



Välkommen till ordinarie styrelsesammanträde 2024-09-20

Sekretessbelagda uppgifter i styrelsehandling

Bolaget bedömer att det i styrelsehandlingarna 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.



En del av Göteborgs Stad

1. Öppna sammanträdet
2. Fastställa dagordning
3. Utse justerare
4. Fråga om jäv

6. Protokoll extra styrelsesammanträde 2024-08-23

7. Vd-rapport

Informationsärende

Mikael Dolietis, Vd

Arbetsprocess Affärsplan

Underlag.

Utifrån vår beslutade utvecklingsplan samt styrelsens inspel från strategidag.

4-årig Affärsplan med tre huvudsakliga områden:

1. Bakgrund och förutsättningar.
2. Mål och inriktningar.
3. Färdplan och tillvägagångssätt.

Strategiska inriktningar avyttringar av befintligt bestånd.

Målsättning att visa svarta siffror över tid kommer att vara fokus i arbetet.



Samverkan med Staden



En del av Göteborgs Stad

Samverkansforum

- Forum för sammanhållen stadsutveckling.
- Business arena i Stockholm.
- Frihamnsdagarna.
- Exploateringsförvaltningens kommande ledningsmöte.
- Bolagsdialog med Stadshus AB.

Större pågående processer

Igenfyllnad av Lundbyhamnen.

Tilläggsavtal avseende Masthuggskajen och Halvön.

3. Slutsats avseende förutsättningarna att gå vidare med överenskommelse

- Ambition finns att gå vidare med utfyllnad av Lundbyhamnen, i enlighet med ÖP
- Dock tidsmässig utmaning att få ihop ett pussel med flera osäkra komponenter, där projekt Skandiaportens genomförande ligger fast i tiden

Förutsättningar

- Lagakraftvunnen miljödom
- Inriktningsbeslut KS/KF
- Finansiering

Förutsätter lagakraftvunnen miljödom omkring 12 månader efter inlämnande

Förberedande arbeten

- Behöver påbörjas senast i Q1, 2026 för att vara genomförda till Q3, 2026

Genomförande Skandiaporten

- Tider styrs av Sjöfartsverkets miljödom
- Start (tidigast): 15 augusti 2026
- Slut (senast): 31 mars 2028

1. Byggnation och invändig tätning av sprängstensvall, Q3-Q4, 2026

2. Återanvändning av muddermassor för utfyllnad av Lundbyhamnen, ca 50 % av totalt utfyllnadsbehov, Q1 2026 - Q4 2026

4. Förslag till fortsatt dialog

- Fortsätta dialogen om utfyllnad av Lundbyhamnen med muddermassor, dock med fokus på kommande projekt i Göteborgs Stads regi.
- Berörda parter utser representanter som får i uppdrag att identifiera vilka större komponenter (beslut, tillstånd, utredningar m.m.) som behöver hanteras samt ta fram övergripande ansvarsfördelning och tidplan.
- Nytt Direktörs-/VD-möte i oktober/november 2024 för avrapportering.
- Därefter behöver de olika komponenterna drivas framåt parallellt.
- Siktet behöver vara inställt på tydligt mål. Utforska åtminstone nedan scenarier:
 - A: Prova scenario (med viss forcering), med inriktning större underhållsmuddring i Göteborgs hamn, med start i november 2027. Omkring 25 % av Lundbyhamnens volym. Inriktningsbeslut behöver sannolikt hanteras i separat spår.
 - B: Titta på tiderna utifrån ordinarie process med planprogram och inriktningsbeslut i samband med detta.



Masthuggskajen Markanvisning lott G5



En del av Göteborgs Stad

Markanvisning lott G5

- 2 400 kvm BTA.
- 1 012 kvm markyta.
- 19 meter byggnadshöjd.
- Centrumverksamhet.
- En plats för kultur och kontor.



Tidplan avtalsprocess

- Inbjudan annonserad kommunens webbplats 2024-05-08.
- Anbud in 2024-09-16.
- Urvalsprocess klar 2024-10-04.
- Beslut markanvisning 2024-10-20.
- Teckna markanvisningsavtal cirka 2024-10-20.
- Ta fram Aktörsspecifik Handlingsplan för projektet.
- Teckna överlåtelseavtal december 2024.

I relation till utbyggnadsordning och övergripande tidplan för genomförande av Masthuggskajen är det önskvärt att byggstart G5 kan ske Q3, 2026 vilket förutsätter att tidplanen ovan hålls.

Urvalsprocess

Bedömning sker efter:

1. Innehåll, hållbarhet, genomförbarhet.
2. Pris.
3. Gestaltungsreferenser.

Planprogram för Lindholmen



Enligt byggnadsnämndens uppdrag ska programmet ge förslag på en utveckling som:

- Bidrar till att utveckla Lindholmen till en blandstad och en del av innerstaden
- Säkerställer stråk till och igenom området
- Ger förslag på hur stadsdelen kan täcka behovet av offentlig service
- Ger god närhet till grönska och rekreation

Innehåll

- Cirka 2 500-2 800 lägenheter i blandstad
- Cirka 270 000-300 000 kvm kontor, verksamheter, nodnära
- F-6 grundskola med 380 elever och idrottshall, fyra förskolor

Genomförandeskede- planer och projekt



Frihamnen och del av Ringön, uppdatering av planprogram

Spårväg Lindholmen-Frihamnen

Dp Pumpgatan(Geely)

Detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen

D, G
Detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan

Detaljplan för gång- och cykelbro över Göta Älv

Karlavagnsplatsen/Karlastaden

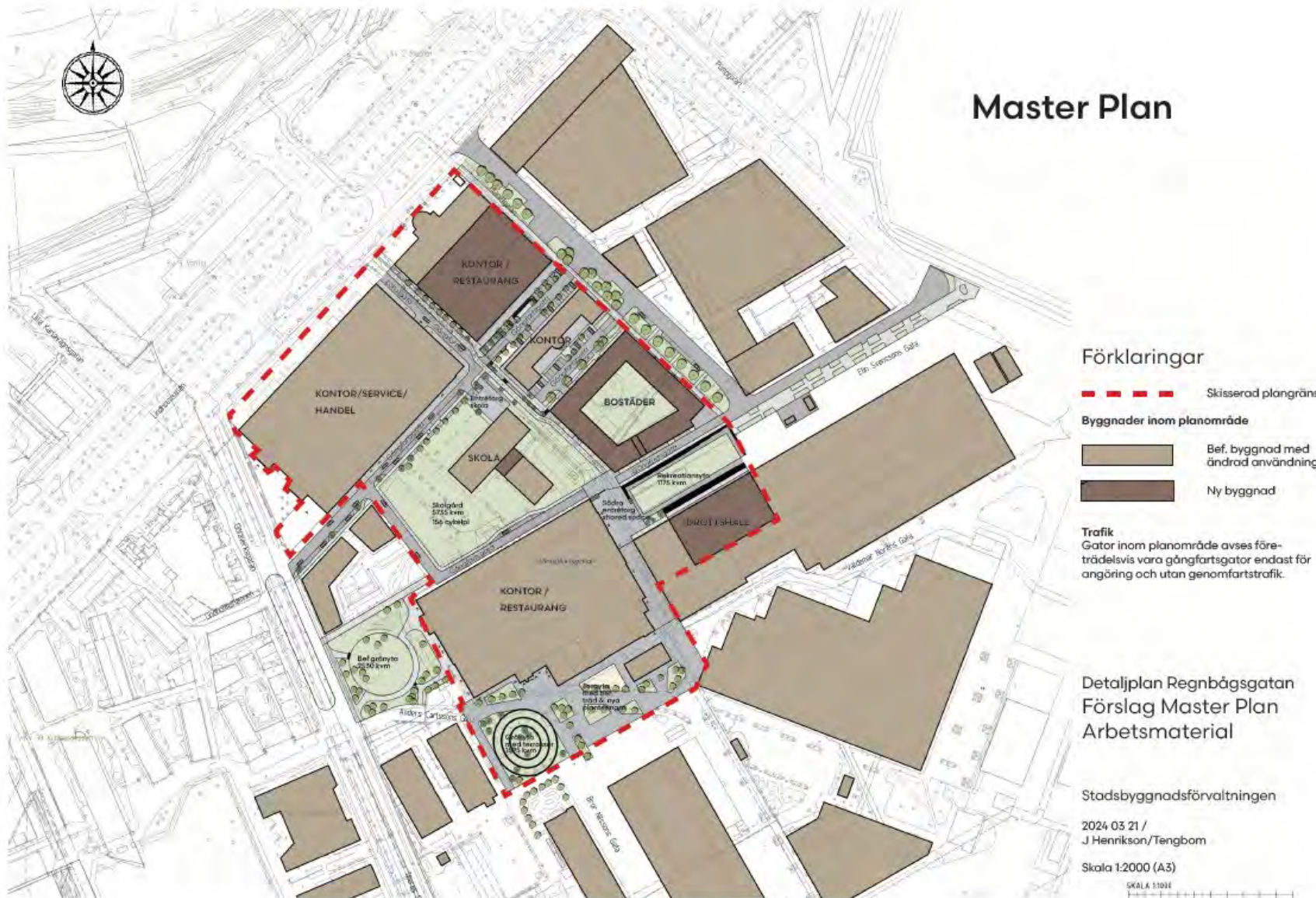
Lindholmshamnen

Program för stadsutveckling Lindholmen

Detaljplan Santosskolan

Lindholmsförbindelsen

Detaljplan för skola, kontor och verksamheter vid Regnbågsgatan



- Ny F-6 skola för ca 380 elever samt idrottshall
- Verksamheter med centrumändamål och kontor
- Tillkommande ca 40 000 BTA bef ca 50 000 BTA
- Bostäder
- Galionsplan utvecklas som parkstruktur

DP för kontor och verksamheter, Lindholmsplatsen



- Expansion av Lindholmen Science Park
- Tillkommande ca 75 000 BTA, kontor, centrum och tillfällig vistelse
- Allmän plats med nytt torg och nya stadslivsstråk.
- Bebyggelse 6-8 vån som bas, 24 våningar i två högdelar

DP för kontor och verksamheter, Lindholmsplatsen



Organisation och personal

Ny organisation sedan 1/9.

- Information via Alla-möten och intranät - Vd kommer att delta i kommande avdelningsmöten för förtydliganden och frågor.
- Slutskede av rekrytering av Fastighetschef.
- Ny enhetschef Markutveckling klar - intern rekrytering Maria Lindström.

Fortsatt arbete med den interna kulturen fortsätter - Företagsledningen har haft en första workshop.

- Susanne Bergh Thorén från Ekan Management bjuds in till nästa styrelsesammanträde för att beskriva kommande process och arbete.

7. Bokslut 2024-05-31

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

8. Bokslut 2024-08-31

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Resultaträkning 2024 -08-31

Älvstranden Utveckling AB					
Resultaträkning					
Mnkr	Utfall 2024-08-31	Budget 2024-08-31	Diff Utfall/ Budget	Budget Helår	Prognos Helår
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	316,3	308,5	7,8	462,9	472,5
Fastighetskostnader	-117,1	-150,1	33,0	-225,5	-193,5
Driftsöverskott före avskrivningar	199,2	158,4	40,8	237,4	279,0
Avskrivningar	-78,0	-77,5	-0,5	-116,2	-117,1
Bruttoresultat fastighetsförvaltning	121,2	80,9	40,3	121,2	161,9
Utvecklingskostnader	-21,4	-27,8	6,4	-41,7	-28,5
Intäkter fastighetsförsäljning	289,7	0,0	289,7	0,0	308,5
Kostnad sålda fastigheter	-169,3	0,0	-169,3	0,0	-178,4
Resultat fastighetsförsäljningar	120,4	0,0	120,4	0,0	130,1
Gem. central- och adm.kostnader	-56,9	-60,3	3,4	-90,1	-90,0
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6
Övriga rörelsekostnader	-24,6	0,0	-24,6	0,0	-31,1
Rörelseresultat	139,3	-7,2	146,5	-10,6	143,0
Finansnetto	-41,3	-45,3	4,0	-68,0	-66,0
Resultat efter finansnetto	98,0	-52,5	150,5	-78,6	77,0

