

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

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

Ordinarie styrelsesammanträde 2024-04-19

1. Sammanträdet öppnande
2. Fastställa dagordning
3. Utse justerare
4. Fråga om jäv

5. Protokoll ordinarie styrelse- sammanträde 2024-02-07

6. Protokoll konstituerande styrelsesammanträde 2024-03-11

Extra styrelsesammanträde i maj

- Överlåtelse Gullbergsvass är ett ärende av ”principiell beskaffenhet”.
- Ordinarie styrelsesammanträde 11 juni.
- Kan styrelsen komma överens om ett datum?

Senast 7 maj för att synka resterande beslutsgång enligt nedan:

- 19 april: Info-ärende i ÄU:s styrelse.
- Senast 7 maj: Beslut i ÄU på extra styrelsesammanträde med expediering till exploateringsnämnden för kännedom och till Higab för vidare hantering.
- 15 maj: Beslut i Higab och expediering till Stadshus för vidare hantering.
- 10 juni: Beslut i Stadshus för vidare hantering i KS/KF.

7. Vd-rapport

Informationsärende
Mikael Dolietis, Vd

Omvärldsbevakning

- Media.
- Finans.
- Fastighetsmarknaden.

1. Överlämning delar av markutvecklande uppdrag

Status:

Överlämning/samordning
Exploateringsförvaltningen.
Övergår i löpande verksamhet,
slutrapport i vår.

3. Ny organisation

Status, planerad leverans:

Arbete pågår.
Organisation i drift 2024.

Kultur- förändring

2. Utforma styrande genomförandeplan

Planerad leverans:

Plan för avrapportering i
Kommunfullmäktige 1 gång/
mandatperiod under
utformning.

4. Kommunikationsstrategi

Status:

Kommunikationsstrategi
under omställningstid.
Styrelsesammanträde
19 april.

5. Genomlysning tidigare KF- och nämndbeslut

Status: Styrelse-
sammanträde 19 april.
5 av 10 beslut ingen
åtgärd. Övriga hanteras
i delprojekt 1. Alt. annan
åtgärd.

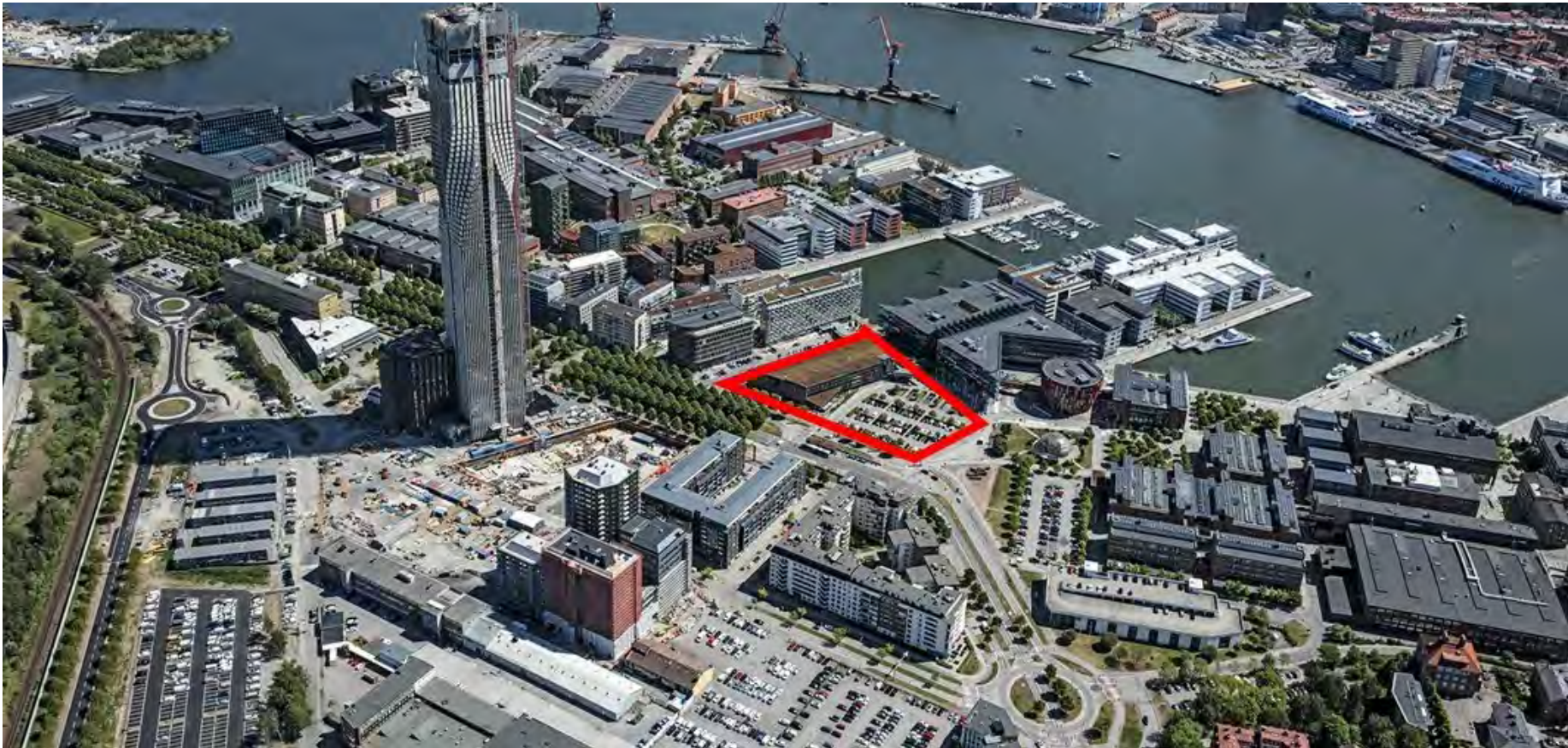
Genomförandeplan

Omställningsplan klar	April 2024
Beslut tagna i delprojekt	April 2024
Genomförandeplan till styrelsen	Juni 2024
Genomförandeplan till KF	Höst 2024
Affärsplan för bolaget, utkast	Augusti 2024
Affärsplan tagen i styrelsen	Oktober 2024

Inköp och upphandling

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 upphandlings-verktyg. 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.

