

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0008/24
2024-04-19
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2024-04-19

Fråga från styrelsesammanträde 2024-02-07

På vårt styrelsesammanträde 2024-02-07 – i samband med punkten Vd-/Bolagsrapport – efterfrågade Hans Arby ”ekonomisk redovisning/indexberäkning Halvön.”

Mikael Dolietis redogör för frågan på sammanträdet.

Omvärldsbevakning mars/april 2024

Nedan har vi gjort ett urval av händelser under mars och april som kan eller som redan påverkar oss som bolag. Syftet är att skickliggöra styrelsen genom en bred omvärldsbild inför kommande beslut och diskussioner.

- Media

Under mars och april har bland annat Älvstranden utveckling AB nämnts i artiklar avseende utveckling av Skeppsbron, i övrigt har det inte förekommit något medialt intresse för bolaget under perioden.

- Finans

Inflationen sjunker mer än förväntat under april vilket kan innebära att de förväntade, och till viss del inprisade, räntesänkningarna av styrräntan ske under våren. De i sin tur kan ha en positiv effekt både för bostadsrättsexploaterer samt för fastighetsvärderingarna generellt

- Fastighetsmarknaden

En viss försiktig optimism finns hos flera av fastighetsexploaterarna i Göteborgsregionen avseende efterfrågan på nya bostäder, men man tror inte på några stora förändringar under 2024 eller första halvan av 2025. Vi har fått vissa signaler på att marknaden vill senarelägga produktion av bostadsrätter. Flera aktörer är tyngda av att man har behövt köpa in osålda lägenheter i avslutad nyproduktionen med egna likvida medel.

Inom kontorsmarknaden fortsätter vakanserna att stiga i centrala Göteborg och är nu över 10 %.

Utredningar med anledning av Revision 2024

Under första kvartalet har EY, Falck samt av Ekan Management genomfört fyra olika utredningar:

- Kulturanalys utförd av Ekan Management.
- Ledning och styrning utförd av EY.
- Arbetsmiljökartläggning avdelning fastighet utförd av Falck via företagshälsovården.
- Ledning och styrning fastighetsavdelningen utförd av EY (i slutskede).

Resultatet från två av dessa presenterades för styrelsen vid strategidag den 19/3. Resultatet från de två övriga är samstämmiga med de övriga.

Organisationsöversyn

Älvstranden Utveckling AB fick ett nytt ägardirektiv våren 2023 där det övergripande syftet med bolaget är att, utifrån bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar och långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla egen mark och egna fastigheter. Befintlig organisation idag är dimensionerad för ett större och mer staden övergripande uppdrag. Vi behöver anpassa organisationen utifrån det nya uppdraget.

Med underlag från utredningar, revisioner och enkäter samt efter drygt 60 enskilda samtal med medarbetare och externa experter, så har Vd, tillsammans med egna observationer beslutat att genomföra en omorganisation med målsättningen att den ska vara i drift 2024-08-01. Utkast presenteras på sammanträdet.

Kultur och värderingsarbete

I samband med att omorganisationen är genomförd kommer bolaget att starta med ett internt kultur- och värderingsarbete med stöd av extern upphandlad konsult från Ekan Management. Syftet med arbetet är att, med kulturkartläggningen som utgångspunkt, starta ett förändringsarbete med att synliggöra de beteenden, inställningar och bemötanden som behöver förändras och gemensamt skapa en positiv, tillåtande kultur.

Ledningsgruppsutveckling

Parallellt med omorganisation och kultur och värderingsarbetet kommer en ny ledningsgrupp att skapas. Ledningsgruppen kommer att genomgå ett program för ledningsgruppsutveckling. Externt stöd kommer att upphandlas.

Genomförandeplan av KFs uppdrag

Med anledning av KF:s beslut att bolaget ska upprätta en Genomförandeplan av KFs uppdrag har bolaget arbetat med en omställningsplan, uppdelad i delprojekt.

Två av dessa delprojekt redovisas under punkt ”Handlingsplan Stadsrevisionens rekommendationer” i dagordningen. Förutom organisationsfrågan så kvarstår att upprätta avvecklingsplanen. Bolaget har redovisat ett grundscenario för avveckling i omställningsrapporten på strategidagen den 19 mars.

Vi har nu startat arbetet med att formulera det dokument som ska ställas till kommunfullmäktige. I det arbetet kommer vi ha en kontinuerlig dialog med Vår

bolagsansvarige på Stadshuskoncernen, Lena Lundblad. Målsättningen är att redovisa ett utkast för styrelsen vid extra styrelsemöte i maj alternativt, ordinarie möte i juni.

Flytt av befintliga pantbrev

Försäljningen av Göteborg Gullbergsvass 703:17 kommer att ske fri från in-teckningar.

I dag finns det outnyttjade pantbrev knutna till fastigheten till ett belopp om 365 000 000 kronor som inför försäljningen ska flyttas över till någon annan fastighet i bolagets bestånd.

Tillvägagångssättet för att flytta pantbrev mellan fastigheter med olika lagfarna ägare är en flerstegsprocess som medför flera transaktioner och hantering hos lantmäterimyndigheten.

Transaktionerna är bolagsinterna och påverkar inga externa parter.

Kommunikation och Verksamhetsstöd

Som ett led i att underlätta arbetsrutinerna inom fastighetsavdelningen samt för att hantera stadsrevisionens kritik, pågår just nu ett arbete med att bygga en fastighetshandbok till vårt intranät Äpic.

Handboken kommer att fungera som ett uppslagsverk i vardagen och samla aktuella anvisningar och processer som avdelningen arbetar efter. Strukturen för handboken är redan uppbyggd och informationen kommer att publiceras löpande under våren.