Balansräkning 2024 -08-31

Älvstranden Utveckling AB Balansräkning

Mnkr

BALANSRÄKNING	2024-08-31	2023-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 998,4	3 012,2
Pågående nyanläggningar	335,9	381,6
Finansiella anläggningstillgångar	713,5	565,8
Kortfristiga fordringar	109,4	441,3
Tillgångar	4 157,2	4 400,9
Eget kapital	713,9	762,4
<i>Soliditet</i>	17,2%	17,3%
Räntebärande skulder (Lån)	2 218,7	1 987,6
Räntebärande skulder (PRI)	18,0	17,7
Uppskjuten skatteskuld	89,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	908,5	1 044,9
Ej räntebärande skulder	208,2	497,9
Skulder & Eget kapital	4 157,2	4 400,9

Investeringar/Avsättningar

- Budget för investeringar/upplösning avsättningar 2024 uppgick till 800 mnr.
- Prognos investeringar per 31 augusti uppgår till 650 mnr.
- Utfall investeringar till och med 31 augusti uppgår till 347 mnr.
- Största delen av utfallet avser Masthuggskajen 213 mnr.
- Utfall avseende underhåll/ombyggnation av förvaltningsfastigheterna uppgår till 45 mnr.
- Ombyggnationen av Utrustningsverkstaden uppgår till 33 mnr till och med 31 augusti.

Lån och räntor

- Lån per 2024-08-31 uppgår till 2,2 mdkr och prognosen vid årsbokslutet är 1,6 mdkr (inklusive Gullbergsvass).
- Utestående reverser 2024-08-31 uppgår till 713 mnkr varav 40 mnkr förfaller till betalning under oktober 2024.
- Kontokreditsräntan uppgår till (2,57 % + 0,53 %) 3,10 % för Älvstranden-koncernen Q3 2024. Under Q4 sänks räntan till 3,05 %.
- Aktuell styrränta 3,5 %, om inflationsutsikterna står sig blir det ytterligare 2–3 sänkningar 2024. (Penningpolitisk uppdatering Riksbanken augusti 2024.)

Kontokreditsränta Göteborgs Stad



Förslag till beslut: Bokslut 2024-05-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari-31 maj 2024 enligt Bilaga 1 i styrelsehandling 7.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

Förslag till beslut: Bokslut 2024-08-31

- Styrelsen godkänner bokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari-31 augusti 2024 enligt Bilaga 1 i styrelsehandling 8.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2024.

9. Justerade attesträtter Halvön*

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Förslag till beslut: Justerade attesträtter Halvön

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner att Mats Ransgård i sin nya roll på bolaget får fortsatt attesträtt upp till 50 mnkr för inköp och fakturor avseende kostnader för uppförande av Halvön, Masthuggskajen.
- Efter det att Mats Ransgårds anställning på Älvstranden Utveckling upphör den 30 november får Vd utökad attesträtt upp till 50 mnkr för inköp och fakturor avseende kostnader för uppförande av Halvön, Masthuggskajen.

Förslag till beslut, forts:

Justerade attesträtter Halvön

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB ger också Mats Ransgård fortsatta rättigheter att för Halvöns räkning dels godkänna tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden.
- Efter det att Mats Ransgårds anställning på Älvstranden Utveckling upphör den 30 november 2024 får Vd rätten att för Halvöns räkning dels godkänna tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden, dels tilläggsbeställa motsvarande från entreprenören på Halvön, dels attestera fakturor avseende tilläggsbeställningar från Exploateringsnämnden.

10. Fusion av dotter- och dotterdotterbolag inom Älvstranden-koncernen

Beslutsärende

Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

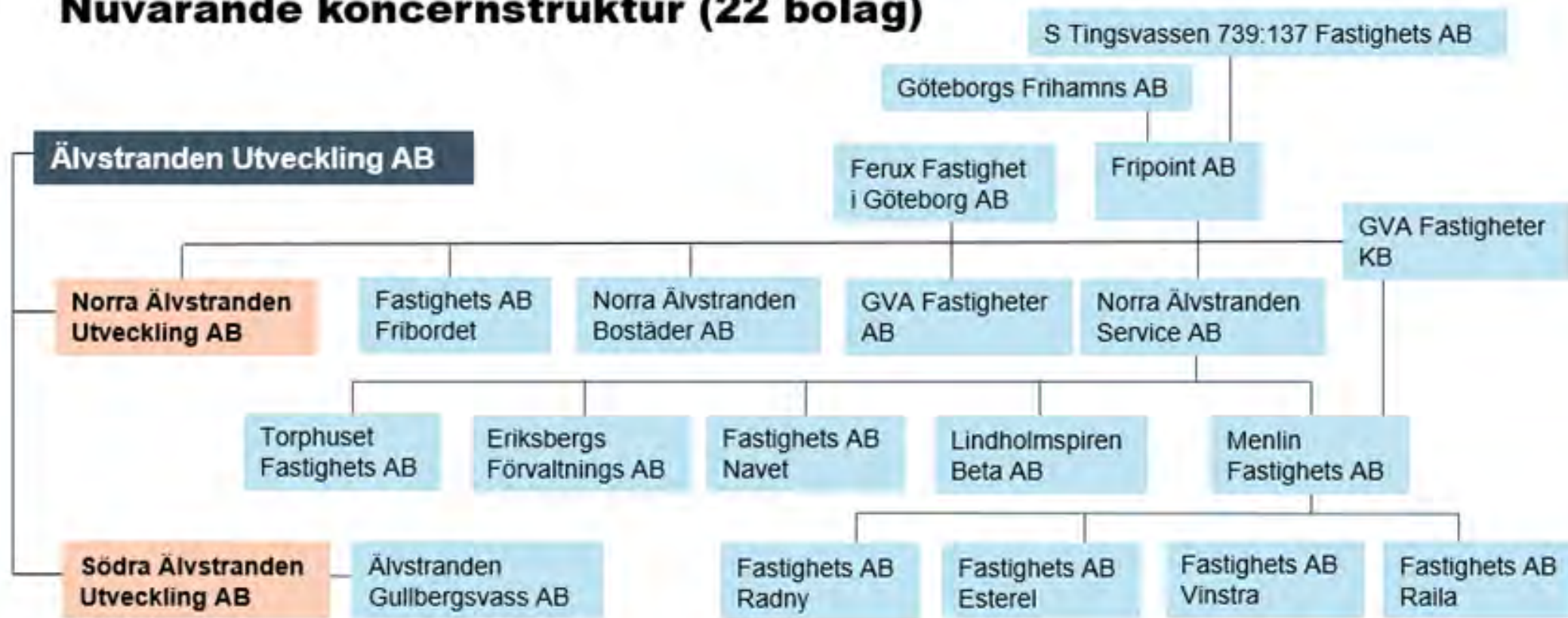
Punkt 3 i Avvecklingsplanen

Avvecklingsplanen bygger på fem principer:

1. Hela-staden -perspektiv.
2. Stabil ekonomi.
- 3. Konsolidera koncernen genom att fusionera dotterbolag.**
4. Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
5. Avsluta stadsutvecklingsområden .