Lindholmsplatsen – framtida utveckling



● Lindholmen
● Science Park
●
● ● ●



Portfölj markutveckling

- Masthuggskajen.
- Skeppsbron.
- Lindholmen.
- Frihamnen.
- Gullbergsvass.
- Eriksberg.



8. Bokslut 2024-02-29

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

9. Bokslut 2024-03-31

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Älvstranden Utveckling AB

Resultaträkning

Mnkr	Utfall 2024-03-31	Budget 2024-03-31	Diff Utfall/ Budget	Budget 2024	Prognos P3
<u>Fastighetsförvaltning</u>					
Hysesintäkter	121,2	117,8	3,4	462,9	470,6
Fastighetskostnader	-46,4	-60,3	13,9	-225,5	-222,1
Driftsöverskott före avskrivningar	74,8	57,5	17,3	237,4	248,5
Avskrivningar	-29,6	-29,0	-0,6	-116,2	-116,2
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	45,2	28,5	16,7	121,2	132,3
Utvecklingskostnader	-7,2	-10,4	3,2	-41,7	-34,6
Intäkter fastighetsförsäljning	254,5	0,0	254,5	0,0	254,5
Kostnad sålda fastigheter	-159,4	0,0	-159,4	0,0	-159,4
Resultat fastighetsförsäljningar	95,1	0,0	95,1	0,0	95,1
Gem. central- och adm.kostnader	-20,3	-22,9	2,6	-90,1	-86,4
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1
Övriga rörelsekostnader	-8,8	0,0	-8,8	0,0	-8,8
Rörelseresultat	104,1	-4,8	108,9	-10,6	97,7
Finansnetto	-14,5	-17,0	2,5	-68,0	-67,0
Resultat efter finansnetto	89,6	-21,8	111,4	-78,6	30,7

Älvstranden Utveckling AB

Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING

	2024-03-31	2023-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 999,5	3 012,2
Pågående nyanläggningar	315,8	381,6
Finansiella anläggningstillgångar	758,8	565,8
Kortfristiga fordringar	306,5	441,3
Tillgångar	4 380,6	4 400,9
Eget kapital	707,6	762,4
<i>Soliditet</i>	16,2%	17,3%
Räntebärande skulder (Lån)	2 041,3	1 987,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,3	17,7
Uppskjuten skatteskuld	96,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	1 077,5	1 044,9
Ej räntebärande skulder	439,0	497,9
Skulder & Eget kapital	4 380,6	4 400,9

Justerad soliditet:
50,4 % (49,7 %).

Investeringar & Avsättningar

- Budget 2024: 800 mnkr.
- Prognos investeringar 2024-03-31: 725 mnkr.
- Utfall investeringar Q1 uppgår till 87 mnkr.
- Största delen av utfallet avser Masthuggskajen 48 mnkr.
- Utfall avseende underhåll/ombyggnation av förvaltningsfastigheter uppgår till 23 mnkr.

Lån 2024

- 2024-03-31 uppgår lånen till 2 041 mnkr (1 988 mnkr).
- Upplåningsprognos för 2024 är 2 443 mnkr.
- Lånetak 2024 enligt KF beslut uppgår till 3 300 mnkr.
- Räntan för perioden Q1 uppgick till 2,97 %, Q2 3,01 %.
- Nuvarande ränteprognosen visar en ökning med 10 punkter per år tom 2028.
- Belåningsgraden uppgår till 25 % (24,3 %).



Förslag till beslut: Bokslut 2024-02-29

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–29 februari 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.



Förslag till beslut: Bokslut 2024-03-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2024 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 9.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

10. Delårsrapport mars 2024

Beslutsärende

Marika Ogrelus Engström, Operativ chef



Förslag till beslut: Delårsrapport mars 2024

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner Delårsrapport mars 2024 för Älvstranden-koncernen.

11. Försäkringsprogram 2024

Beslutsärende

Charlotte Nyström, Bolagsjurist

Vd- & styrelseansvar Försäkring

Innehåll



**Vilka är
riskerna?**

Lagstiftning

**Försäkringens
omfattning**

Undantag

**Skador & vad
gör man vid en
skada?**

Att tänka på!

Vilka risker finns det för vd & styrelse?

- Misskötsel gentemot bolaget
- Anställda
- Myndighetskrav
- Avtalsförhållande till tredje man
- Arbetsskador
- Miljöskador
- Arbetsmiljöskador
- Befogenhetsöverföring
- Immateriella rättigheter



Vad gäller försäkringen för?

- Den försäkrades **personliga skadeståndsansvar** för ren förmögenhetsskada som grundas på krav framställt mot försäkrad under försäkringstiden.
- Förskottering av skäliga ombuds- och rättegångskostnader.
- Personliga kostnader och rättegångskostnader som uppstår vid myndighetsutredningar (varierar).
- Kostnader som kan uppstå för det fall att privat egendom beläggs med kvarstad eller att en försäkrad person begärs utlämnad (varierar).
- Så kallat "ledningsansvar utanför koncernen" (ODL) i intressebolag (varierar).

Vem gäller försäkringen för?

Gäller till förmån för en vid personkrets. Försäkringen skyddar varje **före detta, nuvarande eller framtida:**

- Verkställande direktör, medlem av styrelse, direktion eller motsvarande ledningsorgan.
- Annan anställd i bolaget som kan bli föremål för självständigt ledningsansvar.

Försäkringen kan även gälla till förmån för:

- Försäkrads make eller sambo, konkursbo, dödsbo, arvingar eller legala företrädare för krav baserade på försäkrads ersättningsgrundande handlingar.
- Person som på skriftligt uppdrag från bolaget är tillsatt i styrelse/ledning utanför den egna koncernen.

