




# Omställningsresan

Juni 2024

 ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad



För att hålla avvecklingsplanen av bolaget aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med revidering vart fjärde år, inklusive konkretisering av åtgärderna för de närmast kommande åren.



Nytt ägardirektiv



Omställningen av bolaget  
har pågått sedan hösten 2023.



Nu faller bitarna på plats.

## 2020 - 2024

Bolaget har under de senaste fem åren varit föremål för tre stycken utredningar av ägaren, gällande hur bolaget snabbt skulle kunna avvecklas.

## 2023

Februari 2023 får vi ett nytt ägardirektiv som förtydligar vad vi ska göra och vad vi inte ska göra.

Utifrån detta direktiv utgår vi alltid utifrån ett **Hela Staden-perspektiv** i vårt uppdrag.

## 2024


Omställningsarbetet genomförs på uppdrag av styrelsen.

# Omställningsarbetet av Älvstranden Utveckling AB pågår på uppdrag av styrelsen och bitarna faller nu på plats.

2024



- 
- ✓ Ny VD den 1 mars, Mikael Dolietis.
  - ✓ Ny organisation fr.o.m. 1 september.
  - ✓ Ny företagsledning.
  - Affärsmodell.
  - Tydligare samarbete med Staden.
  - Utvecklingsplan.



Den nya företagsledningen har fått i uppdrag av styrelsen att säkerställa ledning och styrning utifrån den rapport som E&Y rapporterat samt ställa om företagskulturen så att den blir en framgångsfaktor i bolagets framtida resa enligt den rapport som Ekan presenterat.



**Älvstranden Utveckling AB:s affärsmodell** innebär att vi är självförsörjande och ska leverera en stabil ekonomi under bolagets uppdragstid och inte minst leverera ett positivt resultat den dagen vi slutfört vårt uppdrag.



Ett tydligare samarbete med systemorganisationerna i Staden pågår för att säkerställa varandras uppdrag och roller för att bidra till en smidig stadsutvecklingsprocess.



**Göteborgs  
Stad**





# Avvecklingsplan

- Under 2023 arbetades det fram ett gediget underlag för en avvecklingsplan.
- Det arbetet har nu sammanställts för vidare hantering till KF.
- Bygger nu på ett avslut 2035.





# Avvecklingsplanen bygger nu på ett avslut 2035 med följande principer:

## 1. Hela Staden-perspektiv

- Beakta konsekvenser ur Hela Staden-perspektiv.

## 2. Stabil ekonomi

- Följa de ekonomiska ramarna i ägardirektivet för att undvika kapitaltillskott från ägaren.

## 3. Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag:

- Genomlysning av befintlig koncernstruktur för att minska antalet bolag pågår.

## 4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning:

- Utvärdera befintliga fastighetsinnehav och identifiera de som har potential att generera högre marknadsvärden.
- För fastigheter som inte är strategiskt viktiga, överväg att sälja dem för att frigöra kapital.

## 5. Avsluta stadsutvecklingsområden:

- Identifiera och avsluta pågående stadsutvecklingsprojekt där Älvstranden Utveckling AB inte längre är rätt aktör utifrån det nya ägardirektivet.
- Fokusera på att slutföra pågående projekt.

Dessutom ska bolaget fokusera på att **färdigställa pågående projekt** och noga **beakta befintliga avtal** för att säkerställa en smidig avvecklingsprocess.

# Detta ska vi göra:

2024 - 2026

- Sälja Gullbergsvass.
- Eventuell avyttring Skeppsbron.
- Fusionera dotter och dotterdotterbolag i största möjliga utsträckning.
- Färdigställa utbyggnaden av Lindholmshamnen och Celsiusgatan.
- Påbörja byggnation av B2 garaget på Masthuggskajen enligt avtal.
- Inventera fastighetsbeståndet för att se vilka fastigheter som kräver investeringar för att bibehålla eller öka marknadsvärdet inför kommande försäljningar.
- Upprätta en 4-årig affärsplan som klargör mer detaljerade åtgärder för att slutföra uppdraget runt 2035.


2027 - 2035

- Etappvis försäljning av byggrätter i Inre Frihamnen.
- Genomföra utvalda satsningar i befintligt fastighetsbestånd baserat på genomförd inventering och 4-åriga affärsplaner.
- I dialog med ägaren sälja ut de förvaltningsbyggnader som inte är av strategisk vikt för staden.
- Färdigställa genomförandet av Inre Dockan, Regnbågsgatan, Säterigatan, Lindholmsplatsen och Masthuggskajen.
- Slutföra byggnationen av B2 garaget på Masthuggskajen och därefter sälja det.
- De byggnader och den mark som finns kvar i bolaget överförs/säljs till Staden.

*För att verkställa samtliga åtgärder är bolaget beroende av **Exploateringsförvaltningen** och **Stadsbyggnadsförvaltningen**.*

# Omvärldsfaktorer som kan påverka avvecklingsplanens framdrift och tidplan

1. Aktuell marknads- och konjunkturläge vid försäljning.
2. Förvärv av fastigheter från bolaget till staden.
3. Omprioritering eller försening av detaljplaner inom bolagets bestånd
4. Att bibehålla stadsutvecklingskompetensen inom staden



För att hålla avvecklingsplanen av bolaget aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling blir det avgörande med revidering vart fjärde år, inklusive konkretisering av åtgärderna för de närmast kommande åren.

# Ägardirektiv Älvstranden Utveckling AB

## Kapitel 2 – Specifikt för Älvstranden Utveckling AB: Ekonomi och effektivitet

---

### § 9

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt detta ägardirektiv. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

# Ägardirektiv Älvstranden Utveckling AB

## Kapitel 2 – Specifikt för Älvstranden Utveckling AB: Ekonomi och effektivitet

---

### § 10

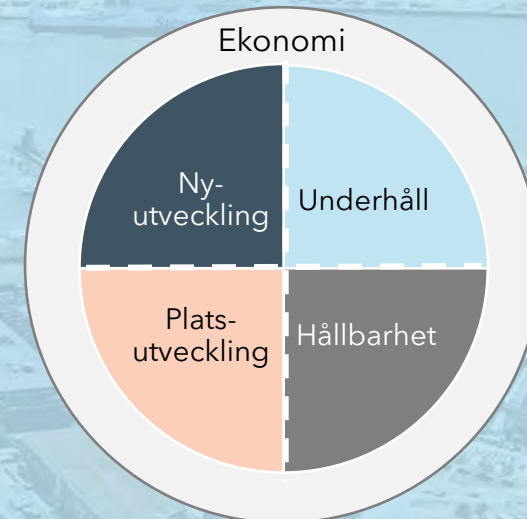
Vid varje tillfälle ska bolaget ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. Finansieringen av bolagets verksamhet sker genom fastighetsförvaltning samt vinster från försäljning av byggrätter och färdigutvecklade förvaltningsfastigheter. Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent. Vid behov sker finansiell samordning såväl inom lokalkoncernen som inom Stadshus-koncernen.

# Avvecklingsplan Älvstranden Utveckling AB



Vi är ett kommunalt fastighetsbolag  
och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav,  
bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling  
i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter.







**ÄLVSTRANDEN  
UTVECKLING**

---

En del av Göteborgs Stad