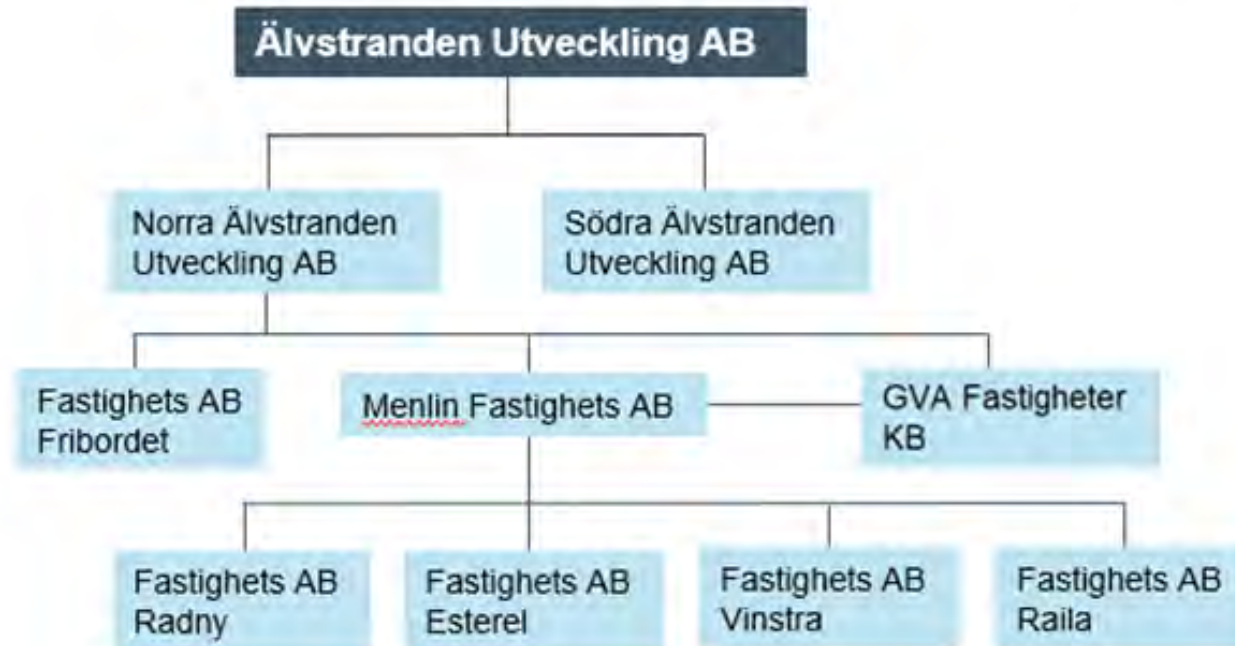
Nuvarande struktur

Nuvarande koncernstruktur (22 bolag)



Struktur efter fusion 2025

Koncernstruktur efter omstrukturering (10 bolag)



Förslag till beslut: Fusion av dotter- och dotterdotterbolag inom Älvstranden-koncernen

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB beslutar att godkänna fusion av de helägda dotter- och dotterdotterbolagen Eriksbergs Förvaltningsaktiebolag, Fastighets Aktiebolaget Navet, Ferux Fastighet i Göteborg AB, FriPoint Aktiebolag, Göteborgs Frihamns Aktiebolag, Lindholmspiren Beta AB, Norra Älvstranden Bostäder AB, Norra Älvstranden Service AB, S Tingsvassen 739:137 Fastighets AB, Torphuset Fastighets AB, GVA Fastigheter Aktiebolag.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar för fusion av dotter- och dotterdotterbolag samt vidta övriga erforderliga åtgärder för att verkställa punkten ovan.
- Styrelsen för Södra Älvstranden Utveckling AB beslutar att godkänna likvidation av det helägda dotterbolaget Älvstranden Gullbergsvass AB samt ger Vd i uppdrag att ensam underteckna nödvändiga handlingar.
- Styrelserna för Älvstranden Utveckling AB, Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB justerar besluten omedelbart.

11. Godkänna Omställningsplan.

Beslutsärende

Mikael Dolietis, Vd

Förslag till beslut: Godkänna Omställningsplan

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delprojekt 1 i Projektplanen för omställning utifrån nytt ägardirektiv. Därmed är hela Projektplanen för omställning färdig och godkänd.

