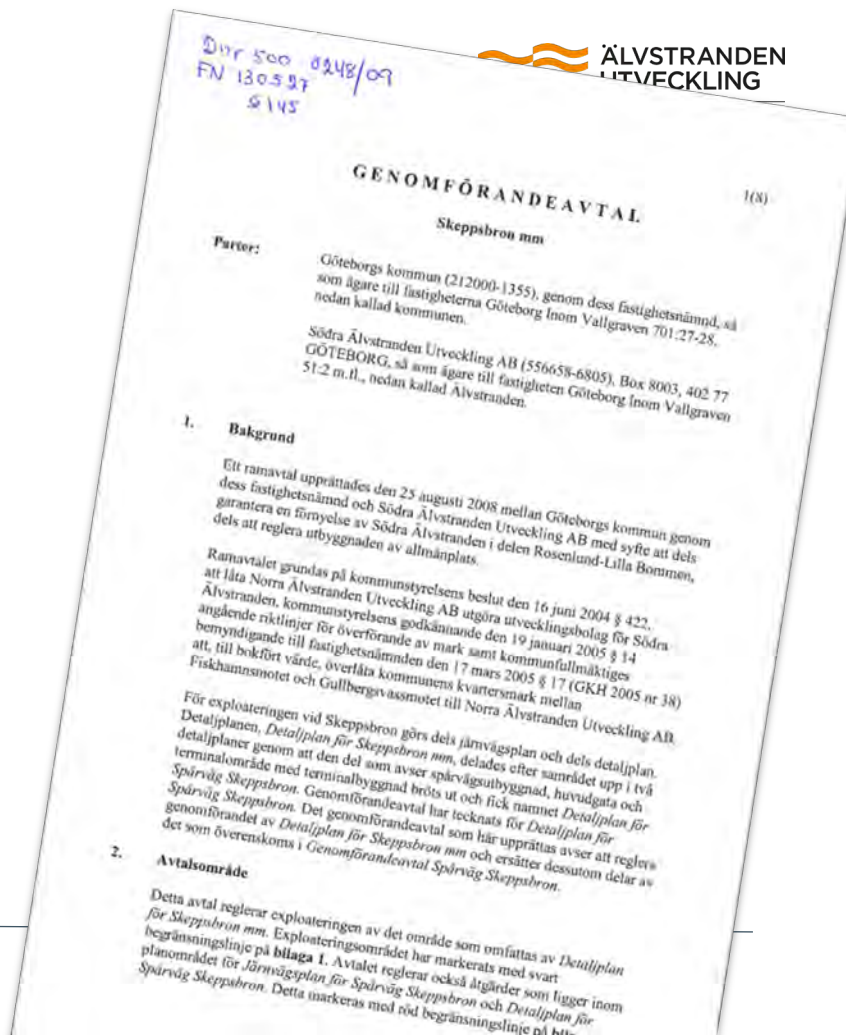
- Kommunfullmäktiges uppdrag
- Ekonomisk reglering
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning



# Skeppsbron i fokus:

- Kommunfullmäktiges uppdrag
- Ekonomisk reglering
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering

Skeppsbron





# Skeppsbron i fokus:

- **Kommunfullmäktiges uppdrag**
- **Ekonomisk reglering**
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering
- **Platsutveckling**

Ytor som under byggperioden kan frigöras för temporära åtgärder är ett sätt att låta medborgare och andra aktörer använda platsen för aktiviteter som stärker områdets identitet.



- Värdeskapande aktiviteter stärker områdets identitet
- Etablerar en plats
- Tar vara på tidsluckan som finns i stadsbyggnadsprojekt
- Ett sätt att testa idéer och samarbeten
- Trygghetsskapande

# Skeppsbron i fokus:

- Kommunfullmäktiges uppdrag
- Ekonomisk reglering
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering
- Platsutveckling

Västlänken/Trafikverkets nyttjanderätt

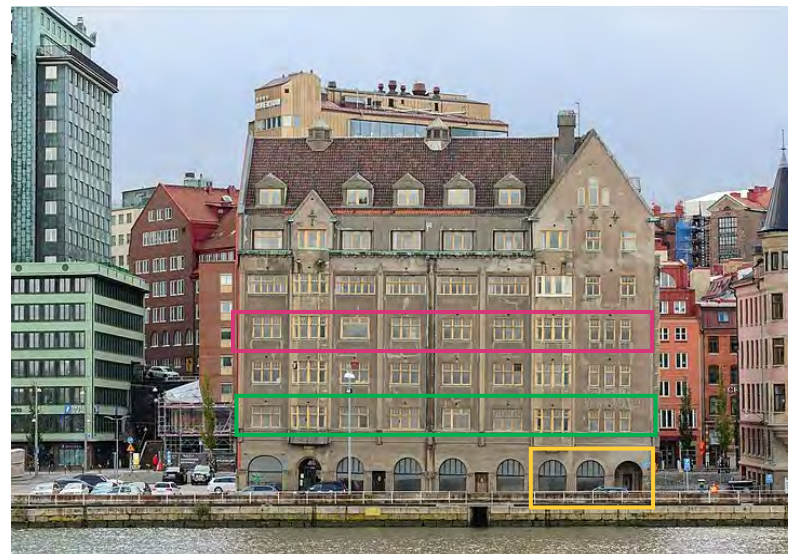


Merkur – önskemål om uteyta

**Skeppsbron**

# Skeppsbron i fokus:

- Kommunfullmäktiges uppdrag
- Ekonomisk reglering
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering
- Platsutveckling
- Projektkontoret och infolokalen



