

Styrelsehandling 14
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0024/25
2025-02-07
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-02-07

Omvärldsbevakning januari 2025

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

Den senaste tidens händelser på fastighetsmarknaden och i fastighetsbranschen visar på en osäkerhet och blandade signaler. Signaler om förbättrade vinster i några av de stora fastighetsbolagen blandas med besked om konkurser, nu senast Serneke Sverige. Veckans räntesänkning av styrräntan är välkommen för många aktörer, men troligtvis tar det tid innan några synliga effekter sker. Många aktörer i branschen kommer sannolikt ha fortsatt stora utmaningar under 2025.

Allmänt

Sedan senaste styrelsesammanträdet har bolaget arbetat med implementering av Affärsplan och Verksamhetsplan för 2025. Respektive avdelning arbetar nu med sina handlingsplaner för året.

Vi kan konstatera att arbetet med att fokusera på ekonomin har gett resultat med minskade kostnader och förbättrade intäkter, mer om det i de ekonomiska rapporterna. Bolaget har tagit fram och presenterat en handlingsplan för att förbättra HME – hållbart medarbetar-engagemang – under året.

Utöver dessa åtgärder har bolaget startat ett arbete med ledningsgruppsutveckling

Under vintern har vi lagt sista handen vid en omorganisation av fastighetsavdelningen. MBL-förhandlingar och samverkan i frågan pågår och målbilden är att vi ska kunna presentera ny organisation för fastighetsavdelningen i närtid.

Uppdrag till Vd på Älvstranden Utveckling AB

Presidiet föreslog 2025-01-29 att styrelsen ska ge Vd Mikael Dolietis i uppdrag att utreda frågan om förutsättningar för en särskild hyresmodell för våra kulturhyresgäster samt att se över möjligheterna för en samlad lokalisering/platsutveckling för dessa verksamheter och hyresgäster. Frågan är väckt när det gäller hyresmodell av bland annat Kulturlotsen och kulturnämnden.

Utlämningar 2024

Antalet utlämnanden av allmänna handlingar var 2024 närmare 130. Färre än året före som var något av ett rekord med ungefär 180.

Den största utlämningen rörde Halvön och som mest var tjugoåtta medarbetare inblandade i arbetet. Insamlandet och utskicken i detta ärende tog cirka två veckor. Fyra utlämnanden avslogs på grund av sekretess, helt eller delvis. Förfrågningarna känns igen, exempelvis är begäran efter tilldelningsbeslut efter upphandlingar frekventa. Även så förfrågningar om löner för olika yrkesgrupper.

En intressant ”trend” är att det är ett stadigt antal förfrågningar från representanter för kommersiella aktörer som begär ut ekonomisk data från ett stort antal aktörer för att sedan sammanställa och saluföra denna mot kund. Denna ”trend” lär fortsätta i och med AI:s utveckling.

Göteborgsförslag

2024-01-23 fick Älvstranden Utveckling in ett Göteborgsförslag om en svensk flagga på Eriksbergskranen. Förslaget återfinns i bilaga 4.

Kommunikation och Strategi

Strategi

Företagsledningen genomförde en strategidag torsdagen den 23 januari, där vi bland annat konkretiserade hur de interna projekten ska bemannas och styras. Vi lyfte även blicken och genomförde en övning gällande strategiska utmaningar och möjligheter på kort och lång sikt. Dagens olika resonemang ligger nu till grund för den gemensamma strategidagen med styrelse och företagsledning.

Bolagets årsredovisning färdigställdes under januari och är nu ännu ett led i att säkerställa den röda tråden från avvecklingsplan, affärsplan, verksamhetsplan och redovisningen av år 2024.

Kommunikation The Yard

- Bygglov för permanenta fasadskyltar klart.
- Exponering och partnerskap med Gbg TechWeek gav bra synlighet i deras kanaler och på deras events.
- Kampanjer: Vi har fått bra effekt för pengarna. Vi har syns i relevanta kanaler så som di.se, breakit.se samt för rätt personer (titlar och bransch) på LinkedIn. 960 000 visningar totalt för den programmatiska kampanjen (webbplatser) och LinkedIn-kampanjen tillsammans.
- Pågående/kommande: LinkedIn-kampanjer, Google Ads, partnerskap/medverkan på events 2025 (Gothenburg Tech Week m fl) med mera.