12. Delårsrapport augusti.

Beslutsärende

Mikael Dolietis, Vd

Förslag till beslut: Delårsrapport augusti

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

13. Beslutslogg*

Beslutsärende

Ulf Johansson, Styrelsesekreterare

Förslag till beslut: Beslutslogg

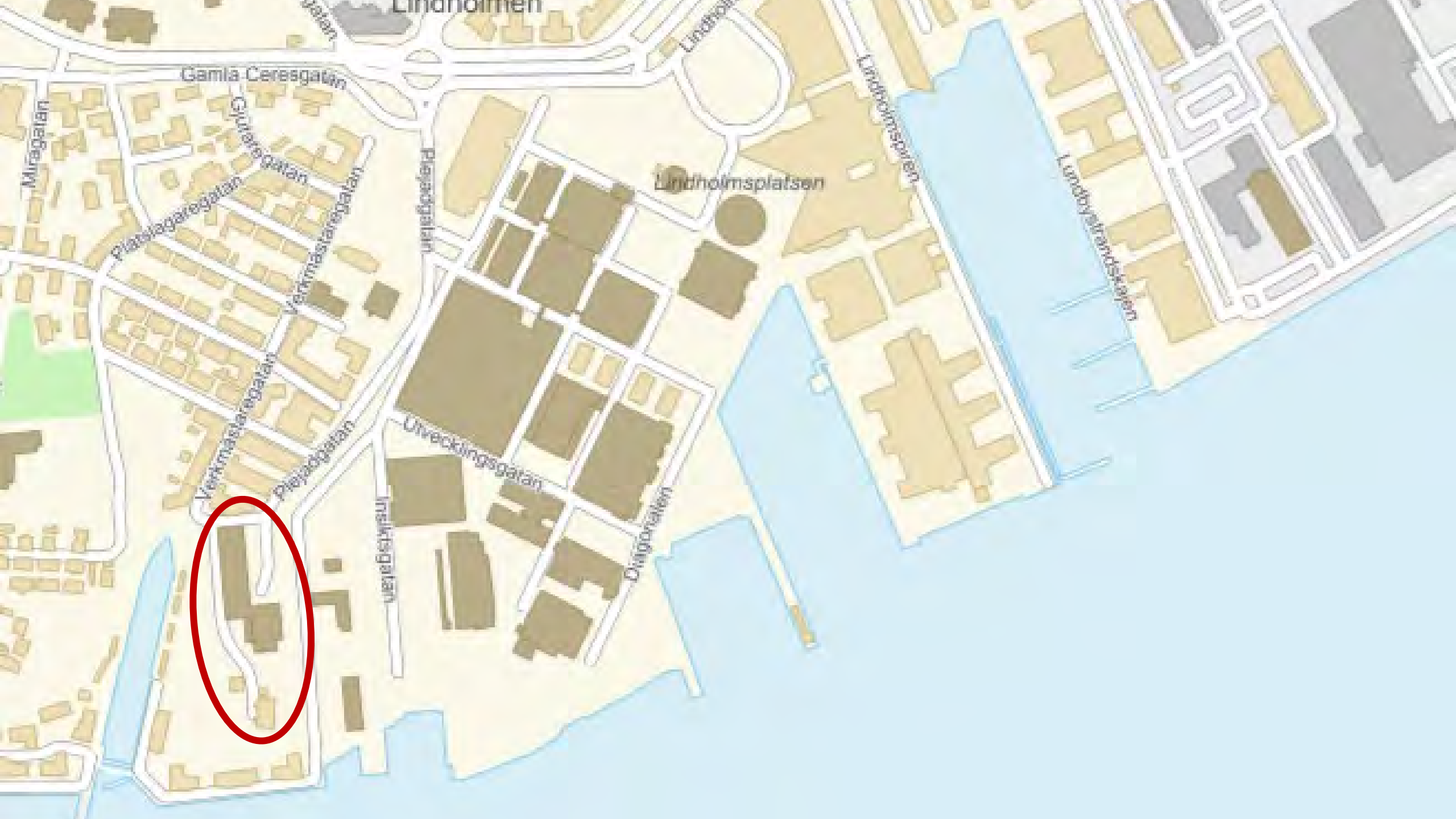
- Styrelsen godkänner besluts-, uppdrags- och informationsloggen för perioden september 2023–augusti 2024.

14. Detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan, Lindholmen

Beslutsärende

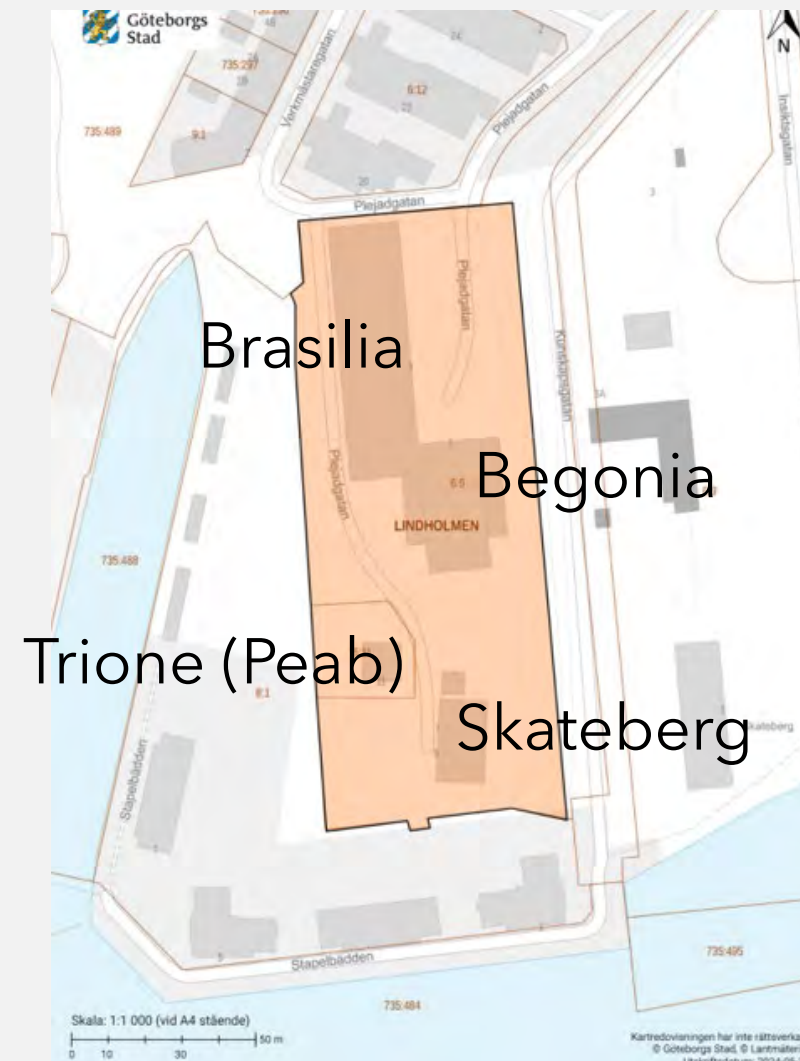
Åsa Svensson, Projektledare

Sofia Dalbert, Affärsutvecklare



Bakgrund och sammanhang

- Skolverksamhet i byggnaderna Brasilia och Begonia.
- Aktuell detaljplan bestämmelse J och K (industri och kontor), medger inte ändamål skola.
- Tillfälligt bygglov för skolverksamhet tom 2027-02. Möjlig förlängning till 2030-03. Permanent skola kräver ny detaljplan.
- Santosskolan idag ca 450 elever, årskurs 7-9. Grundskoleförvaltningen ser behov av utökad skola. Friytan är dimensionerande.
- Kontorsytor cirka 1 060 kvm vakanta i Brasilia.
- Peab positivt planbesked att pröva 30 lägenheter inom sin fastighet Lindholmen 6:11 (Trione).