Vanliga skador

Små och medelstora företag

- **Insolvens**
- **Underlåtenhet att upprätta KBR**
- **Ansvar enligt Skattebetalningslagen**

Stora företag

- **Bristande interna kontroller och riskhantering**
- **Brister i företagets ekonomiska redovisning**
- **Anställningsrelaterade problem, t ex diskriminering**
- **Konkurrensbegränsande aktiviteter**
- **Penningtvätt/mutbrott**

Att tänka på!

- **Tydlig ansvarsfördelning mellan ägare, styrelse och ledning**
- **Sätt en strategisk agenda som visar *när* och *hur* viktiga frågor avhandlas i styrelsen**
- **Se till att riskhantering blir en integrerad del av de strategiska besluten**
- **Säkerställ att någon i styrelsen alltid har ”kontrollansvar” – bland annat för rapportering och uppföljning**



Förslag till beslut: Försäkringsprogram 2024

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB fastställer försäkringsprogrammet för Älvstranden-koncernen för 2024.
- Beslutet är villkorat av att styrelsen för Försäkrings AB Göta Lejon fastställer Älvstranden-koncernens försäkringsprogram den 18 april 2024.

12. Omställningsprojektet: delbeslut

Beslutsärende

Marika Ogrelus Engström, Operativ chef

Status omställning efter nytt ägardirektiv 2023

Projektplan för omställningsarbete beslutad av styrelsen 2023-10-23.
En plan med fem delprojekt:

1. Överlämning delar av mark-utvecklande uppdrag

Status:

Överlämning/samordning
Exploateringsförvaltningen.
Övergår i löpande verksamhet,
slutrapport i vår.

3. Ny organisation

Status, planerad leverans:

Arbete pågår.
Organisation i drift 2024.

2. Utforma styrande avvecklingsplan

Planerad leverans:

Plan för avrapportering i
Kommunfullmäktige 1 gång/
mandatperiod under
utformning.

4. Kommunikationsstrategi

Status:

Kommunikationsstrategi
under omställningstid.
Styrelsesammanträde
19 april.

5. Genomlysning tidigare KF- och nämndbeslut

Status: Styrelsemöte
19 april. 5 av 10 beslut
ingen åtgärd. Övriga
hanteras i delprojekt 1.
Alternativt annan åtgärd.

Kultur-
förändring



Delprojekt: Kommunikationsstrategi, del av omställningsplanen 2024



En del av Göteborgs Stad



Bakgrund

Kommunikationsstrategin ska skapa en tydlig kommunikation som visar och beskriver det nya uppdraget utifrån nytt ägardirektiv och samtidigt vara en del i det interna arbetet med organisation och kultur.

Kommunikationsstrategin gäller under 2024 eller under tiden för omställningsarbetet. En ny kommunikationsstrategi med tillhörande aktivitet-/kommunikationsplan tas fram för bolaget när omställningen anses vara klar och syfte och mål i denna kommunikationsstrategi är uppnådda.



Syfte och mål

Säkerställa att alla interna och externa intressenter har en samstämmig, tydlig och positiv bild av bolagets roll och uppdrag i och med det nya ägardirektivet.

Detta ska leda till ett ökat förtroende för bolaget samt en stark vi-känsla internt.



Vägledande principer

En stor del i kommunikationsstrategin är sex vägledande principer som främst rör intern-kommunikationen.

Dessa är kommunikativa verktyg och framgångsfaktorer för att få till en beteendeförändring samt för att få ett ökat förtroende och starkare varumärke igen.

- Vi är tydliga.
- Vi är trygga.
- Vi är inspirerande.
- Vi är professionella.
- Vi är transparenta.
- Vi är ödmjuka.



Börja bygga identitet

- **Förtroenderesa**, både internt och externt.
- **Samstämmighet** och en enad bild över vilka vi är och vilket uppdrag vi har.
- Tydlig beskrivning av oss som bolag. Ett fastighetsbolag och en fastighetsägare med **uppdrag att både förvalta och utveckla fastigheter**.
- **Fokus på avslut och resultat** i allt vi gör.
- En tydlig affärsidé och vision som vi alla kan arbeta mot.
- En visuell nystart.

Sammantaget kommer detta skapa en positiv bild av bolaget och bidra till att bygga förtroende. Vi kan då leverera mot avvecklings-/genomförandeplanen och få till de positiva avslut och resultat som behövs för att slutföra vårt uppdrag med bästa möjliga utfall.



Delprojekt: Analys av tidigare kommunfullmäktige- och nämndbeslut



ÄLVSTRANDEN
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad



KF-/ nämndbeslut	Beskrivning/kommentar	Åtgärd
"Förslag till effektivare utnyttjande av fastighetsbeståndet inom Göteborgs Stadshus AB:s lokalkluster" (2016)	Omfattar alla bolagets fastigheter. Utveckla själva, sälja externt, överlåta inom staden. Ingen konflikt med nya ägardirektivet.	Ingen åtgärd
"Principer och åtgärder för förverkligandet av Älvpromenaden" (2010)	Upprustning av kajerna mellan broarna. Finansiering enbart möjlig vid exploatering, komplex fastighetsägar-struktur. Knäckfråga redan med tidigare ägardirektiv.	Fortsatt knäckfråga inom ramen för bolagets verksamhet
"Göteborgs Stads riktlinje för markanvisningar" (2021)	Omfattar Göteborgs nämnder och bolag. Ingen konflikt med nya ägardirektivet.	Ingen åtgärd
"Fastighetsnämndens delredovisning och rapport Ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden" (2022)	Vissa delar i åtgärdsplanen har fått väsentligt förändrade förutsättningar varför man kan anta att delarna i systemet också behöver ändras. Ingen konflikt med nya ägardirektivet	Hanteras i samverkan med EXF
"Ramexploateringsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Göteborgs Stad" (2017)	Spelat ut sin roll då ÄUABs områdesansvar i Älvstaden togs bort. Överens med EXF om att ömsesidigt säga upp avtalet.	Hanteras i samverkan med EXF