# Skeppsbron i fokus:

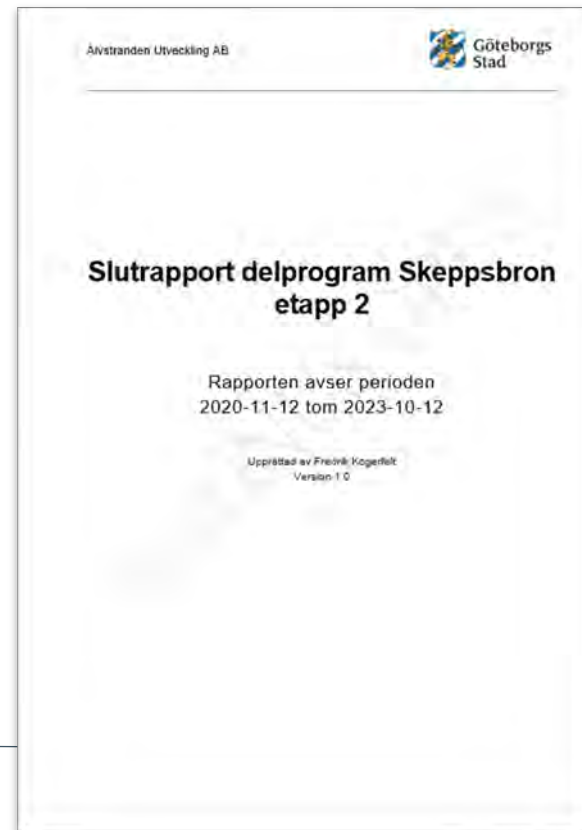
- Kommunfullmäktiges uppdrag
- Ekonomisk reglering
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering
- Platsutveckling
- Projektkontoret och infolokalen
- Markanvisningsavtal

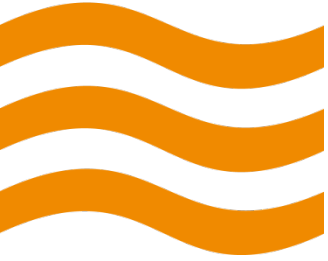




# Skeppsbron i fokus:

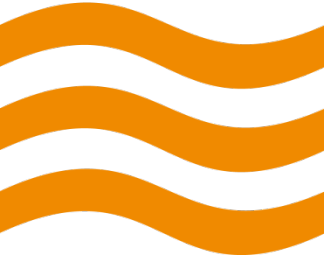
- **Kommunfullmäktiges uppdrag**
- **Ekonomisk reglering**
  - Genomförandeavtal om parkeringsanläggning
  - Genomförandeavtal avseende exploatering
- **Platsutveckling**
- **Projektkontoret och infolokalen**
- **Markanvisningsavtal**
- **Dokumentation, slutrapport och erfarenhetsåterföring**





# 16. Arbetet med att tillsätta en ny Vd.

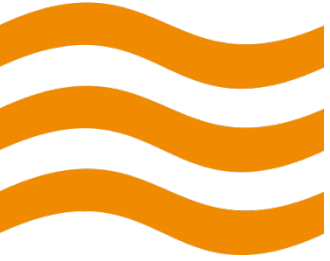
*Informationsärende.*  
Ordförande Boris Ståhl.



# 17. Rapport från presidiet.

*Informationsärende.*

Ordförande Boris Ståhl,  
Vice Ordförande Rickard Eriksson.



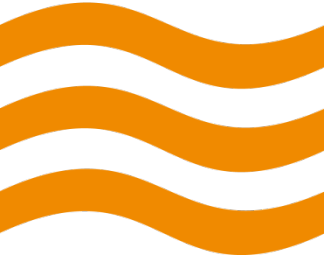
# 18. Övriga frågor.

Boris Ståhl, Ordförande.



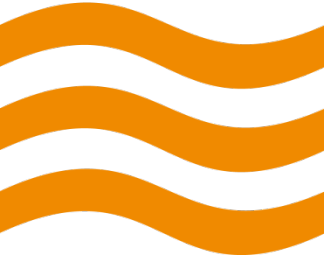
# Övriga frågor

1. Reserapport Expo Real, Tyskland.



# 19. Styrelsens utvärdering av sitt eget arbete och Vd.

Boris Ståhl, Ordförande.



## 20. Avsluta sammanträdet.

Boris Ståhl, Ordförande.



# ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

---

En del av  
Göteborgs Stad

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