

Styrelsehandling 6  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer 0008/24  
2024-06-11  
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2024-06-11

### Omvärldsbevakning april/maj 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.

I slutet av maj förekom Älvstranden Utveckling i artiklar avseende tillsättning av tf fastighetschef samt kring de överenskommelser som nyligen är gjorda med tidigare chefer. Rättegång mot tidigare anställd har startat v 22, vilket också uppmärksammats. Vi kan förutsätta att mediabevakningen fortsätter en tid, och då med fokus på gjorda överenskommelser.

- Finans.

Inflationen har sjunkit mer än förväntat under april och kronan har stärkts mot både euron och dollarn de sista veckorna. Riksbankschefen Erik Thedéen anser inte i dagsläget att det är skäl nog att sänka räntan ytterligare före sommaren. Tröskeln för ytterligare en sänkning på nästa penningpolitiska möte i juni är mycket hög.

- Fastighetsmarknaden.

En viss försiktig optimism finns hos flera av fastighetsexploatorerna 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 %.

### Organisationsöversyn

Presenteras på sammanträdet som eget ärende.

## Ledningsgruppsutveckling

Arbete med kulturöversyn del 2 startar 2024-09-05.

I september kommer företagsledningen att genomföra en workshop för att klargöra förväntningar och riktning framåt avseende utveckling av den interna kulturen. Utgångspunkt är de utvecklingsområden som identifierades i Kulturöversynen.

Målsättning i företagsledningens workshop är att;

1. konkretisera förväntningar på alla medarbetare. *Vad vill företagsledningen se framöver? Vilka är framgångsbeteendena i vår kultur framåt?*
2. identifiera vad företagsledningen själva behöver göra för att skapa trygghet och tillit i organisationen.

Under hösten kommer sedan workshops att genomföras med medarbetarna avdelningsvis (Fastighet, Markutveckling, Verksamhetsstyrning, Ekonomi, HR + Kommunikation).

Företagsledningens workshop ger input till avdelningarnas arbete och Mikael kommer att delta på samtliga workshops. Frågor i fokus för avdelningsworkshop:

- Vilka samarbetsytor behöver hanteras bättre nu när organisationen ser annorlunda ut?
- Vilka förväntningar har vi på företagsledningen/andra avdelningar?
- Vad kan vi göra för att åstadkomma psykologisk trygghet i hela bolaget?

Workshopledare är Susanne Bergh Thorén från Ekan. Arbetsmetodikerna i våra workshops kommer vara beteendeanalytisk. Fokus ligger på att identifiera vilka beteenden som ska förändras för att organisationen gemensamt ska röra sig mot det önskade läget. Det räcker inte att måla upp en gemensam bild av framtiden, vi behöver också konkretisera hur vi rör oss mot en ny kultur. Utan förändrade beteenden sker ingen förändring. *Vad ska göras? Vem ska göra? Hur ska det göras?* Handlingsplan kring uppföljning av kulturförändring bör också skapas.

## Rapport till Kommunstyrelsen

Bolaget har i maj rapporterat uppföljning av program och planer inom det trygghetsskapande och brottsförebyggande området till Kommunstyrelsen. Rapporten omfattade uppföljning av nedan planerande styrande dokument inom området trygghet och brottslighet som varje nämnd och styrelse har i uppdrag att implementera för sin verksamhet.

- Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2018–2026.
- Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utveckling av parallella samhällen 2023–2026.
- Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2023–2025.

Syftet med rapporten är att kartlägga nuläge hos stadens verksamheter för att få en övergripande bild och ge stadsledningskontoret möjlighet att erbjuda stöd till de förvaltningar och bolag som bedöms ha behov av det.”

## Kommunikation och Verksamhetsstöd

### Älvrummet.

Stadsbyggnadsförvaltningen kommer att använda Älvrummet för ett samrådsmöte (öppet hus) den 30 juni. Vi har också erbjudit SBF att använda Älvrummet under hösten för samrådsutställningar och samrådsmöten.

### Kommunikation

Bolaget har deltagit på Tech-mässan i Kista i Stockholm i syfte att få fler techbolag till Lindholmen. Vi hade en monter där representanter från kommunikationsavdelningen tillsammans med uthyrningsteamet presenterade våra fastigheter och möjligheter med stort engagemang.

## Inköp och upphandling

### Direktupphandlingar

Bolaget har inte genomfört några direktupphandlingar över 50 000 kronor sedan senaste ordinarie styrelsesammanträde 2024-04-19.