KF-/ nämndbeslut	Beskrivning/kommentar	Åtgärd
"Redovisning av uppdrag avseende projektet Skeppsbron" (2020)	Avvaktar nya beslut om Skeppsbrons DP	Uppföljning i samverkan med EXF
"Genomförandeavtal Skeppsbron mm"	Samordningsrollen tas över av staden	Hanteras i samverkan med EXF
"Genomförandeavtal Detaljplan för blandad stadsbebyggelse vid Järnvågsgatan m fl." (2018).	Genomförande av dp pågår, ingen konflikt med nya ägardirektivet.	Ingen åtgärd
"Avsiktsförklaring FK ÄU 190220" (2019)	Avser förvärv av mark i Frihamnen. Ingen konflikt med nya ägardirektivet.	Ingen åtgärd
"Avsiktsförklaring mellan Fastighetsnämnden och Älvstranden Utveckling AB avseende förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17" (2023)		Ingen åtgärd



Förslag till beslut: Omställningsprojektet: delbeslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delprojekt 2 och 4 i Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv.

13. Investering Plåtverkstaden

Beslutsärende

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

Investering Plåtverkstaden: bakgrund

Ärendet har en lång bakgrund, där den röda tråden har varit målet att utveckla en gammal byggnad till att bli en modern industri- och kontorsbyggnad.

- Tomställd sedan 2018.
- Hela tiden varit ”något på G”.
- Eftersatt underhåll.
- Investeringar i projektering, uthyrning, mark- och miljösanering är gjorda.
- I januari tog ledningsgruppen beslut om att avbryta arbetet och inte göra den stora omställningen av byggnaden, utifrån att bolaget givet sin ekonomiska situation, inte kan gå in i ett stort investeringsprojekt.
- Utifrån det beslutet måste vissa underhållsinvesteringar göras för att inte värdeförstöra byggnaden.

Investering Plåtverkstaden

I syfte att värdesäkra byggnaden behöver följande investeringar göras:

- Fasadrenovering.
- Fönsterrenovering.
- Nya väggar för att uppfylla myndighetskrav.
- Skalskydd, elarbeten och asfaltering.



Investering Plåtverkstaden

Fasadrenovering:

2018 besiktigades fasaden.

Då framkom det flera punkter som behövdes åtgärdas omgående eller inom 3-5 år. Efter 6 år bedömer vi att detta behöver åtgärdas omgående.

I fasadrenovering ingår:

- Omfogning av befintlig fasad.
- Byte av trasig sten.
- Betonglagning av befintliga pelare.
- Lagning kantbalk.



Investering Plåtverkstaden

Betonglagning av balkar och pelare:

2018 genomfördes en besiktning av fasaden.

Då framkom det flera punkter som skulle behövas åtgärdas omgående eller inom 3-5 år.

Efter 6 år bedömer vi att detta behöver åtgärdas omgående.



Investering Plåtverkstaden

Fönsterrestaurering.

Äldre fönster håller på att gå sönder, glas är krossade och trasiga bågar (antikvariska bevarandekrav). I fönsterrestaureringen ingår:

- Lagning av tegel vid demontering och återmontering fönster.
- Restaurering + puts och bleck.



Investering Plåtverkstaden

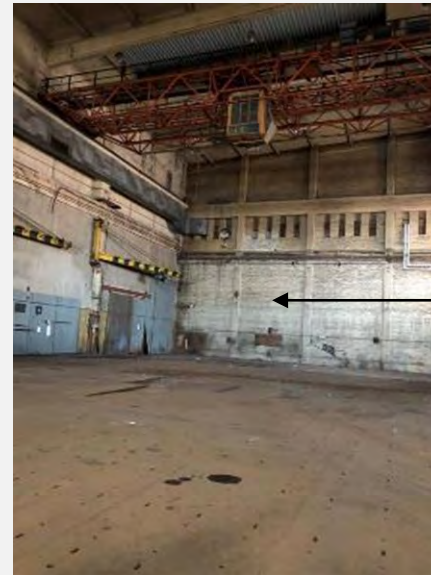
Nya väggar:

Väggar in mot intilliggande lokaler är idag otäta och klarar inte brandkraven. Vi rekommenderar att dessa två väggar byggs för att säkerställa detta. En mindre projektering kommer att krävas för detta arbete.

Ny invändig vägg monteras mot Curlinghallen på Plåtverkstadens sida.



Ny invändig vägg monteras mot AFRY.



Investering Plåtverkstaden

Elarbeten och asfaltering:

Skalskydd behövs för att obehöriga inte ska komma in i fastigheten: låsta dörrar, genomgång av öppningar mellan alla tre delar av huset.

Arbeten som vi avser att beställa:

- Sätta igen öppningar i hall och personalbyggnad.
- Hantera duvor
- Byte av låscylinrar.
- Invändig och utvändig belysning.
- Säkerställa att byggnaden är elsäker.
- Asfaltera ytor utanför portarna.



Investering Plåtverkstaden



Förslag till beslut: Investering Plåtverkstaden

14. Handlingsplan Stadsrevisionens rekommendationer

Beslutsärende

Ninni Tossavainen, Chef Verksamhetsstöd

Rekommendationer 2023-års granskning

Nya för 2023

- Samlad riskbild.
- Fördelning av arbetsmiljöuppgifter.
- Dokumentera uthyrningsprocessen.
- Intern kontroll avseende kredithanering vid uthyrning av lokaler.
- Formalisering av kontroller för säkra uthyrningar.
- Riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

Kvar från tidigare år

- Systematik i arbetet med fastighetsunderhåll.
- Dokumentation av direktupphandlingar som överstiger 50 000 kronor dokumenteras.
- Annonsering av upphandlingar som överstiger direktupphandlingsgränsen.

Omhändertagna rekommendationer

Bolaget rekommenderas att justera sin samlade riskbild så att den möter kraven i stadens riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll.

- Rekommendationen omhändertagen genom beslut av samlad riskbild 2024-02-07.

Bolaget rekommenderas att säkerställa att fördelningen av arbetsmiljöuppgifter är korrekt och hålls uppdaterad.

- Rekommendationen omhändertagen genom att alla delegationer har setts över under Q1 2024 och en ny anvisning för systematiskt arbetsmiljöarbete har tagits fram och beslutats.

Handlingsplan uthyrning

Bolaget rekommenderas att dokumentera uthyrningsprocessen och tillhörande rutiner.

- Arbete med att kartlägga process och ta fram rutiner som stöd har påbörjats. Beräknas klart hösten 2024.

Bolaget rekommenderas att stärka den interna kontrollen vid uthyrning av lokaler genom att upprätta tydliga principer för kredithantering.

- Arbete med att ta fram anvisning har påbörjats och beräknas vara klar slutet av Q2, 2024.

Bolaget rekommenderas att formalisera vilka kontroller som ska genomföras i syfte att förebygga risken för att lokaler hyrs ut till oseriösa aktörer.

- Rutin för säker uthyrning och checklista beräknas vara klara i slutet av april.

Bolaget rekommenderas att implementera Göteborgs Stads riktlinje för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.

- En bolagsanpassning av stadens riktlinje kommer att tas fram till årsskiftet 2024/2025.

Handlingsplan fastighetsunderhåll

Bolaget rekommenderas att utveckla systematiken i bolagets arbete med fastighetsunderhåll.

- Kvalitativ ambitionsnivå har tydliggjorts och beståndet har inventerats.
- Processbeskrivning och rutin för arbete med fastighetsförvaltning kommer att bli klar under Q2, 2024.
- Internkontrollaktiviteter kommer att genomföras när nya rutiner implementerats.

Handlingsplan upphandling

Bolaget rekommenderas att säkerställa att direktupphandlingar som överstiger 50 000 kronor dokumenteras. Dokumentationen ska innehålla de uppgifter som framgår av Göteborgs Stads riktlinje för inköp och upphandling.

- Bolaget rekommenderas att säkerställa att tillämpliga upphandlingar som överstiger direktupphandlingsgränsen annonseras i enlighet med lagen om offentlig up1/1 2024 arbetar bolaget fullt ut enligt stadens anvisning avseende direktupphandlingar.
- Från 1/4 2024 görs alla inköp, utan undantag, i e-handelssystem.
- När ny organisation är på plats ska beställarorganisationen ses över.
- Internkontrollaktiviteter upphandling.
- Från genomförs under 2024.



Förslag till beslut: Handlingsplan Stadsrevisionens rekommendationer

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner dels handlingsplanen för att åtgärda rekommendationerna i Stadsrevisionens granskningsredogörelse för 2023, dels styrelsens yttrande till Stadsrevisionen.

Utgår på grund av sjukdom

15. Avrapportering uppdrag styrning och ledning EY

Informationsärende

Karin Knutsson och Johan Palmgren,
båda EY

15. Göteborgs näringslivspolitiska program

Informationsärende

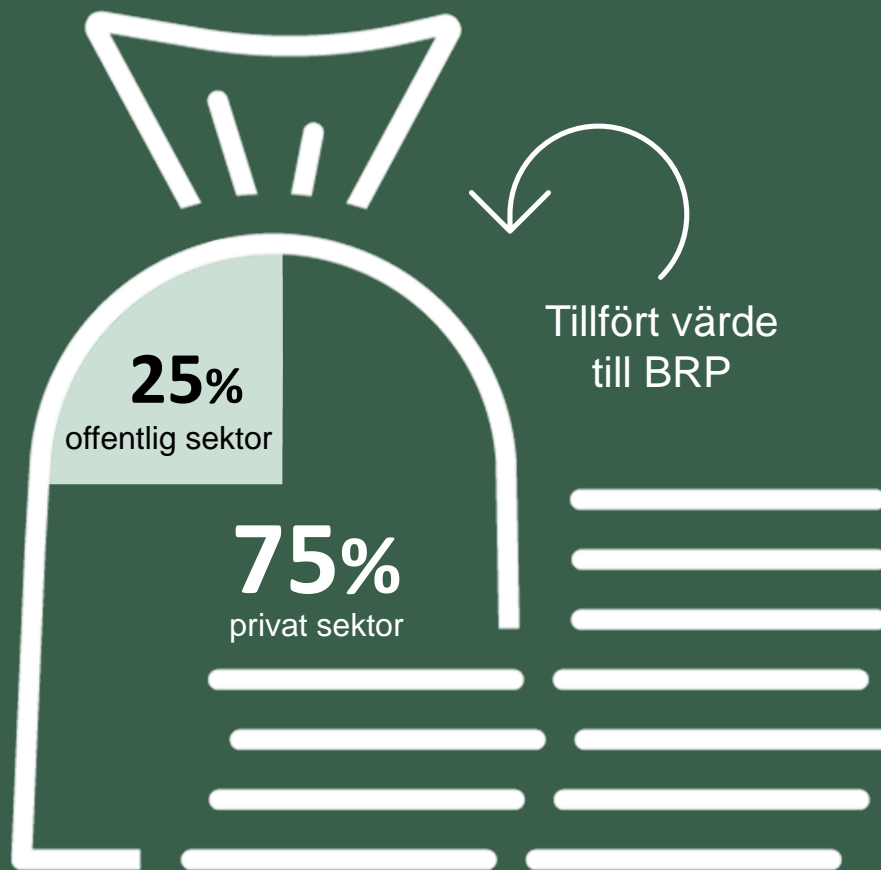
Pia Areblad, Business Region Göteborg

Cecilia Andersson, Chef Fastighetsutveckling

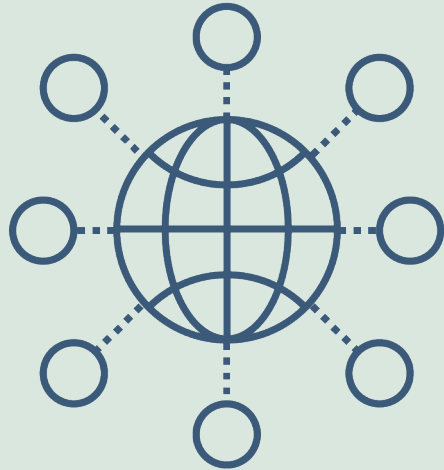


**Handlingsplan 3
(2024 – 2025) för
Göteborgs Stads
näringslivsstrategiska
program**





Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program är



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

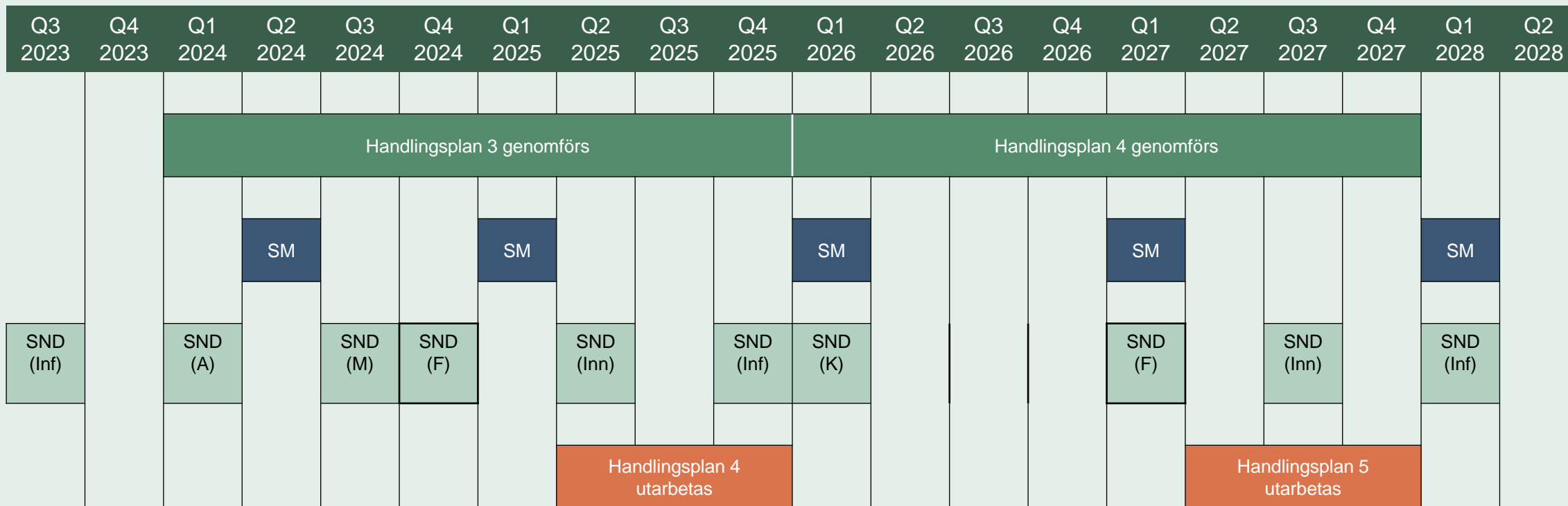


Tidplan 2023-2028

87%

genomförd

Handlingsplan 2
2022-2023



SM = stormöte

SND = strategisk näringslivsdialog där:

- A: attraktionskraft
- F: företagsklimat
- Inn: innovationskraft
- Inf: infrastruktur
- K: kompetensförsörjning
- M: markberedskap



BUSINESS REGION
GÖTEBORG

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

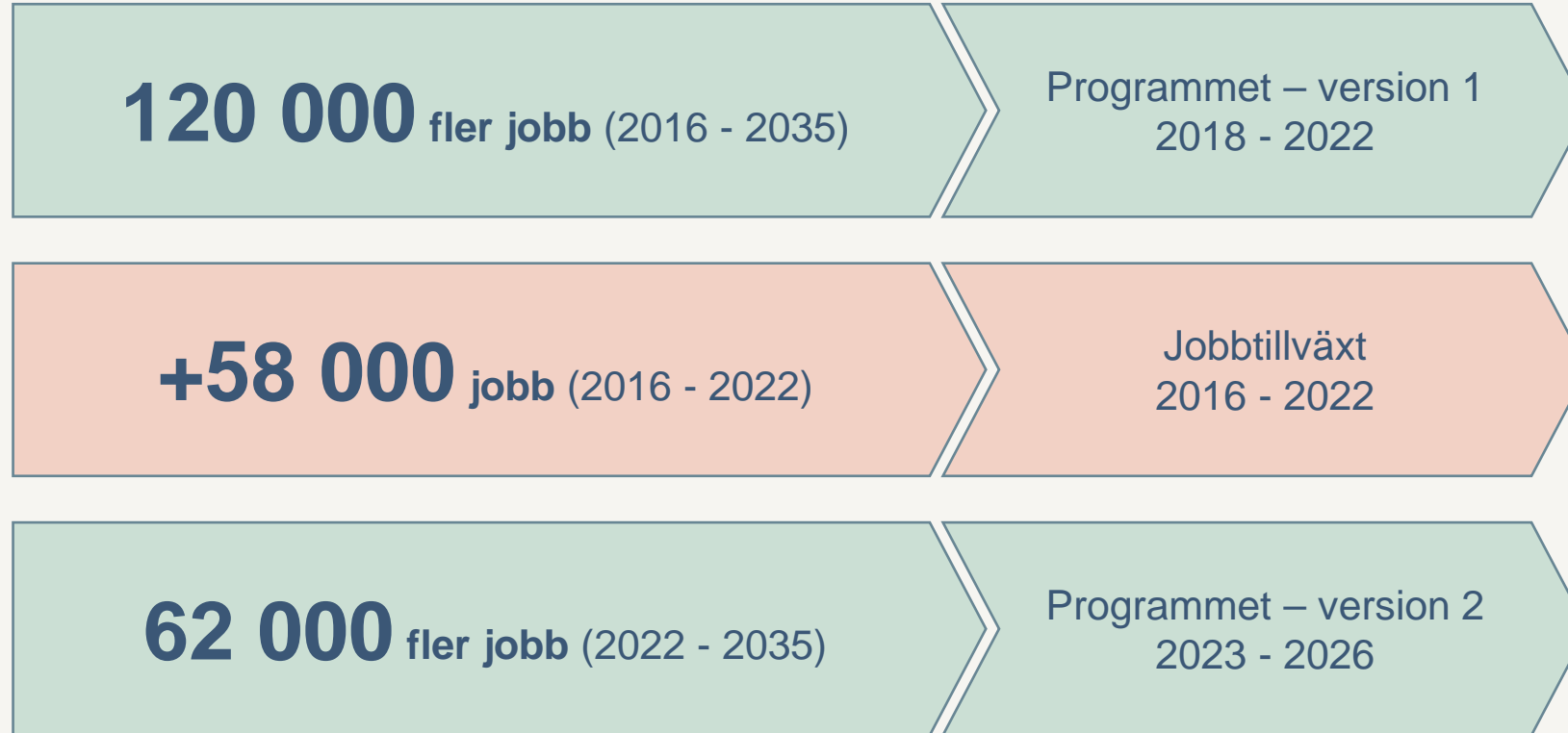
Mål 3

...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		
Mål 2	BRP per capita (GR)	2020 jmf 2019			2020 jmf 2016		
	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 tillvarata kompetens och attrahera talang.

MÅL

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

MÅL

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

MÅL

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

Kompetensförsörjning

STRATEGI
Göteborg tillvaratar och attraherar kompetens.

Attraktionskraft

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

Infrastruktur och tillgänglighet

STRATEGI
Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

Markberedskap och fysisk planering

STRATEGI
Göteborg erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

Företagsklimat

STRATEGI
I Göteborg är det enkelt att driva företag.

Innovationskraft

STRATEGI
Göteborg stärker näringslivets förutsättningar för innovation.

INSATSER

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

INSATSER

1. Utveckla skol- och arbetsmarknadsstrukturer som möjliggör en hög utbildningsnivå och låta en stor del av utbildningskostnaderna finansieras genom skatt och andra offentliga bidrag.
2. Utveckla relevanta utbildningar som rör tillväxt och innovation.
3. Aktivera utvecklingen av kompetens i arbetslivet.
4. Utveckla relevanta utbildningar som rör tillväxt och innovation.
5. Aktivera kompetens i arbetsmarknadsregionen.
6. Satsa aktivt på att tillvarata och attrahera kompetens från andra regioner i Sverige och utomlands.

INSATSER

1. Utarbeta en välutvecklad process för att attrahera investeringar och stödja företagsetableringar.
2. Aktivt marknadsföra staden genom att utveckla berättelsen om Göteborg och det utvecklingssprång vi befinner oss i.
3. Skapa tillåtande miljöer som främjar entreprenörskap och där möjlighet att utvecklas.

INSATSER

1. Fortsätta utveckla Göteborg som Skandinavians logistiknav, 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 digitaliseringens möjligheter.

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 och skapa med stadens rum.

INSATSER

1. Arbeta aktivt med attityder till och förståelse 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 påverkar näringslivet.
4. Arbeta i samverkan med externa aktörer för att stödja nyföretagande samt utveckling av små och medelstora företag.

Lägre arbetslöshet

Ökad tillgång till kompetens

Ökad produktivitet

Ökad tillväxt med minskad miljöpåverkan

Förtätad kärna

Större arbetsmarknadsregion

Bättre företagsklimat

Ökade FoU-investeringar

Ökad export

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

Markberedskap och fysisk planering, Leverans HP 2

Strategiskt område fyra: Markberedskap och fysisk planering		Utfall
Deltagande förvaltningar/bolag	Business Region Göteborg (BRG), Exploateringsförvaltningen , Stadsmiljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Älvstranden AB (ÄUAB), Göteborgs Hamn AB, HIGAB, Framtiden AB	
Insats 1	Bedriva en mark- och lokalförsörjning med insikt om näringslivets etablerings- och expansionsbehov.	
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.
Önskat läge 2035: <ul style="list-style-type: none">Göteborgs lokala arbetsmarknad ska utvidgas och Göteborgsregionens kärna ska förtätas enligt målen i GRs regionala utvecklingsplan "Hållbar tillväxt".		

Markberedskap och fysisk planering, Inför Hp 3

Strategiskt område fyra: Markberedskap och fysisk planering		Utfall
Deltagande förvaltningar/bolag	Business Region Göteborg (BRG), Exploateringsförvaltningen , Stadsmiljöförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), Älvstranden AB (ÄUAB), Göteborgs Hamn AB, HIGAB, Framtiden AB	
Insats 2	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
Önskat läge 2035: <ul style="list-style-type: none"> Göteborgs lokala arbetsmarknad ska utvidgas och Göteborgsregionens kärna ska förtätas enligt målen i GRs regionala utvecklingsplan "Hållbar tillväxt". 		

Företagsbesöksdagen 2 okt 2023, planeras 8 okt 2024

- 106 företagsbesök genomförda
- 23 förvaltningar och bolag inkl BRG deltog i dagen. Dessutom SLK
- 70 politiker och 70 tjänstepersoner startade upp på 26 platser i staden.
- Utvärdering helhetsupplevelse: tjänstepersoner/politik **5,1** företag **5,3** (6-gradig skala)
- Utmaningar: Kommunikation med anmälda politiker



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 tillvarata kompetens och attrahera talang.

MÅL

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

MÅL

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

Företagsklimat

STRATEGI

I Göteborg är det enkelt att driva företag.

INSATSER

- 1. Arbeta aktivt med attityder till och förståelse 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 påverkar näringslivet.
- 4. Arbeta i samverkan med externa aktörer för att stödja nyföretagande samt utveckling av små och medelstora företag.

Innovationskraft

STRATEGI

Göteborg stärker näringslivets förutsättningar för innovation.

INSATSER

- 1. Initiera, utveckla och samordna klusterinitiativ och strategiska samverkanprojekt där strategiska korsbefruktas.
- 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.

Ökad export

Ökade FoU-investeringar

Bättre företagsklimat

Större arbetsmarknadsregion

Förtätad kärna

Ökad tillväxt med minskad miljöpåverkan

Ökad produktivitet

Ökad tillgång till kompetens

Lägre arbetslöshet

INSATSER

- 1. Utveckla skol- och arbetsmarknadsverkan och låta en utvärderingsenkät löpa som en kört på g genom hela utbildningssystemet.
- 2. Utveckla relevanta utbildningar som arbetstivet utvecklingen av akvaplaner i staden.
- 3. Aktivt stödja utvecklingen av akvaplaner i staden.
- 4. Utvärdera relevanta utbildningar och arbetsmarknadsverkan i tillgänglighet och kompetens i arbetsmarknaden.
- 5. Verkta för bättre näringslivet på arbetsmarknaden för ökad produktivitet och attrahera kompetens till staden.
- 6. Satsa aktivt på att tillvarata och attrahera kompetens till staden.

STRATEGI

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

INSATSER

- 1. Utarbeta en välutvecklad process för att attrahera investeringar och stödja företagsetableringar.
- 2. Aktivt marknadsföra staden genom att utveckla berättelsen om Göteborg befinner oss i.
- 3. Skapa tillåtande miljöer som främjar entreprenörskap och där möjlighet att utvecklas.

STRATEGI

Göteborg har en fungerande infrastruktur och god tillgänglighet.

INSATSER

- 1. Fortsätta utveckla Göteborg som Skandinavians logistiknav, 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 digitaliseringens möjligheter.

STRATEGI

Göteborg erbjuder bra lokaler och verksamhetsmark i rätt lägen.

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 och skapa med stadens rum.

Infrastruktur och tillgänglighet

Markberedskap och fysisk planering

STRATEGI

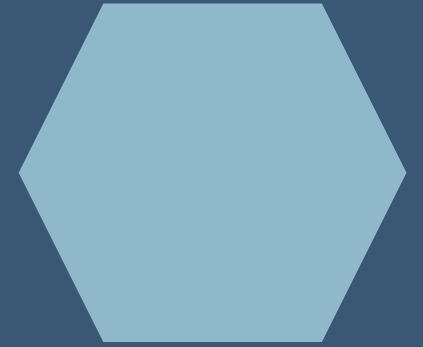
Göteborg tillvaratar och attraherar kompetens.

Kompetensförsörjning

Attraktionskraft

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

PIA AREBLAD



BUSINESS REGION
GÖTEBORG



Tidigare beslut 2023-11-27:

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

16. Kran 10*

Informationsärende

Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef

17. Kraftförsörjning Utrustningsverkstaden*

Informationsärende

Ulrika Palmblad Gröön, Stadsutvecklingschef

18. Statusrapport överlåtelse Gullbergsvass

Informationsärende
Mikael Dolietis, Vd

Bakgrund

- 2023-01-10 ingick Älvstranden Utveckling en avsiktsförklaring med Göteborgs Stad om överlåtelse av Gullbergsvass 703:17.
- Giltigheten för avsiktsförklaringen har förlängts, med i övrigt oförändrade villkor, att gälla vid två tillfällen och löper för närvarande till 2024-06-30.
- Enligt ”Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden” beslutade i KF 2018/118 ska överlåtelser ske till bedömt marknadsvärde.
- Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten.

Överenskommen köpeskilling

Baserat på upprättade värderingar är bedömt marknadsvärde med hänsyn taget till exploaterings- och byggherrekostnader:

- ÄU 950–1 000 mnkr.
- ExF 700–750 mnkr.

Enligt ”Göteborgs Stads riktlinjer vid överlåtelse av fastigheter mellan stadens bolag och kommunen genom fastighetsnämnden” ska ett snittvärde tillämpas när skillnaden mellan värdeutlåtande inte överstiger 15 %.

Vid större skillnader ska ärendet lyftas inom linjen i respektive organisation, vilket skett med mandat att fortsätta förhandlingen.

I förhandling har parterna kommit överens om en köpeskilling på 850 mnkr.

Extra styrelsesammanträde i maj

- Överlåtelse Gullbergsvass är ett ärende av ”principiell beskaffenhet”.
- Ordinarie styrelsesammanträde 11 juni.
- Kan styrelsen komma överens om ett datum?

Senast 7 maj för att synka resterande beslutsgång enligt nedan:

- 19 april: Info-ärende i ÄU:s styrelse.
- Senast 7 maj: Beslut i ÄU på extra styrelsesammanträde med expediering till exploateringsnämnden för kännedom och till Higab för vidare hantering.
- 15 maj: Beslut i Higab och expediering till Stadshus för vidare hantering.
- 10 juni: Beslut i Stadshus för vidare hantering i KS/KF.

19. Förlängning Markanvisningsavtal Skeppsbron*

Informationsärende

Cecilia Andersson,
Programägare Södra Älvstranden



Förslag till beslut: Markanvisningsavtal Skeppsbron

- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB godkänner att bolaget tecknar förlängning av markanvisningsavtal "Tillägg till markanvisningsavtal" med Nordr Sverige AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB-Gruppen Projekt AB och Studor Projektutveckling AB.
- Styrelsen ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar och avtal.

20. Rapport från presidiet

Boris Ståhl, Ordförande

21. Övriga frågor

Boris Ståhl, Ordförande

22. Styrelsens reflektioner

Boris Ståhl, Ordförande

23. Avsluta sammanträdet

Boris Ståhl, Ordförande



ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se