Detaljplanens syfte

Möjliggöra för:

- permanent skolverksamhet och kontor,
- utökad skolverksamhet,
- nybyggnation av bostäder inom fastighet Lindholmen 6:11 (Peab).

Ny detaljplan underlättar också för:

- avstyckning av fastigheter inför framtida försäljning,
- separata mediaanslutningar för respektive fastighet och koppla ifrån Älvstranden Utvecklings interna ledningsnät från varvstiden.



Kritisk fråga – framtida ägande

Enligt KF-beslut nr 117 från 2016-06-02 ska Älvstranden Utveckling AB sälja byggnaderna Brasilia och Begonia till Staden.

Fördelar vid beslut om försäljning till staden i närtid:

- Detaljplanen kan tydligare drivas efter Stadens krav,
- Stadsfastigheter tar ett större ansvar i arbetet med detaljplanen,
- säkrar mottagandet av fastigheterna,
- bolaget genomför och finansierar inte om- och tillbyggnation

Vid uteblivet beslut behöver bolaget ta hänsyn till andra affärsmässiga aspekter i planarbetet.

Delprojekt fastighetsutveckling

- Värdesäkra fastigheterna för framtiden.
- Medge genomförbar och kostnadseffektiv om- och tillbyggnad.
- Säkerställa en robust fastighetsbildning med alla väsentliga funktioner.
- Tätt samarbete med Fastighetsavdelningen i frågor om exempelvis hyresavtal, förvaltning och eventuellt kommande ombyggnation.



Ärendets historik

- 2020-08-02 - Bolagets ledningsgrupp godkände direktiv för Tidigt skede; Omtag detaljplan för skola och verksamheter vid Götaverksgatan. Budget 0,9 mnkr.
- 2021-05-19 - Bolagets ledningsgrupp godkände ett samlat äskande för Tidigt skedeprojektet Permanentning av skola vid Plejadgatan till totalt 1,35 mnkr.
- 2024-08-23 - Informationsärende styrelsen. Detaljplan skola och bostäder vid Plejadgatan.



Kostnadsslag	Belopp (mnkr)
Tidiga skeden	
Affärsanalys (avslutad)	1,4
Detaljplan	
Projektleddning detaljplan (40 % 3 år)	2,0
Externt kompetensstöd (arkitekt, landskap, planstöd)	1,0
Utredningar DP (ÄUs andel 50 %)	0,5
Riskpåslag ovan poster (20 %)	0,7
Planavgift (ÄUs andel 70 %)	3,7
Totalt detaljplan	9,3
Delprojekt Fastighetsutveckling	
Projektleddning (20 % 3 år)	1,0
Externt kompetensstöd (arkitekt, lantmäteri etc.)	0,9
Riskpåslag (20 %)	0,4
Totalt delprojekt	2,3
Totalt detaljplan + delprojekt	12

Risker i projektet

- Brist på friyta medför att skolan inte kan utvecklas i önskad omfattning.
- Det saknas en överenskommelse avseende nytt långsiktigt hyresavtal alternativt ett avtal om framtida försäljning av fastigheten/fastigheterna.
- DP inom Riksintresse för kulturmiljövården, vilket kan påverka byggnadshöjder för påbyggnad av Brasilia och möjlig friyta.
- Staden genom Kretslopp och Vatten tar inte över områdets VA-försörjning. Risk att bolaget fortsatt får ansvar för ett gammalt VA-system till nybildade och försålda fastigheter.
- Om Peabs intressen inte är förenliga med utveckling av skolan kommer deras medverkan i detaljplanen i ett senare skede att utebli och kostnaderna för detaljplanen att öka för Älvstranden Utveckling.

Konsekvens om beslut inte fattas

- Efter 2030 ej möjligt med tillfälligt bygglov och skolverksamheten kommer behöva flytta.
- Brist på skolplatser begränsar Lindholmens möjlighet till utveckling.
- Påverka relationen och tilliten mellan oss och förvaltningarna framgent.

Förslag till beslut: Detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan, Lindholmen

- Styrelsen för Norra Älvstranden Utveckling AB godkänner 12 mnkr för att genomföra detaljplan för skola och bostäder vid Plejadgatan (Lindholmen 6:9 m. fl.) inom stadsdelen Lindholmen samt delprojekt Fastighetsutveckling inom detaljplan Plejadgatan.

15. Programavtal och programarbete Frihamnen*

Informationsärende

Susanne Engelbrektsson, Projektledare

16. Rapport stickprovsresultat enligt Internkontrollplan för 2024

Informationsärende

Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Vad har granskats?

- Stickprov för att säkerställa riktighet i förteckning över anställda avseende jäv och bisyssla.
- Stickprov för att säkerställa ny process för direktupphandlingar.
- Stickprov för att säkerställa uppföljning av personuppgiftsincidenter.



Förteckning jäv och bisyssla

Kontrollpunkter:

Godkänd bisyssla enligt rutin jämfört med Ratsit?

Uppdatering av förteckning?

Urval:

10 slumpmässigt utvalda medarbetare.

Resultat:

Tre avvikelser avseende bisyssla.

Två mindre avvikelser avseende uppdatering.

Anmäld bisyssla J/N	Ratsit	Uppdaterad inom 12 månader
N	Grön	Orange
J	Grön	Grön
N	Orange	Grön
N	Grön	Grön
N	Grön	Grön
N	Orange	Grön
N	Orange	Grön
J	Grön	Grön
N	Grön	Grön
N	Grön	Orange

Ny process för direktupphandlingar

Kontrollpunkter:

Leverantörstrohet vid ramavtal?

Korrekt direktupphandling?

Urval:

50 slumpmässigt utvalda fakturor januari-april 2024.

Resultat:

Två avvikelser avseende bristande konkurrensutsättning.

En avvikelse för köp där avtalstid löpt ut.

Fakturadag	Summa	Korrekt?	Direktupphandling?
2024-04-29	101 938,13	Ja	
2024-04-12	137 720,40	Ja	Ja
2024-04-12	14 607,00	Ja	
2024-04-03	10 778,00	Ja	
2024-03-20	8 932,00	Makulerad	
2024-03-18	80 375,00	Ja	
2024-03-15	54 910,00	Makulerad	
2024-03-14	20 590,50	Ja	
2024-03-11	8 437,50	Ja	
2024-03-08	17 082,00	Makulerad	
2024-03-11	12 262,99	Ja	
2024-02-29	54 044,84	Ja	
2024-03-04	77 010,00	Ja	
2024-02-29	77 775,00	Ja	
2024-02-26	1 562,09	Ja	
2024-02-26	208 015,00	Ja	
2024-02-19	55 222,00	Ja	
2024-02-19	90 400,00	Ja	
2024-02-16	105 400,00	Nej	Ja
2024-02-07	63 454,00	Ja	
2024-02-08	39 636,00	Ja	
2024-02-07	44 910,00	Ja	
2024-02-05	19 344,00	Nej	Ja
2024-02-05	27 200,00	Ja	
2024-01-31	17 550,00	Nej	Ja
2024-01-31	47 250,00	Ja	
2024-01-31	104 500,00	Ja	
2024-01-31	26 100,00	Ja	Ja
2024-01-31	202 524,00	Ja	
2024-01-31	13 604,00	Ja	
2024-01-31	11 688,00	Ja	
2024-01-30	50 000,00	Ja	
2023-12-15	20 908,00	Makulerad	
2024-01-30	16 842,00	Ja	Ja
2024-01-30	223 200,00	Ja	
2024-01-30	30 000,00	Ja	
2024-01-29	256 208,00	Ja	
2024-01-29	62 588,00	Ja	
2024-01-29	43 362,00	Ja	
2024-01-26	14 425,00	Ja	
2024-01-26	23 686,00	Ja	
2024-01-25	28 373,00	Ja	
2024-01-25	32 318,00	Ja	
2024-01-23	577 142,66	Ja	
2024-01-23	166 648,25	Ja	
2024-01-23	54 547,21	Ja	
2024-01-22	14 876,00	Ja	
2024-01-22	187 799,00	Ja	
2024-01-19	931 239,00	Ja	
2024-01-08	55 367,45	Ja	

Uppföljning av personuppgiftsincidenter

Kontrollpunkter:

Kartläggning av händelse?

Bedömning?

Åtgärd ?

Information till dataskyddsombud, styrelse, registrerad och IMY?

Incident	Kartläggning	Bedömning	Åtgärd	Info DSO	Info styrelse	Info berörd	Info IMY
1							
2							
3							
4							

Urval:

Alla incidenter som skett under första halvåret 2024.

Resultat:

En avvikelse avseende information till dataskyddsombud.

17. Halvårsrapport åtgärdsplan till samlad riskbild 2024

Informationsärende

Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Otillräckliga ekonomiska resurser för att utföra uppdraget.	Försäljning av tillgångar enligt plan.		Om KF antar vårt förslag till avvecklingsplan utgår beslut från 2016 och ny plan gäller. Avyttringsplanen är reviderad i den.
	Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.
1,5 gradermålet hålls inte.	Fatta beslut om framtaget klimatrampverk och implementera det i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar		Förbereda bolaget för införande av Corporate Sustainability Reporting Directive och EU-taxonomin
	Förbereda bolaget för införande av Corporate Sustainability Reporting Directive och EU-taxonomin		Vi ingår i Stadshus-projekt och arbetet är påbörjat. Dock har det skett förändringar både i vår ledning och vår genomförarorganisation vilket lett till att det saknas kunskap, resurser och dedikerat projekt för införandet vilket gör att vi riskerar att inte bli färdiga i tid.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Fördröjda/negativa beslut hos direkt påverkande organisationers beslutsorgan.	Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.
	Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv enligt beslutad genomförandeplan		Förslag på genomförandeplanen har tagits fram och en 4-årig affärsplan kommer att beslutas under hösten. Ny organisation trädde i kraft 1/9.
	<small>Minska personalomsättning till 8-10%.</small>		
Brist på rätt kompetens för att klara bolagets åtaganden.	Minska personalomsättning till 8-10%.		Personalomsättning jan-juli 5,2, kommer troligen öka något för helår, historiskt sett brukar de flesta sluta under hösten/vintern.
	Förbereda bolaget för införande av Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv, delprojekt "Ny organisation" i projektet omställning till nytt ägardirektiv.		Ny organisation är samverkad och beslutad, går live den 1 september, därefter behöver hela bolaget arbeta med nya arbetssätt etc.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Organisatorisk och social arbetsmiljö som ej är ändamålsenlig.	Genomföra nulägesanalys över bolagets kultur, identifiera ett önskat läge och ta fram en åtgärdsplan för att nå dit.		Nulägesanalys genomförd och plan är framtagen.
	Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv, delprojekt "Ny organisation" till projektet omställning till nytt ägardirektiv.		Ny organisation är samverkad och beslutad, går live den 1 september, därefter behöver hela bolaget arbeta med nya arbetssätt etc.
Bristande systematik i bolagets fastighetsförvaltning.	Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan.		Översynen är gjord och en åtgärdsplan är framtagen .
	Arbeta enligt åtgärdsplan som tas fram för fastighetsförvaltning i översyn.		Arbete pågår enligt plan.
	Fortsätta förändringsarbete enligt åtgärdsplan som pågått sedan 2021 för avdelning Fastighet. Revidera åtgärdsplanen utifrån rapport från översyn.		Arbete pågår enligt plan.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Styrräntan sänks inte i prognosticerad takt.	Minska upplåningstakten.		Vi har inte lånat mer än nödvändigt.
	Minska rörelsens kostnader.		Bokslut för augusti inte klart ännu.
Långvarig lågkonjunktur.	Minska rörelsens kostnader.		Bokslut för augusti inte klart ännu.
Lågt fritt eget kapital.	Minska rörelsens kostnader.		Bokslut för augusti inte klart ännu.
	Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Stora avvikelser i projektplaner.	Ta fram ett fungerande verktyg så att ledningsgruppen kan göra prioriteringar mellan de olika projekten inom markutvecklingsportföljen och inom fastighetsportföljen på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.
	Medverka till att få en effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.		Arbetet har påbörjats. Ledningen kommer att jobba med detta under hösten.
Förekomst av felaktigheter och oegentligheter.	Minska antalet direktupphandlingar.		Arbete pågår enligt plan.
	Extern granskning av bolagets ledning och styrning.		Klart.
	Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan.		Klart.

Riskbeskrivning	Åtgärd	Status	Kommentar
Tystnadskultur vid externa hot och trakasserier.	Översyn av bolagets kultur.		Klart.
	Extern granskning av bolagets ledning och styrning.		Klart.
	Genomförande av översyn av fastighetsavdelningens arbete och framtagande av åtgärdsplan.		Klart.

18. Halvårsuppföljning Åtgärdsplan Stadsrevisionens granskning 2023

Informationsärende

Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Status handlingsplan

- Samlad riskbild.
- Fördelning av arbetsmiljöuppgifter.
- Dokumentation av uthyrningsprocessen.
- Kredithantering vid uthyrning av lokaler.
- Formalisera kontrollera vid uthyrning.
- Uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet.
- Underhållsprocessen.
- Upphandling.

19. Halvårsrapport Verksamhetsplan 2024

Informationsärende

Ninni Tossavainen, Kvalitetschef

Verksamhetsplan 2024

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av ägardirektiv från kommunfullmäktige.

Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg.

Kommunfullmäktigemål 2024, berör hela staden:

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Vi drivs av att skapa affärsmässig samhällsnytta för göteborgarnas bästa.

Fokusområden

Mål

Ledning och styrning

Huvudmål: Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv.

Ekonomi

Huvudmål: Säkerställa en stabil ekonomi.

Våra fastigheter/försäljningar

Huvudmål: Fokus på fastighetsförvaltningen genom att skapa bra förutsättningar för organisationen att kunna arbeta proaktivt med teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning.

Stadsutvecklingsprojekt

Huvudmål: Arbeta för att vi har framdrift och genomförandeförmåga i våra markutvecklingsområden, med särskilt fokus på Frihamnen.

Hållbarhet/klimat

Huvudmål: Arbeta ambitiöst med att höja bolagets hållbarhetsarbete samt att förbereda fastighetsbeståndet så att 1,5 graders målet inte uppnås.

Ställa om bolagets verksamhet utifrån nytt ägardirektiv

Aktivitet	Status	Kommentar
Ta fram ett fungerande verktyg så Ledningsgrupp kan göra prioriteringar mellan de olika projekten på ett strukturerat vis.		Arbetet har pausats eftersom portföljerna upphör och vi har en ny organisation från 1/9. Oklart om detta kommer att göras under 2024.
En effektiv och funktionell ekonomistyrning kopplat till den nya organisationen.		Arbetet har påbörjats. Ledningen kommer att jobba med detta under hösten.
Ny organisation som matchar det nya ägardirektivet.		Ny organisation beslutad och träder i kraft 1/9.
Vi ska arbeta för en ökad medarbetarnöjdhet.		Med hjälp av ny organisation och arbete med kultur vi är på god väg
Slutföra genomförandeplan samt ta fram en femårig affärsplan utifrån det nya ägardirektivet.		Förslag på genomförandeplanen har tagits fram och en 4-årig affärsplan kommer att beslutas under hösten
Vårt HME ska vara högre än 80.		Tveksamt att vi når dit under 2024, men förhoppningsvis 2025.

Säkerställa en stabil ekonomi

Aktivitet	Status	Kommentar
Minska kostnader utifrån 2024 budget med 15 miljoner kronor.		Gjort.
Minska antalet direktupphandlingar, skapa ordning och reda samt öka affärsmässigheten.		Arbete pågår enligt plan.
Försäljning av Gullbergsvass.		Beslut är tagna i lokalkoncernen. Väntar in beslut från KF, försäljningen kommer förhoppningsvis att vara klar i höst.

Fokus på fastighetsförvaltningen genom att skapa bra förutsättningar för organisationen att kunna arbeta proaktivt med teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning.

Aktivitet	Status	Kommentar
Revidera bolagets anpassning av GBP-processen utifrån det nuvarande behovet.		Genomlysning och inventering klart. Handlingsplan framtagen. Beslut och implementering under Q4.
Öka driftnettot med 3 % mot budget.		Siffror blir klara först 16/9.
Öka NKI till 70.		Mätning görs hösten 2024.
Skapa attraktivitet och trygghet på Götaverksområdet genom områdesutveckling och fastighetsutvecklingsprojekt.		Arbete pågår enligt plan.
Under 2024 skall avyttringsprocessen av minst 3 fastigheter göras. De aktuella fastigheterna är listade i KF beslut från 2016. Kajer samt Kajskjul 8 & 8 ½.		Om KF antar vårt förslag till avvecklingsplan utgår beslut från 2016 och ny plan gäller. Avyttringsplanen är reviderad i den.

Arbeta för att vi har framdrift och genomförandeförmåga i våra markutvecklingsområden, med särskilt fokus på Frihamnen.

Aktivitet	Status	Kommentar
Ny riskkontrollplan för projekt halvön omfattande avtals-, ekonomiska- och resursmässiga frågor. Samt inom Q3, 2024 ha implementerat de åtgärder som identifieras i planen.		Arbete pågår. Plan framtagen. Kommer att presenteras när nya organisationen är på plats efter 1/9.
Färdig Affärsplan för Frihamnen.		Affärsplanen är klar.
En lösning gällande B-2-garaget.		Klart, vi projekterar och bygger och söker samtidigt slutlig tagare till anläggningen.
Markanvisning av G5.		Pågår. Annonserad, inlämning 16 september.

Arbeta ambitiöst med att höja bolagets hållbarhetsarbete, både utifrån socialhållbarhet och ekologisk, samt att förbereda för åtgärder på fastighetsbeståndet då 1,5 graders målet (1,5 graders målet i enlighet med Parisavtalet) sannolikt inte uppnås.

Aktivitet	Status	Kommentar
Besluta och implementera Älvstrandens Klimatramverk i bolagets samtliga markaffärer och entreprenadupphandlingar under 2024.		Klimatramverket testas i G5-markanvisning. Förslag till beslut hos Styrelsemöte 20/9. Har inte varit några entreprenadupphandlingar under året där ramverket är tillämpligt.
Förbereda bolaget för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.		Vi ingår i Stadshus-projekt och arbetet är påbörjat. Dock har det skett förändringar både i vår ledning och vår genomförarorganisation vilket lett till att det saknas kunskap, resurser och dedikerat projekt för införandet vilket gör att vi riskerar att inte bli färdiga i tid.

20. Rapport från presidiet

Informationsärende

Boris Ståhl, Ordförande

21. Övriga frågor

Beslutsärende

Boris Ståhl, Ordförande

22. Styrelsens reflektioner

23. Avsluta sammanträdet



ulf.johansson@alvstranden.goteborg.se