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.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

- Studio Klinga, 55 000 kronor.
Open call DOCK, sittmodul.
Konkurrensutsatt direktupphandling. Konkurrensutsättningen gjordes genom en öppen inbjudan.

Remisser

Aktuella remisser

Inga aktuella remisser.

Besvarade remisser

- Miljöprovning Lindholmsförbindelsen.
- Samråd – Ny järnvägsplan för Västlänken, etapp Haga.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Lägesrapport Fastighet.

Bilaga 3. Säkerhetsrapport.

Bilaga 4. Göteborgsförslag.

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projekt-verksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden: projektområde 2 - Masthuggskajen, Skeppsbron och Eriksberg samt projektområde 1 - Lindholmen, Frihamnen och Gullbergsvass.

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: Beslut i konsortiets styrgrupp om uppdateringar i konsortiets överordnade tidplan har skjutits upp. För att kunna ta beslut om ny tidplan inväntas bland annat en bygglogistikplan för Halvön. Dessutom pågår arbete med konsekvensanalyser från Riksbyggen ekonomisk förening med avseende på deras önskemål om att senarelägga kvarter A2 och B2. Uppdaterad tidplan planeras att lyftas till konsortiets styrgrupp för beslut i februari.

Kommande viktig händelse: Det behöver klargöras när markanvisning av byggrätt G3 och G4 kan genomföras för att möta planerad byggstart.

Viktig händelse: Göteborgs Stads Parkerings ABs genomförande av garage G2 är kraftigt försenat och tidplanen arbetas in i den överordnade tidplanen. Parkeringsbolaget har bekräftat att de tar eventuella ekonomiska konsekvenser till följd av förseningen av G2.

Utbyggnad allmän plats

Avvikelse: En fråga om finansiering av prisstegring för utbyggnad av allmän plats är lyft till Älvstranden Utvecklings Vd och Exploateringsförvaltningens direktör. Ett tillägg till genomförandeavtalet med exploateringsförvaltningen har därefter arbetats fram och tillkommande kostnader för bolaget landar på 350 mnkr.

Viktig händelse: Tillägg till genomförandeavtal signerades 24-12-12.

Risk: Diskussioner pågår med exploateringsförvaltningen om vad som ingår i fastprisbeställningen för Halvön. Risk finns att detta kan få en ekonomisk konsekvens för bolaget.

Åtgärd: Bolaget och exploateringsförvaltningen har fortsatt olika uppfattning kring vad som ingår men en gemensam process för hantering av tillkommande arbeten är framtagen för att prioritera framdrift i projektet.

Halvön

Arbetet med genomförandet av Halvöns underbyggnad går vidare. Grundläggningen för Stena Fastighets kvarter (A1) är i stort sett färdigställd med endast några enstaka pålar kvar. Arbetsområdet har utökats i öster mot Lagerhuset där utgrävningen och grundläggningen för

allmän plats och spillvattenledningen har dragit i gång. I Elof Hanssons kvarter fortsätter gjutningar av källarväggarna och pålningen i huvuddelen är färdigställd.

Avvikelse: Aarsleffs uppdaterade produktionstidplan, 2024-11-09, inkluderar inte exploateringsförvaltningens ledningsförläggning i Emigrantvägen som efterfrågat. Tidplanen innebär i praktiken att Aarsleff är 2 till 6 månader sena i de olika huvuddelarna.

Åtgärd: Älvstranden har via underrättelse meddelat att tidsförlängningen inte godkänns. Älvstranden har också kommunicerat att redovisad tidplan kommer innebära krav på förseningsvite. Nu inväntas detaljerat material från Aarsleff.

Kommande viktig händelse: En uppdaterad produktionstidplan samt förklaringar till eventuella tidskrav inväntas från Aarsleff 25-01-31.

Risk: Givet vetskapen om att Aarsleff har haft svårt att komma upp i planerad kapacitet finns en överhängande risk att sluttiden, 2025-10-16, inte hålls.

Avvikelse: Allvarliga kvalitetsbrister och bristfällig egenkontroll har uppdragats i Älvstrandens granskning av Aarsleffs arbete.

Åtgärd: Älvstrandens bygglidare kontrollerar nu det dagliga arbetet och kvalitetsavvikelser protokollförs vid kvalitetsmöten samt i avvikelserapporter.

Viktig händelse: Expertrådet som är knutet till Halvöprojektet valde att avsluta sitt uppdrag i samband med att projektet identifierade ett behov av att förtydliga expertrådets arbetssätt. En ny ordförande är nu utsedd och arbete pågår med att tillsätta övriga deltagare.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Arbetet pågår med förfrågningsunderlag för upphandling av totalentreprenör för byggnation av garage och grundläggning av hela B2 kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för upphandling av genomförandet av garaget.

Kommande viktig händelse: Förfrågningsunderlag planeras att färdigställas februari 2025 och upphandling planeras till våren med planerad tilldelning inför sommaren 2025. Innan upphandling kan genomföras kommer ett investeringsbeslut att lyftas till styrelsen. Ett informationsärende lyfts till styrelsen 2025-02-07.

Kommande viktig händelse: Ett tilläggsavtal till Samverkansavtal med Stena fastigheter och Riksbyggen ekonomisk förening förbereds och behöver tecknas inför upphandling.

Byggrätt G5

Markanvisningsavtalet för byggrätt G5 signerades i början av oktober. Fastighetsutvecklaren Broods har tilldelats byggrätten och har tillsammans med White arkitekter presenterat idén om Sonyas kulturhus. Förberedande markarbeten planeras till sommaren inför planerad byggstart i slutet av året.

Viktig händelse: Överlåtelseavtalet med Broods signerades 2025-01-27.

Skeppsbron

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att starta arbetet med en ny detaljplan i början av 2025. Bolagets inriktning är att inte vara en aktiv part i detaljplanarbetet. Arbetet pågår med att pröva förutsättningar för överlåtelse till exploateringsförvaltningen.

Eriksberg

Lidaverken

Den planerade draging av CityBuss till Eriksberg samt en eventuell vändslinga för spårväg kan komma att påverka bolagets fastighet. Dialog förs med exploateringsförvaltningen som inväntar inriktningsbeslut i Kommunfullmäktige, Västra Götalandsregionen och Sverige-förhandlingen.

Viktig händelse: En förfrågan har inkommit till bolaget från Göteborg Stad genom Exploateringsnämnden om förvärv av fastigheten och ett arbete kring försäljning har startat.

Inre Dockan

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen avser att starta planarbetet 2025. Bolaget har bekräftat sin medverkan i planarbetet under vissa förutsättningar. Arbetet pågår med att se över konsekvenserna av stadsbyggnadsförvaltnings idéförslag utifrån ett genomförande-ekonomiperspektiv.

Kommande viktig händelse: När projektets ekonomiska genomförbarhet är säkrad och om projektet ligger i linje med affärsplanen kommer planavtal tecknas med stadsbyggnadsförvaltningen under 2025.

Säterigatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats samt parternas uppfyllelse av krav i ingångna avtal.

Kommande viktig händelse: Nordr planerar att starta byggnation i Q1 2025.

Celsiusgatan

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

Kommande viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har tagit initiativ till planändringar som minskar kostnaderna för allmän plats och som hanterar tillgängligheten till AFs fastighet med mera. Beroende finns också till bolagets sista markanvisning i området av den så kallade förskoletomten. Älvstranden har deltagit i möten med berörda parter och bevakar frågan.

Viktig händelse: För att möta Egnahemsbolagets önskemål om förlängt arrende av förskoletomten för att möjliggöra intilliggande byggnation skjuter bolaget fram planerad markanvisning ett år.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

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

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har initierat ett gemensamt skissarbete tillsammans med fastighetsägare i norra Lindholmen (Propellern) där bolaget deltar.

Lindholmsplatsen

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har åter skjutit på detaljplanens samråd, denna gång på grund av brist på resurser. Samråd planeras till Q2, 2025.

Viktig händelse: En intern granskning av planhandlingarna inför samråd genomfördes i januari och granskningskommentarer skickades till stadsbyggnadsförvaltningen 25-01-21. Projektet har också initierat ett möte med stadsbyggnadsförvaltningen för att diskutera den höga detaljeringsgraden i plankartan och planbestämmelserna. Detaljeringsgraden skulle kunna påverka genomförandet och framtida affär.

Lindholmshamnen

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

Viktig händelse: Arbetet med allmän plats som omfattar torg, bryggdäck och kvartersgränder är färdigt och besiktigt.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket arbetar med en bygglovsansökan.

Detaljplan Regnbågsgatan

Detaljplanarbetet pågår. Arbetet för att finna en lösning för en idrottshall i projektet pågår.

Kommande viktig händelse: Stadsfastighetsförvaltningen har bedömt att det är möjligt att återanvända de befintliga byggnaderna Kuben och Hårdverkstaden för skoländamål. Dock återstår utredningar om eventuella miljöfarliga massor under byggnaderna för att säkerställa denna möjlighet. Om stadsfastighetsförvaltningen bestämmer sig för att använda befintliga byggnader så kommer det krävas ytterligare avtal som reglerar detta.

Kommande viktig händelse: Samråd för detaljplanen har skjutits fram av stadsbyggnadsförvaltningen och planeras till Q2, 2025.

Detaljplan Plejadgatan

Arbetet med en detaljplan för att permanenta skoländamålet i bolagets fastighet vid Plejadgatan pågår. Parallellt förs diskussioner med staden om ett eventuellt förvärv.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Arbetet med stadsbyggnadsförvaltningens olika mötesserier/teman pågår i enlighet med presenterad tidplan.

Viktig händelse: Programavtalet signerades av stadsbyggnadsförvaltningen och Älvstranden i december 2024.

Utfyllnad Lundbyhamnen

Bolaget lämnade i oktober 2024 in tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet i samband med utfyllnad av Lundbyhamnen och omledning av Kvillekanalen till Mark- och Miljödomstolen.

Viktig händelse: De första yttrandena har inkommit till domstolen och Länsstyrelsen har begärt komplettering av ansökan före domstolen kungör ärendet.

Temporära bostäder

Cirka 880 bostäder är färdigställda. Totalt planeras cirka 1 000 bostäder.

Kommande viktig händelse: För att uppnå 1 000 bostäder krävs tilläggsavtal mellan Älvstranden Utveckling och Svenska Hem. Förhandlingar om tilläggsavtal är pausade. En intern utredning har tagits fram för bolagets nästa steg.

Gullbergsvass

Försäljning av fastighet

Viktig händelse: Överlåtelsen av fastigheten Gullbergsvass 703:17 till Göteborgs Stad genomfördes den 2024-12-13.

Bilaga 2. Lägesrapport Fastighet

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade inom avdelning Fastighet. Rapporten upprättas månadsvis. Informationen är uppdelad i:

- Lägesrapport Avdelning Fastighet.
- Förvaltning.
- Uthyrning.
- Projekt.

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Fastighet kommer inom kort genomgå en intern omorganisation. Syftet med den är att skapa tydlighet.

Den tidigare organisationen har inte varit inriktad på traditionell fastighetsförvaltning vilket är en nödvändig framgångsfaktor.

Vi kommer skapa geografiska team som kommer bestå av Kommersiell förvaltare, Teknisk förvaltare, Uthyrningsansvarig samt vid behov projektledare. Denna enhet kommer ansvaras av en tillsatt enhetschef.

Till detta kommer avdelningarna Drift och Projekt förstärkas med separata enhetschefer

Genom dessa åtgärder skapas en mer kund och kostnadsfokuserad organisation. Nytt organisation-schema bifogas.

Fastighetsavdelningen startade den 8 januari sitt arbete med företagskulturen. Arbete med budget 2025 avslutat och anpassat efter framtagna underhållsplan.

Vi arbetar fortlöpande med hantering av NKI-resultat. (Nöjd Kund Index) Detta synkroniseras med verksamhetsplaner för avdelningen.

Arbete med organisation kring The Yard tas fram, detta innefattar verksamhetens organisation samt drift och förvaltningsorganisationen. Trygghetsskapande åtgärder utförs på hela beståndet, med fokus på Götaverksområdet. Belysningar som varit ur bruk har återaktiverats. Kran 10 och 11 har en fungerande vinterbelysning.

Belysning av platsen framför The Yard har, i samarbete med Göteborg & Co beställts.

Förvaltning

Viktiga händelser:

- Budgetarbetet och identifiering av det planerade underhållet för 2025 är färdigställt.
- Arbetet med bolagets underhållsplan implementerat och synkat med budget 2025.
- Under december har vi pensionsavgång och överlämningsarbetet slutfördes.

- Förvaltningen tog övertar nu drift och förvaltning av projektet The Yard. Driftsättning och entreprenadöverlämning av The Yard klar.

Kommande viktiga händelser:

- Hantera årets planerade underhåll, ta fram uppdragsbeskrivningar.
- Skapa samordningsfördelar genom paketering av underhållsåtgärder till ett större projekt.
- Identifiera underhållsprojekt där vi behöver projektledare.
- Påbörja upphandling av nytt avtal för Yttre markskötsel
- Påbörja upphandling av fastighetsskötsel alternativt överväga att ha funktionen internt.

Kritisk Aktivitet:

- Ny organisation kan bli personalkritisk vid uppsägningar/vakans.

Uthyrning

Viktiga händelser:

Remmaren: Indiska föreningen har avslutat sitt avtal efter en inspektion som visade brott mot bygglovet för gudstjänstlokal. Vi planerar att ansöka om ett nytt bygglov tillsammans, med förhoppning om ett nytt avtal till våren. Samarbetet med BRG fortsätter väl.

Navet: Cuben utbildning har flyttat ut och Folkuniversitetet har tagit över deras utrymmen, totalt 2344 kvm med en årshyra på 4,4 miljoner. Ingen tid med tomma lokaler mellan hyresgästerna.

Kajskjul 8: Maritiman har sagt upp sitt avtal på grund av hyreshöjning men behåller sitt kontor i Kajskjul 8 ½. Lokalen har redan hyrts ut till nuvarande verksamhet. Tidigare uthyrningsupplägg fungerade inte längre.

Bike Fix: Företaget gick i konkurs men kommer tillbaka under nytt namn genom personalens övertagande.

Kommersen: Flyttar in i sina nya lokaler.

Bananpiren: Fullt uthyrd till Frihamnen arena, vilket förväntas förbättra ekonomin och öka engagemanget.

Volvo/Daimler Joint Venture: Sätter sitt huvudkontor på 1000 kvm i vår byggnad Förrådet. Vilket stärker Innovation District

Kommande viktiga händelser:

”Mellan kranarna/Vassen” projektet: Förhoppningar om att projektet startas sommaren 2025, annars möjlig fördröjning till 2026 beroende på bygglovsprocessen. Fokus på att det blir succé även om det är önskvärt att det blir av 2025. Om det förskjuts till 2026 så arbetar vi för att göra mindre aktiviteter under sensommaren. ”tjuvstarta” och bygga förväntan. Detta skall bli en destination.

Göteborgs Filmstudio: Trots låg hyra, finns en stor hyresskuld. Ett nytt avtal arbetas fram, med målet att nå en överenskommelse under Q1.

Chalmers restaurang och konferens: Utmaningar med lönsamheten på grund av minskat antal studenter och hård konkurrens. Förhandlingar pågår om en eventuell ny driftlösning under Q1–Q2.

Älvstranden: Tar över fastighetsägarnätverket som tidigare drevs av LSP.

Kritiska aktiviteter:

Fiskhuset Svana: Konflikten efter branden är fortfarande olöst. Hyresgästen betalar ingen hyra och avtalet är därför i riskzonen. Klagomål ökar från området. Om ingen lösning nås inom lagens ramar, kan vi behöva säga upp hyresgästen. En lösning är nödvändig under våren.

Projekt

Viktiga händelser:

- Hyresgäst Anpassningen på 800 kvm på Santos bottenvåningen, med ändamål för Batterifabriksutbildning har färdigställts. Det är Stadsfastighetsförvaltningen som driver verksamheten under namnet ”Battery Centre Gothenburg”.
- Som ett resultat av två hyresgäst Anpassningar under hösten 2024, kunde två nya verksamheter flytta in på Lindholmen Science Park. Det handlar om Sylog och Telenor Connexion.
- För Volvos del pågår det hyresgäst Anpassningar och standardhöjande åtgärder i Träverkstaden.
- Utbytet av nytt ställverk för Utrustningsverkstaden pågår och beräknas bli färdigställt september 2025. För Pannverkstadens ställverk pågår projektering och underlaget inför upphandling är klart i februari.
- Slutbesiktningen för Utrustningsverkstaden godkändes 12 december och möblering pågår.
- Ett arbete sa kran 10 och kran 11 färdigställdes i december och främjar upplevelsen av området och är en trygghetsskapande åtgärd. Belysningsprojekt pågår på området Götaverken. Även detta en del i trygghetsskapande åtgärder.