## Lägesrapport Portfölj Markutveckling

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

## 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.

## Remisser

### Aktuella remisser

- Inbjudan till samråd om Förslag till Detaljplan för gång- och cykelbro över Göta älv inom stadsdelarna Nordstaden, Tingstadsvassen och Lundbyvassen i Göteborg.

### Besvarade remisser

- Ny järnvägsplan för Västlänken, Projekt Haga.

## Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Säkerhetsrapport.

## Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

### Rapportens omfattning och struktur

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

##### Organisation portfölj markutveckling

I väntan på att ny organisation implementeras kvarstår portföljstrukturen. På grund av organisationsförändringar i maj övergick ansvaret för område/program Eriksberg, Gullbergsvass och Skeppsbron till portföljledaren.

#### 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), Elof Hansson Fastigheter AB och Riksbyggen ekonomisk förening (F2)

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

**Kommande viktig händelse:** En uppdaterad överordnad tidplan har skickats till exploateringsförvaltningen så att de kan lägga in tider för kvarter i mastertidplanen. Överordnad tidplan planeras att lyftas för beslut i konsortiets styrgrupp i juni 2024.

**Kritisk aktivitet:** Göteborgs Stads Parkerings AB har genom Higab tilldelat entreprenaden för P-hus i väst (G2). Genomförandet av garaget är kraftigt försenat och diskussioner pågår med Parkeringsbolaget om hantering av konsekvenserna.

## Utbyggnad allmän plats

**Risk:** En fråga avseende finansiering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats är aktuell. I tillägg fortgår diskussionerna med exploateringsförvaltningen 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. Grovbetongplattan i huvuddel 4 där Stena och Riksbyggen ska uppföra bostäder är färdig. Cirka 65 prefabricerade betongelement har installerats på pålar i området som kommer att bli Nya Emigrantvägen. I slutet av maj kommer en gjutning om 140 m<sup>3</sup> att genomföras ovan en del av de installerade betongelementen. Utöver detta har nu cirka 160 stålrörspålar installerats i Elof Hansons huvuddel 5. Spontning för Stena Fastigheters huvuddel 3 fortsätter parallellt.

**Viktig händelse:** Länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för vattendomen för projektet. I mitten på maj hölls ett tillsynsmöte på plats, som gick bra.

## Påseglingsskydd Halvön

Staden bedriver inom Masthuggskajen ett projekt för att uppföra ett påseglingsskydd i Göta Älv för att skydda Halvön från påsegling.

**Viktig händelse:** Staden har nu tagit fram ett förslag på utformning. I lösningen ingår att återanvända den så kallade Yttre Järnvågsbron vilket medför en passage mellan Halvön och Skeppsbron.

## Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2) och bolaget har fört en dialog med Göteborg Stad parkering AB om garaget som nu är avslutad. Konklusionen är att bolaget driver projektet vidare samtidigt som en annan tagare söks.

**Viktig händelse:** Ett projekt för projektering har startat. Upphandling för en organisation för projekteringsarbetet publicerades i april. Nu utvärderas inkomna svar.

**Viktig händelse:** På grund av ändrad praxis i användning av undantaget i miljöbalken 11 e kap 12§ för vattenverksamhet har projektet i samråd med miljöjurist och Länsstyrelsen bedömt att miljötillstånd krävs för byggnation av garaget. Förberedelser av tillståndsprocess pågår tillsammans med Stena Fastigheter som också ska ansöka om miljötillstånd. Eventuell påverkan på tidplanen kommer att analyseras vidare.

## Byggrätt G5

**Viktig händelse:** Projektet gick i början av maj ut med en markanvisning för byggrätt G5 i den västra delen av detaljplanen. Ett informationsmöte för intressenter planeras till 2024-06-12.

## Byggrätt C1

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

## Skeppsbron

### Genomförande Skeppsbron

**Kommande viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen syn på ärendegången för start av ny detaljplan förväntas presenteras på Skeppsbrons huvudprogram-styrgruppsmöte.

**Viktig händelse:** Markanvisningsavtalen löper ut i juni 2024. Styrelsen godkände 2024-04-19 att bolaget tecknar förlängning av markanvisningsavtal med Nordr Sverige AB, AF Projektutveckling AB, BJC Skeppsbron AB, TB-Gruppen Projekt AB och Studor Projektutveckling AB.

**Viktig händelse:** I maj hölls ett möte med de parter som bolaget tecknat markanvisningsavtal med. Alla är positiva till att förlänga markanvisningsavtalen.