Marknadskommunikation Fastighet



En ny rutin har tagits fram för planskisser och fotografering för vakanta lokaler. Vi använder nu systemet Objekt360. I detta system kan vi även göra E-styling-bilder av tomma lokaler för att visa hur det kan se ut. Detta skapar ett mervärde som kan skapa större intresse tidigt i en process.

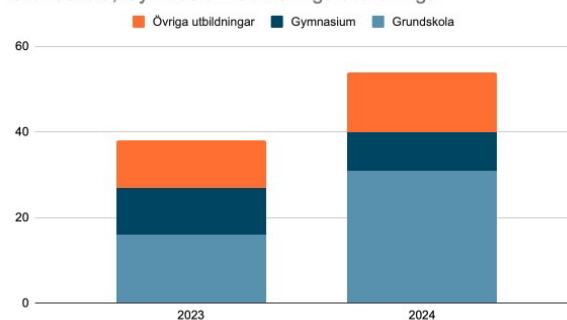
Det nya arbetssättet samlar flera delar under samma paraply som tidigare legat under olika företag. Det är också mer tidseffektivt då ledtiderna kortats ned betydligt. Kostnaderna har även minskat markant, både för planskisser och fotografering.

Ett exempel är att vi under andra halvåret 2023 beställde 13 planskisser som kostade cirka 213 000 kr. Hittills i år har vi beställt sex planskisser som kostat oss 5 245 kr.

Älvrummet

Utveckling:
Januari/Februari
2023/2024
 Utbildningssektorn

Grundskola, Gymnasium och Övriga utbildningar



Uppföljning av de två första månaderna gällande skolbesök i Älvrummet, där vi glädjande kan se en ökning framför allt ifrån grundskolorna.



Generellt så har vi idag ett genomsnitt på 464 bokade gäster per månad och därtill kommer alla spontanbesök som vi i dagsläget inte har statistik för (vi arbetar på att även följa upp dessa).

Inköp och upphandling

Som ett led i ett långsiktigt arbete för att stärka bolagets inköpsarbete och reducera kostnaderna för konsultinköp har arbetet inletts med att en större andel av Älvstrandens upphandlingar ska hanteras i egen regi och inte med konsultstöd.

Åtgärden väntas långsiktigt även bidra med positiva effekter på beställarrollen/kompetensen och affärsmässigheten. Att vi framåt kommer att bedriva fler upphandlingar i egen regi kommer att ställa krav på god framförhållning i bolagets projekt och en proaktiv planering av kommande upphandlingar då resurserna avseende internt upphandlingsstöd är begränsade.

Arbetet med att minska konsultberoendet inleddes vid årsskiftet och vi ser redan nu att en relativt större andel av bolagets pågående upphandlingar hanteras i egen regi än under föregående år.

Direktupphandlingar

Bolaget har genomfört följande direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2024-02-07:

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Svenska Teknikingenjörer Gbg AB	432 000 kr	Konsult kran 10	Konkurrensutsatt tre leverantörer. Ett anbud inkom.
Åke Eriksson Consulting AB	700 000 kr	Ordförande expertrådsstöd Halvön	Konkurrensutsatt i vårt upphandlingsverktyg. Ett anbud inkom.
Friends of Gothenburg via Elof Hansson	Cirka 60 000 kr/ månad	Saknas.	Identifierad via stickprovskontroll på fakturor. Dokumenterad beställning saknas. Ordervärdet är därför oklart.

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

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

Säkerhetsrapport

På styrelsesammanträdet 2023-09-19 fick bolaget i uppdrag att i anslutning till styrelsesammanträdena rapportera om bolagets säkerhetsläge. En aktuell rapport finns som bilaga 2.

Kajskjul 8

Kajskjul 8 är en träbyggnad som uppfördes 1872. Det är det äldsta av de få träskjul som finns kvar i Göteborgs hamn och har ett högt kulturhistoriskt värde. Hyresgäst är Maritiman som i sin tur hyr ut till Eventbolaget Kajskjul 8, som har haft verksamhet i lokalerna under många år. Nu har en problematik med takkonstruktionen upptäckts i byggnaden. Bolaget vidtar temporära förstärkningsåtgärder, som blir klara under april. Permanenta förstärkningsåtgärder planeras. Dialog förs löpande med hyresgäst och andrahandshyresgäst.

Lindholmsplatsen

Ett möte kommer att hållas mellan Älvstranden, BRG och Lindholmen Science Park i syfte att tydliggöra en gemensam målbild för området på kort och lång sikt. Deltagare är ordförande samt Vd från respektive bolag.

Tilläggsavtal rörande försäljning av M1

Norra Älvstranden Utveckling AB har sedan tidigare tecknat ett avtal med Atrium Ljungberg om försäljning av fastigheten M1 på Lindholmen.

Tillträde till bolaget (Atrium Ljungberg köper ett bolag) är villkorat av bland annat att Atrium Ljungberg ska förvärva och tillträda bottenvåningarna i Lindholmsallén av Riksbyggen senast 2024-03-31. Så har inte skett då Riksbyggens entreprenad ännu inte är slutbesiktigad. Vi har därför föreslagit att vi tecknar ett tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtalet där vi skjuter ram tidpunkten för när bottenvåningarna senast ska tillträdas.

Det andra gäller när Atrium Ljungberg senast ska tillträda aktierna i det bolag de ska förvärva oss. Då detaljplanprocessen är försenad mot ursprunglig tidplan kommer vi inte kunna avstycka och sälja M1:an till det bolag som Atrium ska förvärva inom avtalad tid. Vi föreslår att vi skjuter tidpunkt för när tillträde till aktierna senast ska i samma tilläggsavtal som ovan.

Remisser

Aktuella remisser

- Ny järnvägsplan för Västlänken, Projekt Haga

Besvarade remisser

- Remittering av analys av kapitalstruktur för berörda bolag inom Stadshus-koncernen. Styrelsebeslut 2024-03-11.

Information om personuppgiftsincident

Älvstranden Utveckling AB fick den 25 mars 2024 information från Intraservice Göteborgs Stad att de har upptäckt felaktig hantering av personuppgifter för vissa anställda i bolaget.

Det gäller anställda som har gjort avdrag för leasingavtal mellan 2020 och fram till mars 2024. Avdragen kan inte hanteras i stadens system utan hanteras manuellt. Göteborgs Stads Leasing AB har delat listor på alla som ska få avdrag enligt leasingavtal med Intraservice som ska hantera löneutbetalningar. Intraservice hanterar inte detta för Älvstranden Utveckling AB och våra medarbetares uppgifter ska följaktligen inte delas med dem. Detta har pågått i flera år och uppdagats först nu. Felet är åtgärdat.

Uppgifter som läckts är:

- Personnummer och förvaltning / bolag och vem som är kontaktperson på respektive förvaltning / bolag.
- Hyresavdrag per månad (summa)

De anställda det rör sig om får denna information via mejl eller post.

Vårt dataskyddsbud på Intraservice är informerad och de anser inte att incidenten behöver anmälas till Integritetsmyndigheten.

Bedömningen är att skadan för de drabbade inte är allvarlig. Älvstranden Utveckling AB:s dataskyddskontakt bedömer att alla incidenter där andra aktörer än bolaget självt har orsakat incidenten ska anmälas och så har vi gjort.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Denna rapport redogör för läget ur ett portföljperspektiv. Rapporten innehåller aktuella och prioriterade frågor i portfölj markutveckling och rapporteras per delområde. För mer information om respektive område hänvisas till lägesrapporterna från respektive delområde/program samt ingående projekt.

Nedan listas de program som rapporterar till portföljägare markutveckling och rapporten följer samma ordning.

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

Lägesrapport markutvecklingsprogram

Områdesgemensamt

Beslut i exploateringsnämnden

Viktig händelse: 2024-03-25 fattade exploateringsnämnden beslut om att skapa en sammanhållen exploateringsportfölj där också Älvstaden-projekten ingår. Det innebär att uppföljningen av exploateringsprojekten inom Älvstaden kommer att omfatta exploateringsnämndens utgifter och inkomster enligt ordinarie uppföljningsprocess. Det innebär vidare att Älvstranden Utvecklings utgifter och inkomster inte omfattas av nämndens uppföljning av exploateringsekonomin.

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: NCC Property Development AB (E2), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2)

Riksbyggen ekonomisk förening har tillrätt E4.

Riksbyggen ekonomisk förening och Elof Hansson har upphandlat entreprenad för att bygga bostadsprojekt F2. Första spadtaget planeras till 2024-04-10.

Följande fastigheter är färdigställda: Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6, NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) och Nordr (D2).

Viktig händelse: Göteborgs Stads parkering AB har genom Higab tilldelat entreprenaden för P-hus i väst (G2). Projektet går nu vidare och en ny tidplan arbetas fram

Utbyggnad allmän plats

Risk: I samband med exploateringsförvaltningens arbete med tjänsteutlåtande i ärendet om tillskott av medel för utbyggnad av allmän plats har andra ekonomiska frågor lyfts till bolaget. En fråga avser hantering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats. I tillägg fortgår diskussionerna om vad som ingår i fastprisbeställningen för halvön. Risk föreligger att dessa frågor kan få en ekonomisk konsekvens för bolaget.

Åtgärd: Frågan om prisstegring är lyft till VD och direktör.

Halvön

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

Ett intensivt arbete pågår i entreprenaden där ytterligare 15 L-stöd om cirka 300 ton vardera har satts ned. Grovbetongplattan i huvuddel 4 där Stena och Riksbyggen ska uppföra bostäder är färdig och 649 pålar av totalt 1045 för allmän plats har nu slagits ned.

Byggrätt C1

Exploateringsförvaltningen äger byggrätt C1 (Linbanetomten). Samtal pågår kring hantering av byggrätten där Älvstranden har meddelat att bolaget inte avser förvärva byggrätten och dialog pågår.

Byggrätt G5

Kommande viktig händelse: Projektet planerar att före sommaren gå ut med en markanvisning för byggrätt G5 i den västra delen av detaljplanen.

Hållbarhet

Ett arbete pågår för att ta fram en klimat- och energihandlingsplan för samtliga delar inom Masthuggskajen. Arbetet leds av Älvstranden.

Skeppsbron

Genomförande Skeppsbron

Viktig händelse: Ett PM som beskriver konsekvenser för bolaget av att detaljplanen inte genomförs är överlämnat till stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen lyfte i sin tur konsekvenser av att inte genomföra detaljplanen och att starta en ny detaljplan till nämnd i mars 2024. Följden av detta blev att ett ärende för att starta arbetet med en ny detaljplan ska arbetas fram av staden och sedan lyftas till Kommunfullmäktige för beslut.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samråd från juni och ingen ny tid är kommunicerad.

Pumpgatan Keillers kaj

Västtrafik etablerar färjehållplats "Lundbystrand" vid Keillers kaj / Pumpgatan för färjetrafik till Stenpiren. Älvstranden har upprustat Keillers kaj.

Kommande viktig händelse: Staden bedömer att ny färja kan trafikera hållplatsen från maj 2024.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen skjuter på detaljplanens samråd som varit planerat till juni 2024 för att invänta arbete i pågående planprogram.

Lindholmshamnen

Exploateringsförvaltningens entreprenad för utbyggnad av bryggdäck pågår. Efter detta följer byggnationen av restaurang och kontor på bryggdäcket.

Avvikelse: Tiden för färdigställandet av torg och bryggdäck är framskjuten från juni till september. Markstabiliteten har påverkat tid och kostnad i projektet då bland annat byte av pålmetod krävts.

Risk: En viss risk återstår i grundläggningen av bryggdäck i det återstående arbetet med pålning och gjutning.

Åtgärd: Projektet följer upp frågorna tillsammans med exploaterings-förvaltningen och entreprenör.

Kritisk aktivitet: Under ett oväder i mars släppte förankringen av konstverket "kyrkan" i vattnet och konstverket drev in mot byggarbetsplatsen där den sitter fast i pålkonstruktionen. Arbete pågår med hjälp av projektet, fastighetsavdelningen och entreprenören med att få loss konstverket så att byggarbetena kan fortskrida.

Detaljplan Regnbågsgatan

Detaljplanarbetet pågår. Stadsfastigheter ser nu på möjligheterna att återanvända befintliga byggnader för skoländamål. Arbete för att finna en lösning för en idrottsbrott i projektet pågår. Planprogrammets mobilitetsutredning behöver fastställas under våren för att ge rätt ingångsvärden till projektet.

Detaljplan Plejadgatan

Ett internt arbete pågår inför start av detaljplan för att permanenta skoländamålet i bolagets fastighet vid Plejadgatan. Ett startmöte med stadsbyggnadsförvaltningen inväntas.

Detaljplan Gång- och Cykelbro

Bolagets deltar som fastighetsägare i stadens projekt för en gång cykelbro mellan Götaverksområdet och Packhuskajen. Insatsen har visat sig vara mer omfattande än planerat. **Viktig händelse:** Äskandet för utökning av medel är godkänt av VD.

Spårväg Frihamnen- Lindholmen

Ledningsarbeten pågår i både Frihamnen och Lindholmen vilket påverkar trafikflödena. Bolagets bevakande projektledare samverkar med projektet och stadens parter för att minska negativa konsekvenser.

Kommande viktig händelse: I april inleds arbetet med att samla buss- och övrig fordonstrafik till de yttre körfälten vilket kommer att medföra än mer begränsad framkomlighet.

Frihamnen

Planarbete Frihamnen

Stadsbyggnadsförvaltningen har återstartat arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Staden fokuserar primärt på området för detaljplan 0 för Polestars etablering och bolaget

deltar i arbetet, som pågår med låg intensitet. Älvstranden inväntar att stadsbyggnadsförvaltningen fullt bemannar planarbetet för hela området.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har i februari presenterat en tidplan för planprogramsarbetet och föreslår att en del av Frihamnens planområde i väst ska ingå i planområde Lindholmen.

Utfyllnad Lundbyhamnen

En tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen planeras att lämnas in till Mark och Miljödomstolen under Q2 2024.

Kritisk aktivitet: Inför inlämnande av tillståndsansökan ska avtal tecknas med förvaltningen Kretslopp och vatten som är medsökande. Ett rådighetsmedgivande fordras också från Exploateringsförvaltningen, Castellum och Sveriges Radio fastigheter AB eftersom de har fastigheter som berörs.

Kritisk aktivitet: Ett samverkansavtal mellan Älvstranden Utveckling, Exploateringsförvaltningen och Göteborgs Hamn AB om fördelning av ansvar och kostnader i genomförandet behöver tecknas. Avtalet ska beslutas i styrelser och nämnder och ett inriktningsbeslut krävs därefter i kommunfullmäktige som underlag för kommande investeringsbeslut.

Temporära bostäder

Totalt 795 bostäder var klara vid årsskiftet 2023/2024. Totalt planeras ca 1000 lägenheter.

Kommande viktig händelse: För att uppnå ca 1000 bostäder krävs tilläggsavtal mellan Älvstranden och Svenska Hem.

Förlängning markanvisningsavtal

Viktig händelse: Ingångna markanvisningsavtal löper ut i april 2024. Bolagets styrelse godkände i februari en förlängning av markanvisningsavtalen till 2025-04-30. Arbetet med att signera förlängningen pågår.

Gullbergsvass

Försäljning av fastighet

Viktig händelse: Bolaget och exploateringsförvaltningen har nu enats om de huvudsakliga villkoren för överlåtelse av bolagets fastighet Gullbergsvass 703:17. Parterna avser att ingå överlåtelseavtal efter beslut i styrelse och i exploateringsnämnd.

Kommande viktig händelse: Ett informationsärende lyfts till styrelsen 2024-04-19.

Gullbergsvassgatan servitut

Kritisk aktivitet: Terminalbyggnaden har sin in- och utfartsväg via Gullbergsvassgatan där Jernhusen äger marken och Älvstranden har ett servitut. Parterna för en dialog om servitutets omfattning.

Eriksberg

Lidaverken

Den planerad dragning av CityBus påverkar bolagets fastighet och nuvarande byggnad. Byggnaden behöver helt eller delvis rivas. Förhandling pågår inför tecknande av avtal med exploaterings-förvaltningen.

Inre Dockan

Kommande viktig händelse: Planbeskedet från stadsbyggnadsförvaltningen innehåller alternativa förslag jämfört med planansökan. Analys av stadsbyggnadsförvaltningens föreslagna löning visar att detta inte är ekonomisk hållbart varken för bolagets del eller för exploateringsförvaltningen del. Ett möte är planerat i maj för återkoppling till stadsbyggnadsförvaltningen.

Säterigatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats.

Celsiusgatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats.

Viktig händelse: Produktionsstart för Egnahemsbolaget och AF/Aspelin Ramm har förskjutits eftersom AF/Aspelin Ramm överklagat Egnahemsbolagets ansökan om marklov. Överklagandet påverkar tidplan för allmänplatsutbyggnad.

Prioriterade arbetsområden för portföljledningen

Portföljledningen bidrar för närvarande i bolagets omställningsarbete kopplat till det nya ägardirektivet med prioritet på genomförandeplanen. I framtagandet av genomförandeplanen är portföljplanen för markutveckling en viktig del. Projektverksamhetens prognosarbete har genomförts i mars.

På grund av sjukskrivning har portföljledaren varit tillförordnad portföljägare under mars. Ordinarie portföljägare driver frågan om att finna nya samarbetsformer med staden samt arbetet med att lämna över ansvar/aktiviteter till staden som bolaget till följd av det nya ägardirektivet inte längre ska utföra. Utöver detta arbetar portföljledningen med att ta fram underlag i strategiska frågor samt bidrar i pågående projekt vid särskilda behov.

Bilaga 2 Säkerhetsrapport

Enligt bolagets säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete samt händelser och statistik för 2023.

Krisberedskap, Civilt försvar, Säkerhet

- Under 2023 ökade trycket på vårt samhälle, genom bland annat desinformationskampanjer mot myndigheter. Detta bland annat ledde till att terrorhotnivån som meddelas av NCT, Nationellt Centrum För Terrorhotbedömning höjdes från en 3:a till en 4:a i augusti. En kartläggning av bolagets fastigheter och verksamheter har genomförts. Kartläggningen kunde inte finna att bolagets fastigheter, verksamhet eller bolaget i sig skulle utgöra ett prioriterat mål för en terrorattack. Ej heller är projekten Masthuggskajen eller Halvöbygget att anse som prioriterade mål. Denna slutsats bygger på den bedömning som NCT gör avseende våldsbejakande extremism i sin årsbedömning för 2023.
- Älvstranden Utveckling har genomfört skarp krisledning under våren 2023. Detta med anledning av det mediadrev som uppstod, varför ingen krisledningsövning genomförts.
- Bolagets säkerhetsskyddsanalys har reviderats (januari 23), resultatet av analysen visar att det förnärvarande inte finns någon säkerhetskänslig information hos bolaget. Den dagen då material ska hanteras som är säkerhetsskyddsklassat eller personal finns som tar del av sådan information behöver ett säkerhetsskyddsarbete påbörjas.
- Älvstranden Utveckling deltar i stadens samlade arbete med planering inför höjd beredskap och civilt försvar.
- En inventering av bolagets skyddsrumbestånd har skett och dessa har genomgått kontroll och förbereds för iordningställande för skarp verksamhet, detta arbete är så gott som färdigt beräknas avslutas tidigt under 2024.
- Tjänsteperson i beredskap finns tillgänglig dygnet runt, årets alla dagar tillsammans med en chef i beredskap upprätthåller de förmågan att ta emot larm och fatta de beslut som krävs för att hantera en oförutsedd händelse i bolaget eller stödja staden. Interna rutiner har tagits fram. Reservkommunikationsövningar tillsammans med stadens övriga verksamheter har genomförts och utvärderats.

Trygghetsbefrämjande och brottsförebyggande arbete

Rollen som fastighetsägare

Fastighet arbetar aktivt med trygghetsåtgärder utifrån hyresgästers önskemål i syfte att skapa en känsla av trygghet i området. Det inkluderar arbete med belysning, beskärning av vegetation, tillgänglighet/begränsningar i tillgång till utrymmen i fastigheter, utformning av ytor med mera. Arbetet sker i nära samarbete mellan fastighetsägare, hyresgäster, Polismyndigheten och andra förvaltningar och bolag i staden.

En stor del av det förebyggande arbetet är nyttjandet av våra väktare som har en hög närvaro i området. Den höga väktarnärvaron bör på sikt växla mot åtgärder i utformningen om av

området i stället, så att dessa blir preventiva och inte reaktiva. I arbetet att få seriösa hyresgäster genomför vi noggranna kontroller. Älvstranden Utveckling deltar också i ett gemensamt arbete med flera bolag under ledning av Stadsledningskontoret kring organiserad brottslighet.

Rollen som stadsutvecklare

Här vill vi betona begreppet ”attraktiv stadsmiljö” – att våra invånare ska känna sig trygga. Rent konkret innebär det att bolaget i samverkan med andra förvaltningar och konsortiepartners alltid ska ha med trygghetsdimensionen i arbetet med till exempel detaljplaner och genomförande.

Brandskyddsarbete (SBA)

Definition av acceptabel säkerhetsnivå för det systematiska brandskyddet (SBA) innebär att bolaget bedriver ett SBA-arbete enligt bolagets SBA-anvisning som inkluderar:

- Verksamhetsbeskrivning för egen verksamhet och framtagen enkät för hyresgäster om deras systematiska brandskydd, detta finns.
- Utbildning och övningsplan för egen personal följs till stor del.
- Beskrivning av det byggnadstekniska brandskyddet ska finnas enligt anvisning. Finns men behöver struktureras digitalt kopplat till respektive fastighet.
- Egenkontroller och uppföljning genomförd enligt plan samt brister lagda i en handlingsplan där akuta åtgärder har tidsatts med ansvarig utsedd.
- Olyckor och tillbud kopplade till brand dokumenteras och utreds vid behov samt erforderliga åtgärder vidtas.

Utifrån uppställda krav i SBA-anvisningen arbetas det med samtliga delar och vi anses då leva upp till acceptabel säkerhetsnivå för bolagets systematiska brandskyddsarbete. För att öka effektiviteten och förenkla uppföljningen har ett digitalt system implementerats (Brandkontroll.nu), där alla egna fastigheters kontrollpunkter enkelt och överskådligt ska kunna följas upp av respektive ansvarig förvaltare. Fortsatt arbete med strukturering av dokumentation kring brandskyddet fortsätter.

Genomförda aktiviteter inom SBA 2023

Egenkontroller av brandtekniska installationer med hjälp av entreprenör genomförs.

De myndighetskrav som ställs på våra fastigheters brandskydd har följts. Detta genomförda kvartals och årsprov på våra brandlarm och revisionsbesiktningar av våra sprinkleranläggningar.

Uttrymningsövning i egna lokaler har hållits.

Arbetsmiljöarbete

Under det gångna året har bolaget aktivt arbetat för att säkerställa en trygg och säker arbetsmiljö för alla anställda. Här är en sammanfattning av våra framsteg

- **Skyddskommittémöten:** Bolaget har hållit två dokumenterade skyddskommittémöten under året. Dessa möten har varit en central plats för att

diskutera och implementera säkerhetsåtgärder, samt för att följa upp tidigare beslut och sätta nya mål. Utöver detta har vi genomfört fysiska skyddsronder i de lokaler där vi bedriver verksamhet.

- **Skyddsronder:** Vi har genomfört skyddsronder på våra kontor på Lindholmen, Skeppsbron och Masthuggskajen för att identifiera och åtgärda potentiella risker och säkerhetsbrister.
- **Baskontroll.se:** För att säkerställa att entreprenörer följer rätt säkerhetsstandarder och att deras byggarbetsmiljösamordnare uppfyller kraven på utbildning, erfarenhet och kompetens, bedriver vi ett löpande arbete med stöd av tjänsten Baskontroll.se.
- **IA-system för tillbud och olyckor:** Vi har framgångsrikt implementerat ett IA-system för hantering av tillbud och olyckor samt riskobservationer bland vår personal. Genom att erbjuda utbildning i systemet vid de olika avdelningarnas avdelningsmöten säkerställer vi att alla anställda är förtrogna med dess funktioner och kan använda det effektivt.
- **Revidering av delegeringsmatris och dokumentation:** För att hålla jämna steg med förändringar i organisationen, reviderar vi löpande vår delegeringsmatris och dokumentation för att säkerställa att de är aktuella och relevanta.

Dessa åtgärder och initiativ är ett uttryck för vårt engagemang för att skapa och upprätthålla en säker och hälsosam arbetsmiljö för alla våra anställda. Vi fortsätter att arbeta med detta viktiga område och sträva efter ständiga förbättringar.

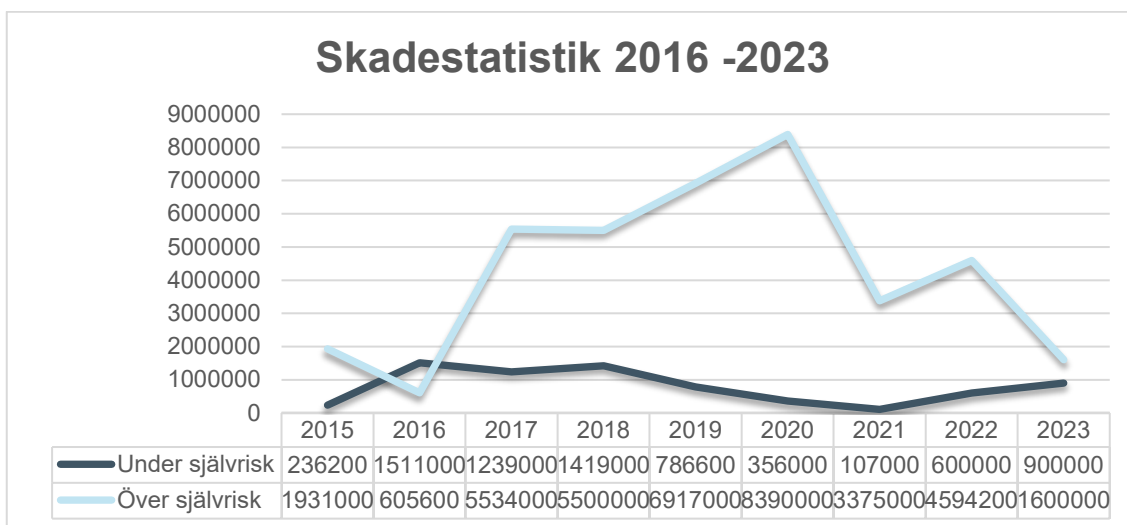
Informationssäkerhet

Det har genomförts internutbildning i informationssäkerhet, handbok finns samt e-utbildningar för personalen, även webbutbildningar för personalen från staden har genomförts.

Skade- brotts och incidentstatistik

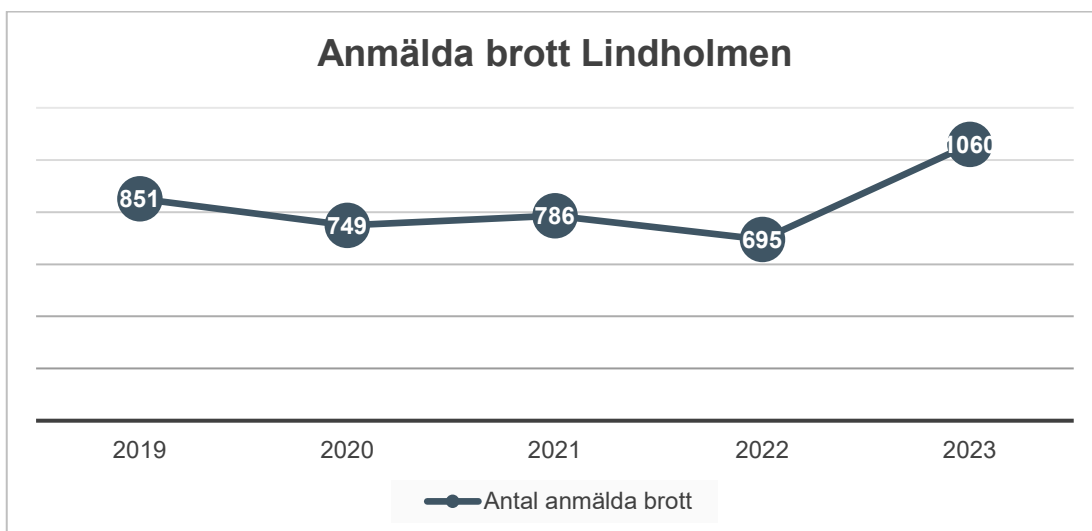
Skadekostnader

Nedan tabell visar statistik för åren 2016 – 2023. Det är glädjande att se att skador över självrisk har minskat kraftigt.



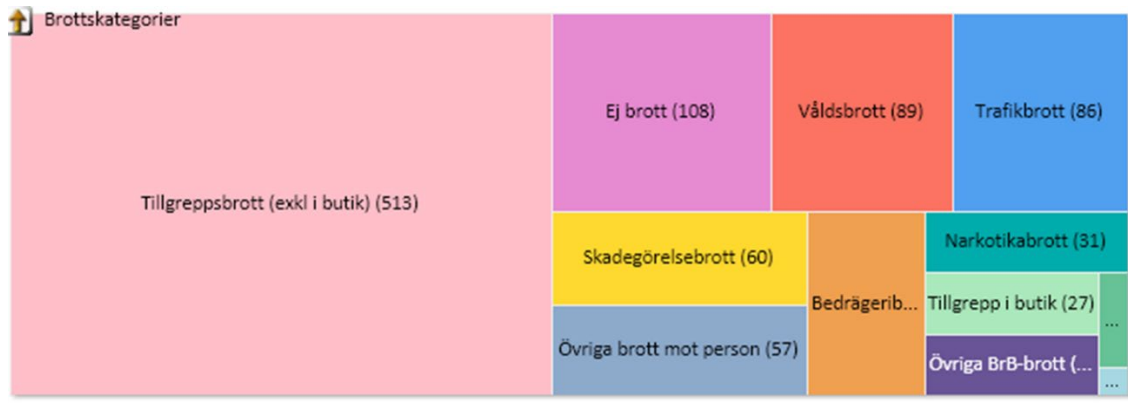
Antalet anmälda brott

Under de senaste åren har antalet anmälda brott på Lindholmen ökat betydligt jämfört med tidigare år. Från och med 2019 och fram till 2023 redovisas samtliga anmälda brott i brottsstatistiken, vilket skiljer sig från tidigare år då endast ett urval av brottskoder redovisades. Det är svårt att fastställa orsakerna till denna markanta ökning, men det har funnits en allmän känsla av ökad oro och otrygghet i området under det gångna året.



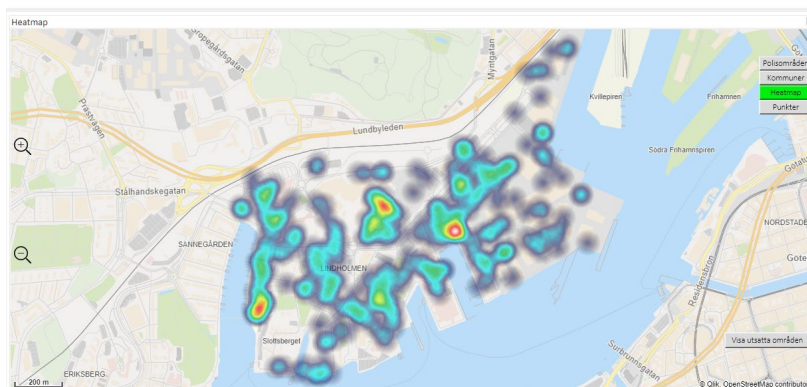
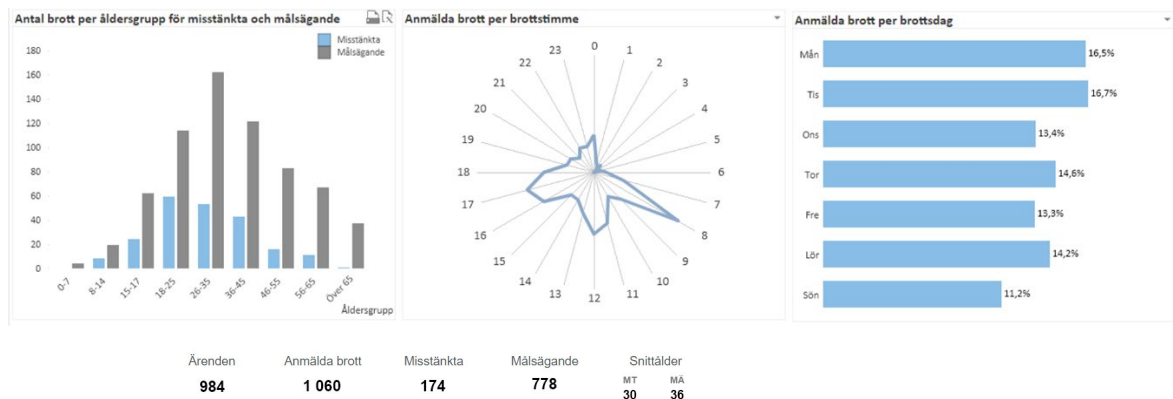
För att adressera denna utmaning vidtas åtgärder kontinuerligt, och under 2023 har det varit ett särskilt fokus på att intensifiera åtgärderna. Detta arbete sker i samverkan med bland annat polisen och andra aktörer i området. En lyckad åtgärd har varit hundbevakning i utvalda områden. Vilket i dessa områden lett till ökad upplevd trygghet.

Brottskategorier 2023



En närmare analys av brottskategorierna under 2023 visar att antalet tillgreppsbrott har ökat. Det är dock svårt att avgöra om denna ökning beror på en reell ökning av brotten eller en ökad benägenhet att anmäla dem.

Ytterligare analys av statistiken visar när under veckan och vid vilken tidpunkt de flesta brotten begås, samt ger en åldersmässig fördelning av misstänkta och målsägande. En heatmap illustrerar också de platser på Lindholmen som var mest utsatta för brott under perioden. 2023.



Säkerhetsavdelningen vidtar åtgärder för att regelbundet informera hyresgästerna om vikten av att anmäla brott så att polisen kan anpassa sina resurser utifrån den statistik som genereras av dessa anmälningar. Brotten är spridda över området, med viss koncentration kring skolor och affärslokaler.

Incidentrapportering

Fem ärenden har rapporterats under året i bolagets incidentrapporteringssystem IA.

Händelser som rapporterats faller in under följande kategorier.

- Tillbud, 3 stycken.
- Riskobservationer, 1 styck.
- Olycksfall, 1 styck.

Utbildning och övning

Bolaget har som primär ambition att upprätthålla de grundläggande lagkraven gällande utbildning med fokus på arbetsmiljö, säkerhet och krisberedskap.

Ett centralt element i vårt arbete för att uppfylla lagkraven är utformningen och implementeringen av individuella utbildningsplaner för varje medarbetare. Dessa planer är skraddarsydda utifrån varje individs roll och ansvarsområden inom organisationen. Detta garanterar att varje medarbetare har den nödvändiga kompetensen och kunskapen för att utföra sina uppgifter på ett säkert och effektivt sätt.

Genom att koppla utbildningsbehoven direkt till de specifika kraven i varje medarbetares delegering, säkerställer vi att rätt kompetens och kunskap förvärvats för att hantera arbetsrelaterade uppgifter och situationer på ett adekvat sätt.

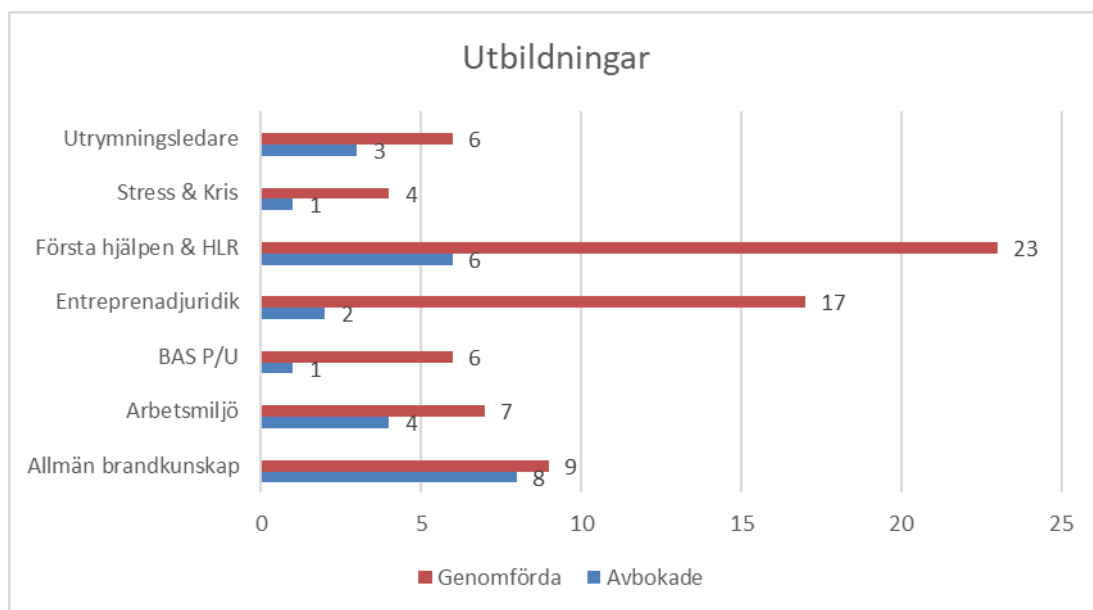
En annan viktig aspekt av vårt arbete är att aktivt identifiera och reducera risker i den egna verksamheten. Genom kontinuerlig utbildning och medvetenhetskapande bland medarbetarna främjas en proaktiv inställning till riskhantering. Genom att öka medvetenheten om potentiella faror och risker kan vi vidta åtgärder i förebyggande syfte för att minska risken för olyckor och incidenter.

Bolagets ambition att leva upp till lagkraven gällande utbildning, arbetsmiljö, säkerhet och krisberedskap är central för vår verksamhet. Genom att implementera individuella utbildningsplaner och främja en proaktiv inställning till riskhantering, strävar vi efter att skapa en säker och trygg arbetsmiljö för alla medarbetare. Vi fortsätter att arbeta mot att förbättra och förstärka våra initiativ för att möta och överträffa de krav som ställs på oss

Genomförda och avbokade utbildningar

I år har vi valt att titta på det antal som totalt genomfört utbildningar hos Svenska Ledargruppen utifrån sina egna individuella utbildningsplaner.

Hela bolaget: 79 utbildningstillfällen har totalt genomförts, där en person kan ha deltagit i flera utbildningar. (ett utbildningstillfälle = 1 person som går en utbildning).



Ovanstående diagram visar ett urval av de utbildningar som genomförts.