Ted Lärnhem, Chef Fastighet
2025-01-21

Bilaga 3. Sammanfattning av säkerhetsläget 2025-01-14

Hot Mot bolaget och dess verksamhet:

Denna rapport baseras på tillgänglig information från öppna källor såsom Polisen, MSB, media, Säkerhetspolisen (SÄPO) och Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT). Kartläggningen tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter samt potentiella hotbilder som kan påverka dessa.

Sammanfattning av NCT:s terrorhotbedömning 2024

Rapporten från NCT analyserar och bedömer terrorhotets utveckling mot Sverige och svenska intressen utomlands. De viktigaste punkterna framgår nedan:

- 1. Oförändrad hotnivå men ökad osäkerhet**
Terrorhotnivån mot Sverige kvarstår som hög, likt föregående års bedömning. Dock har osäkerhetsfaktorer ökat, vilket påverkar den övergripande bedömningen.
- 2. Källor till hotet**
Hoten förväntas främst komma från individer eller små grupper med koppling till våldsbejakande islamism eller högerextremism.
- 3. Islamistiska terrororganisationers fokus**
Under 2023 var Sverige ett mål för internationella islamistiska terrororganisationer. Detta berodde på ett islamfientligt narrativ som sannolikt kommer att fortsätta prägla hotbilden under 2024.
- 4. Effekten av internationella konflikter**
Konflikten mellan Israel och Hamas har skiftat narrativet mot antisemitism och anti-israeliska känslor. Sverige betraktas som en del av västvärlden men är inte specifikt utpekad. Trots ökad frekvens av anti-israeliska och pro-palestinska demonstrationer bedöms inte bolaget påverkas negativt av detta.
- 5. Desinformationens roll**
Desinformationskampanjer mot Sverige har haft genomslag bland vissa målgrupper internationellt. Det är sannolikt att sådan desinformation och konspirationsteorier fortsätter påverka terrorhotet under hela 2024.
- 6. Samarbete mellan kriminella och extremister**
Under 2023 noterades tecken på potentiellt samarbete mellan organiserad brottslighet och våldsbejakande extremism, en trend som kan öka under 2024. Dock har organiserad brottslighet fortsatt större attraktionskraft för unga.
- 7. Minderåriga aktörer**
Minderåriga har i ökande utsträckning observerats delta i planering av terrorattentat i Sverige, en utveckling som även ses internationellt. Dessa aktörer tenderar att ha en begränsad ideologisk övertygelse och kunskap jämfört med radikaliserade vuxna.

Slutsats

Bolaget, dess fastigheter och verksamheter bedöms för närvarande inte utgöra prioriterade mål för en eventuell terrorattack. Detta inkluderar även projekt som Masthuggskajen och

Halvöbygget, vilka inte anses vara prioriterade mål enligt NCT's bedömning för 2024. Inte heller bedöms bolaget vara en måltavla för Palestina- eller Hamasvänliga demonstrationer.

Rekommendationer

Fortsatt bevakning av säkerhetsläget och samarbete med relevanta myndigheter rekommenderas för att säkerställa en uppdaterad riskbedömning och skydd av bolagets intressen.

Rapport om säkerhetsbedömningar och åtgärder

Överförda hot

Överförda hot definieras som situationer där en hyresgäst kan betraktas som ett potentiellt prioriterat mål, vilket indirekt kan påverka bolagets personal vid en terrorhandling. Efter genomförd granskning av hyresgäster har inga överförda hot identifierats. Granskningen är fortlöpande, och eventuella förändringar kommer att rapporteras omgående.

Åtgärder och vaksamhet

Bolagets personal uppmanas att fortsatt vara uppmärksamma och rapportera misstänkta beteenden, individer eller föremål till Polisen via telefon (114 14) eller webbplatsen (polisen.se).

- Särskild vaksamhet rekommenderas vid ansökningar om externa evenemang på bolagets mark samt vid förfrågningar om ritningar av bolagets fastigheter.
- Ovanliga telefonsamtal angående fastigheterna bör omgående rapporteras.

Säkerhetschefen har intensifierat omvärldsbevakningen och förmedlar löpande relevant information till ledningsgruppen. Kartläggningen av hotbilder är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Vid behov kommer ytterligare åtgärder och rekommendationer att delges personalen för att säkerställa medvetenhet och säkerhet.

Cyberhot

För att motverka risker för cyberangrepp har bolaget genomfört en utbildningsinsats i cyber- och informationssäkerhet under 2024. Totalt 14 mikroutbildningar har tillhandahållits till samtliga medarbetare, och denna insats är nu avslutad.

Brottslighet på Lindholmen

Den rapporterade ökningen av stölder i området från november 2023 har stabiliserats på samma nivå som i maj 2024. Antalet inbrott och tillgrepp, inklusive stölder av kopparrör och kablar från tomma lokaler, har minskat avsevärt. Även byggarbetsplatser där bolaget verkar har varit bättre skyddade än tidigare.

Detta förbättrade läge tillskrivs:

- Ökad nattlig bevakning av väktare med tjänstehundar.
- Hög synlighet från grannbolagens säkerhetsbolag i området (t.ex. Atrium Ljungberg och Castellum).

Information om brottslig verksamhet vidarebefordras kontinuerligt till polismyndigheten för att stödja deras arbete med att skapa en aktuell lägesbild och bistå vid behov.

RAKEL-systemet

Kommunikation/passning via RAKEL-systemet upprätthålls i den mån det är möjligt, då detta är stadens reservkommunikationsmedel.

Infiltration

Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad har fått i uppdrag att identifiera befattningar med hög risk för infiltration. Säkerhetschefen har tillsammans med HR inhämtat information från bolagets avdelningar och konstaterat att inga sådana befattningar finns identifierade inom bolaget.

Frågan om infiltration är dock ständigt aktuell och integreras löpande i säkerhetsarbetet.

Slutsats

Bolaget har vidtagit relevanta åtgärder för att hantera potentiella hot och säkerställa tryggheten för personal och verksamhet. Genom kontinuerlig omvärldsbevakning, utbildning och samarbete med relevanta aktörer stärks bolagets motståndskraft mot säkerhetshot.

Conny Backström

Operativ Säkerhetschef

Älvstranden Utveckling AB

Bilaga 4: Göteborgsförslag – flagga på Eriksbergskranen

Direktlänk till förslaget:

<https://eforslag.goteborg.se/ViewFeedBasic.aspx?FeedId=1&ItemId=13249&sharing=vfb>

Rubrik

Svensk flagga på Eriksbergskranen

Sammanfattning

Eriksbergskranen utgör en perfekt plats att hänga den svenska flaggan. Installation och underhåll av detta bör ligga på kommunen.

Publicerat förslag

Eriksbergskranen är en ikonisk symbol för Göteborg och ett viktigt historiskt landmärke som påminner om stadens rika varvshistoria. Kranens storlek och framträdande placering gör den till en av stadens mest igenkännbara silhuetter, synlig från både land och vatten.

Att hänga upp den svenska flaggan på kranen skulle:

Stärka platsens symboliska värde genom att kombinera en lokal historisk ikon med en nationell symbol.

Skapa stolthet och identitet hos invånarna, då det signalerar både lokal förankring och nationell samhörighet.

Öka attraktionen för turister, eftersom flaggan skulle förstärka kranens visuella och symboliska betydelse.

Fördelar om förslaget genomförs

Visuell förstärkning av Göteborgs stadsbild: Den svenska flaggan på Eriksbergskranen skulle ge en estetisk och symbolisk förstärkning till området.

Ökad medvetenhet och stolthet: Invånare och besökare påminns om stadens och Sveriges identitet.

Tydlig platsmarkör: Flaggan skulle förstärka Eriksbergsområdet som en tydlig och minnesvärd destination.

Kommunens roll och ansvar

För att säkerställa att flaggan är en långsiktig och välskött installation föreslås att kommunen tar ansvar för:

Installation: Upphängning och anpassning av flaggan till kranens konstruktion på ett säkert och estetiskt sätt.

Underhåll: Regelbunden kontroll och underhåll av flaggan, särskilt för att skydda den från väder och vind, och för att säkerställa att den alltid är i gott skick.

Säkerhet och stabilitet: Se till att flaggan och dess infästningar inte äventyrar kranens struktur eller säkerheten i omgivningen.

Med vänlig hälsning

Moderator Göteborgsförslaget

goteborgsforslaget@goteborg.se