## Lindholmen

### Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samråd från juni 2024 och till första kvartalet 2025. Att planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

### Pumpgatan Keillers kaj

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

**Viktig händelse:** Västtrafik invigde det nya färjeläget den 3 maj. Färjan kör mellan Lundbystrand och Stenpiren. Linjen är gratis för resenärerna och gå i skytteltrafik över älven.

### 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.

**Kommande viktig händelse:** Aktören för restaurangen arbetar med en bygglovsansökan som ska förankras i befintligt konsortie före inlämning.

**Avvikelse:** Tiden för färdigställandet av torg och bryggdäck är framskjuten från juni till september. Högt vattenstånd och markstabiliteten och 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.

**Åtgärd:** Projektet följer upp frågorna tillsammans med exploateringsförvaltningen och entreprenör.

### **Detaljplan Regnbågsgatan**

Detaljplanarbetet pågår. Stadsfastigheter ser nu på möjligheterna att återanvända befintliga byggnader för skoländamål. Arbete för att finna en lösning för en idrottshall i projektet pågår.

### **Detaljplan Plejadgatan**

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

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har skickat över ett förslag till planavtal.

### **Detaljplan Gång- och Cykelbro**

Bolagets deltar som fastighetsägare i stadens projekt för en gång cykelbro mellan Götaverksområdet och Packhuskajen.

**Kommande viktig händelse:** Stadens detaljplan skickas ut på samråd i slutet av maj.

### **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. Projektet förväntas färdigställas första kvartalet 2026.

## **Frihamnen**

**Viktig händelse:** Frihamnsmodellen är en modell för att i markanvisning ställa krav på hyresnivå för hyresrätter. Älvstrandens ägardirektiv påtalar att bolaget inte ska arbeta med social housing. Älvstrandens Vd gör tolkningen att Frihamnsmodellen är snarlikt detta och har beslutat att bolaget inte ska arbeta vidare med Frihamnsmodellen.

### **Planarbete Frihamnen**

Stadsbyggnadsförvaltningen har återstartat arbetet med planprogrammet för Frihamnen. Älvstranden inväntar att stadsbyggnadsförvaltningen fullt bemannar planarbetet för hela området.

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har skickat ett förslag till planprogramsavtal som bolaget avser att teckna för att säkra framdrift i Frihamnen. Bolaget samordnar återkoppling på planavtalet med exploateringsförvaltningen.

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har flyttat fram samrådet för DP0 för Polestars etablering till Q3, 2024.

### **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 förvaltningarna Kretslopp och vatten och exploateringsförvaltningen som medsökande. Ett rådighetsmedgivande fordras också från Castellum och Sveriges Radio fastigheter AB eftersom de har fastigheter som berörs. Avtalen ska behandlas av Älvstrandens styrelse och Exploateringsnämnden i juni, innan inlämning av ansökan.

**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**

794 bostäder är färdigställda. Byggnation av ytterligare 95 bostäder pågår med planerad inflyttning i juni 2024. Totalt planeras ca 1000 lägenheter.

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

## **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. Beslut om överlåtelse fattades på styrelsemöte 2024-05-06 med expediering till exploateringsnämnden. Ärendet lyfts vidare inom bolagskoncernen inför beslut i Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

### **Gullbergsvassgatan servitut**

**Kritisk aktivitet:** Terminalbyggnaden har sin in- och utfartsväg via Gullbergsvassgatan där Jernhusen äger marken och Älvstranden har ett servitut. Parterna arbetar mot en lösning.

## **Eriksberg**

### **Lidaverken**

Den planerad dragning av CityBus samt en eventuell vändslinga för spårväg kan komma att påverka bolagets fastighet. Dialog förs med exploateringsförvaltningen.

### **Inre Dockan**

**Viktiga händelser:** Planbeskedet från stadsbyggnadsförvaltningen innehöll alternativa skissförslag jämfört med planansökan som inte är ekonomiskt hållbara.

**Viktig händelse:** Älvstranden Utveckling och exploateringsförvaltningen har gemensamt presenterat en konsekvensbedömning av skissförslagen för stadsbyggnadsförvaltningen. Konklusionen blev att skissförslagen från stadsbyggnadsförvaltningen inte måste följas men projektet måste eftersträva en stadsmässighet och bebyggelse på båda sidor om Västra Eriksbergsgatan.

### **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.

**Viktig händelse:** Nordr har inkommit med en önskan om att förskjuta reversupplägget för betalning av byggrätt. Enligt ingånget avtal har bolaget ingen skyldighet att tillmötesgå önskan vilket planeras att återkopplas till Nordr.

**Viktig händelse:** Exploateringsförvaltningen har tagit initiativ till dialog avseende en planändring som förvaltningen menar skulle minska kostnaderna för allmän plats.

## 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.

### Sammanfattning av säkerhetsläget 2024-05-23

#### Hot Mot bolaget och dess verksamhet:

Kartläggningen baseras på tillgänglig information från öppna källor som Polisen, MSB, Media, SÄPO och NCT, och tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter.

Rapporten från Nationellt center för terrorhotbedömning (NCT) för 2024 analyserar och bedömer utvecklingen av terrorhotet mot Sverige och svenska intressen utomlands. Här är de viktigaste punkterna från sammanfattningen:

- Oförändrat hotnivå men ökad osäkerhet: Terrorhotet mot Sverige förblir högt, liknande förra årets bedömning. Dock har osäkerhetsfaktorerna ökat, vilket påverkar bedömningen.
- Källor till hotet: De största hoten förväntas komma från individer eller små grupper motiverade av våldsbejakande islamism eller högerextremism.
- Islamistiska terrororganisationers fokus: Under 2023 var Sverige ett mål för internationella islamistiska terrororganisationer, drivet av ett islamfientligt narrativ. Detta narrativ förväntas fortsätta påverka hotbilden 2024.
- Effekten av internationella konflikter: Konflikten mellan Israel och Hamas har skiftat narrativet till antisemitism och anti-israeliska känslor, där Sverige betraktas som en del av västvärlden men inte specifikt utpekats.
- Desinformationens roll: Desinformationskampanjer mot Sverige har haft genomslag bland vissa målgrupper utomlands och förväntas fortsätta påverka terrorhotet även 2024.
- Samarbete mellan kriminella och extremister: Under 2023 har det funnits tecken på potentiellt samarbete mellan organiserad brottslighet och våldsbejakande extremism, vilket kan öka under 2024. Organiserad brottslighet anses dock fortfarande ha större attraktionskraft för unga.

Slutsatsen är fortsatt att bolaget, dess fastigheter och verksamhet inte bedöms utgöra prioriterade mål för en eventuell terrorattack. Projekten Masthuggskajen och Halvöbygget anses inte heller vara prioriterade mål enligt bedömningen av vilka mål som kan vara aktuella för en terrorattack enligt Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT) för 2024.

#### Överförda Hot:

Överförda hot refererar till när en hyresgäst kan anses vara ett potentiellt prioriterat mål, vilket kan påverka bolagets personal vid en terror handling. Efter ytterligare granskning av hyresgäster är inga överförda hot funna i dagsläget. Denna granskning sker fortlöpande och förändringar kommer att rapporteras omgående.

#### Åtgärder och Vaksamhet:

Bolagets personal uppmanas fortsatt att vara vaksamma och att rapportera misstänkta beteenden, personer eller föremål till polisen genom angivna telefonnummer eller internet. Särskild uppmärksamhet krävs vid ansökningar om externa event på bolagets mark och

begäran om ritningar på bolagets fastigheter. Eventuella märkliga samtal angående fastigheterna bör rapporteras. Bolagets säkerhetschef har intensifierat omvärldsbevakningen och kommer att fortlöpande dela relevant information med bolagets ledningsgrupp. Kartläggningen är en levande dokumentation som uppdateras kontinuerligt av säkerhetschefen. Åtgärder och rekommendationer kommer att delges bolagets personal för ökad medvetenhet och säkerhet.

Cyberhot generellt:

För att höja medvetandet och motverka risker för cyberangrepp kommer samtliga medarbetare under 2024 att genomföra ett antal mikroutbildningar i cyber och informationssäkerhet. Till dags dato har sex av dessa mikroutbildningar gått ut till all personal.

Brottslighet på Lindholmen:

Den ökade nivån på aktiviteter avseende stölder i området, som rapporterades i november. Tycks ligga kvar på samma nivå, det vill säga, ingen ökning kan ses just nu. Framför allt gäller detta våra tomma lokaler där vi under slutet av förra året haft ett antal inbrott med tillgrepp av kopparrör samt kabel som resultat. Även byggarbetsplatser där vi bedriver verksamhet. Detta möts upp med en fortsatt ökad bevakning av området, dels genom larm. Samt genom väktare med tjänstehund och information till polis om läget.

RAKEL:

I den mån det är möjligt sker passning på RAKEL utifrån att det är det reservkommunikationsmedel staden har.

Conny Backström

Operativ Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB