

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer 0024/25
2025-04-22
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-04-22

Omvärldsbevakning februari–mars 2025

Påverkar oss:

Kontorsmarknaden på Lindholmen har en rekordhög vakans på 12,4 procent/Citymark Analys Q1 2025.

Riksbanken valde att inte justera räntan vecka 12. I nuläget har analytikerna svårt att se om vi kan vänta oss sänkt eller höjd ränta vid nästa tillfälle.

Inflationen var i mars klart lägre än väntat efter en tydlig nedgång från februari. Möjligen är det kronans förstärkning som redan har börjat ge avtryck. Nu är en räntesänkning med i analyserna

I regeringens vårbudget föreslås att rot-avdraget höjs från och med 12 maj. Företag ska kunna dra av 50 procent av arbetskostnaden istället för 30 procent som idag.

Även börserna i världen är extremt rörliga vilket speglar en oförutsägbar omvärld.

Att bevaka:

Bolaget Balder med Erik Sehlin i spetsen är under granskning av flertalet finanstidningar. Flera stora affärer under 2024 men främst agerandet i den egna banken Norion är anledningen.

Byggbranschen är den bransch som ligger efter i AI –utvecklingen. Flera analyser visar på att det finns stora besparingar och utvecklingssteg att vinna om branschen tog till sig AI-tekniken främst vid ombyggnad, säkerhet och klimatfrågor.

Årets markanvisning 2024 till Älvstranden Utveckling AB

Älvstranden Utveckling AB har korats till vinnare 2024 för markanvisningstävlingen för byggrätten G5 på Masthugskajen. Markanvisning.se utser varje år Årets markanvisning för att uppmärksamma innovation och utveckling inom området.

– Vilken ära att ta hem Årets markanvisning 2024! Ett resultat av vårt starka team på Älvstranden Utveckling och vårt gemensamma driv att förverkliga Masthugskajens målbild, säger Frida Johansson, projektledare på Älvstranden Utveckling.

Markanvisning.se frågade branschen om öppet konkurrensutsatta markanvisningar som förtjänade att uppmärksammas lite extra.

Juryns motivering till utmärkelsen Årets markanvisning:

”Älvstranden Utveckling har på ett föredömligt vis kommunicerat med branschen genom hela processen, från att anordna ett informationsmöte under tiden för utlysningen till att lämna en transparent motivering till vem som fick marken. Markanvisningen är ett bra exempel på hur branschens innovationskraft kan användas via tävlingar i projekt som har speciella önskvärda effekter, och inte bara för bostäder.”

Organisation och personal

Organisationen på fastighetsavdelningen är klar och går i drift i maj månad. Rekryteringar till nya tjänster pågår för närvarande.

I Nyckeltalsinstitutets kartläggning av attraktiva arbetsgivare så tillhör Älvstranden Utveckling AB de tio procent bästa arbetsgivarna i Nyckeltalsinstitutets kartläggning av rådande arbetsvillkor i svenskt arbetsliv. I Nyckeltalsinstitutets kartläggning ingår cirka 400 företag vilket innebär cirka 800 000 anställdas anställningsvillkor.

Kulturreсан

Under hösten har respektive avdelning genomfört en workshop tillsammans med Susanne Bergh Thoren från Ekan management med anledning av resultatet från kulturkartläggningens resultat under mars 2024. Utöver det har en medarbetarenkät genomförts under hösten. Vi har sedan februari börjat genomföra så kallade pulsmätningar månadsvis för att kunna följa utvecklingen och agera utifrån resultaten. Vi har sett en positiv utveckling i resultaten mellan februari och mars.

Fortsättningsvis kommer vi att under 2025 arbeta med följande:

- Bolagsnivå: Framtagande av bas- och ledarkompetenser, Framtagande av uppförandekod och värdegrundsarbete.
- Företagsledning: Ledningsgruppsutveckling.
- Chefer med medarbetaransvar: Chefsutveckling.
- Avdelningsnivå: Löpande pulsmätningar, kultur, normer och beteenden för att eliminera upplevelse av kränkande särbehandling.
- Medarbetare – och chef.
- Löpande avstämningssamtal för att arbeta med relationerna och ömsesidiga förväntningar samt säkerställa rätt förutsättningar.

Kommunikation och Strategi

The Yard

- Fyra större events tillsammans med BRG har arrangerat och lockat totalt strax över 200 personer som fått se The Yard och konceptet = platsmarknadsföring/sälj. Senast i raden var Generaldirektören för Konjunkturinstitutet på plats och pratade om AI och konjunkturen framåt, väldigt välbesökt, arrangemang av Älvstranden Utveckling. Till detta hålls publika öppet hus varje tisdag med ett antal intressenter varje gång, samt publika frukostar med intressanta talare varannan onsdag, även detta är sälj/marknadsföring.

Strategi

Under april/maj startar arbetet med Verksamhetsplanen för 2026. För att få med alla medarbetares inspel, kunskap och erfarenheter kommer alla avdelningar att ha en egen workshop. Syftet är att få fram nya skarpa mål för 2026. I arbetet utgår vi ifrån beslutad Avvecklingsplan och Affärsplan.

Kommunikation

Arbetet med att ta fram en ny varumärkesplattform är i full gång, samtidigt som vi också reviderar bolagets kommunikationsstrategi. Kommunikationsstrategin kommer att förstärka arbetet med bolagets kulturrena.

Lägesrapport Portfölj Markutveckling

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

Projekt Halvön

Extra styrelsesammanträde har hållits den 21/3 med anledning av befarade kvalitetsbrister i grundläggningen av Halvön, huvuddel 5. Bolagets projektorganisation har varit i stabsläge mellan den 7/3 tom den 11/4. Vi bedömer nu att vi har en god bild av omfattningen av situationen och avslutade stabsläget med anledning av detta, men har en fortsatt förhöjd mötesfrekvens och ökad bemanning framåt. I övrigt finns det mer information under lägesrapport markutveckling, Bilaga 1.

Lägesrapport Fastighet

Denna rapport redogör för Fastighetsavdelningens arbete och redovisas i Bilaga 2.

Säkerhetsrapport 2024

Enligt bolaget säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återskriver vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete samt händelser och statistik för 2024. Återfinns i Bilaga 3.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Clear Channel Sverige AB	67 520,00 kr	Marknadsföringskampanj The Yard v 20-21	Ej konkurrensutsatt. Enda leverantören som tillhandahåller reklamtyr vid hållplatser i Göteborg och i de områden vi önskar: Lindholmen.
Netpublicator Apps AB	110 000,00 kr	E-signering Netpublicator	Konkurrensutsatt tre leverantörer.
SSE / FMA	95 000,00 kr	Bogsering av kyrka	Konkurrensutsatt tre leverantörer. Ramavtal saknas i dagsläget. Från och med maj finns ramavtal avseende dykeriarbeten.
Templar events	250 000,00 kr	Gatufest Masthammsgatan	Konkurrensutsatt tre leverantörer.
House of Stratvise	Löpande räkning	Mentorskap och affärsutvecklingsstöd	Konkurrensutsatt i vårt upphandlingsverktyg. 13 leverantörer lämnade anbud.

Remisser

Aktuella remisser

Inga aktuella remisser.

Besvarade remisser

- Älvstranden Utveckling AB har den 18 mars 2025, genom Stadsledningskontoret vid Göteborgs Stad (SLK-2025-00166), lämnat ett remissvar avseende Försvarsdepartementets betänkande ”Skärpt kontroll av utländska fastighetsförvärv” (SOU 2024:84).
- SLK-2025-00170, Motion av Mariette Höij (D) och Martin Wannholt (D) om att utöka antalet ställplatser för husbilar.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Portfölj Markutveckling.

Bilaga 2. Lägesrapport Fastighet.

Bilaga 3. Säkerhetsrapport 2024.

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 1 – Lindholmen och Frihamnen samt projektområde 2 - Masthuggskajen, Skeppsbron och Eriksberg.

Lägesrapport Markutveckling

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: 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: NCC Property Development AB (E2), Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6, NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) och Nordr (D2).

Kommande viktig händelse: Det behöver klargöras när markanvisning av byggrätt G3 och G4 kan genomföras för att möta planerad byggstart. Tillträde av byggrätten G6 planeras samtidigt som tillträde av bygg-rätterna G3 och G4 för att samtliga kvarter ska kunna byggstartas och färdigställas parallellt.

Halvön

Arbetet med genomförandet av Halvöns underbyggnad går vidare.

Avvikelse: Aarsleff's produktionstidplan, daterad 2025-02-03, visar att samtliga huvuddelar kommer att färdigställas 2025-10-16 men Exploateringsförvaltningens ledningsförläggning i Emigrantvägen är inte till fullo inkluderad. Beroende på hur Exploateringsförvaltningen kan bedriva sina arbeten betyder detta att Aarsleff är två månader sena avseende grundläggning för allmän platsmark respektive Stena/Riksbyggens kvarter A2. Kvarter A3/A4 dvs. Global Business Gate är sex månader försenad utifrån gällande kontrakt.

Åtgärd: Älvstranden har meddelat entreprenören att varken tidfristförlängningen eller forceringen på beställarens bekostnad godkänns.

Avvikelse: Aarsleff's försening påverkar Exploateringsförvaltningens arbete samt byggherrarnas access för fortsatt byggnation på halvön.

Åtgärd: Älvstranden och Exploateringsförvaltningen försöker tillsammans finna lösningar för att mildra konsekvenserna.

Avvikelse: Älvstranden har vid kontroll upptäckt kvalitetsbrister på betongfyllningen i stålrörspålarna för kvarter Global business Gate. Omfattningen är inte klarlagd men detta kan påverka sluttiden för entreprenaden.

Åtgärd: Älvstranden har begärt in egenkontroller samt sammanställning av gjutningarna påle för påle. Aarsleff tar nu kärnprover i pålarna för att kontrollera kvaliteten. Global

Business Gate gör nya beräkningar på pålarnas bärförmåga för att komma fram till vilka eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa fortsatt byggnation.

Viktig händelse: Projektrådet som ersätter det tidigare expertrådet förväntas vara fullt bemannat inom kort.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggs kajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Arbete 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.

Viktig händelse: I mars fattade styrelsen ett investeringsbeslut för garaget.

Kommande viktig händelse: Annonsering av upphandling planeras under våren med planerad tilldelning inför sommaren 2025.

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: Älvstranden Utveckling tilldelades i mars utmärkelsen Årets markanvisning 2024, för markanvisningstävlingen för byggrätten G5 på Masthuggs kajen. Markanvisning.se utser varje år en vinnare för att uppmärksamma innovation och utveckling inom området.

Skeppsbron

Skeppsbron

Viktig händelse: Det i stadsbyggnadsnämnden till i februari bordlagda ärendet ”Förenklat stadsutvecklingsförslag för bostäder och verksamheter vid Skeppsbron inom stadsdelen Inom Vallgraven” drogs tillbaka av direktören.

Kommande viktig händelse: Det finns idag ingen ny tidplan för när ett nytt förslag avseende Skeppsbron kan presenteras för Stadsbyggnadsnämnden. Bolaget behöver göra ett nytt ställningstagande kring markanvisningsavtalen som förlängdes med 1 år och som löper ut i början av juni 2025.

Eriksberg

Inre Dockan

Viktig händelse: I slutet av februari träffades Älvstranden, stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen för att diskutera den ekonomiska genomförbarheten i stadsbyggnadsförvaltningens idéförslag. Idéförslaget är inte ekonomiskt genomförbart och parterna kom överens om att gå vidare enligt bolagets delvis reviderade förslag samt att inga nya strukturer behöver arbetas fram före planstart.

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar att starta projektet internt inom staden Q2 2025 med ett troligt startmöte för detaljplanen efter sommaren. Inför planstart behöver planavtal tecknas.

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 Q3 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. Älvstranden har deltagit möten med berörda parter och bevakar frågan utifrån bolagets andel av exploateringsbidraget samt beroendet till Älvstrandens kvarvarande byggrätt.

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 tredje kvartalet 2025. Att planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

Viktig händelse: Skisser för norra Lindholmen (Propellern) har tagits fram i samarbete med JM, Wallenstam och Stadsbyggnadsförvaltningen. Bolaget arbetar nu med en affärsutredning.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har initierat ett gemensamt skissarbete tillsammans med fastighetsägare i Södra Lindholmen där bolaget deltar.

Lindholmsplatsen

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar för samråd i slutet av Q2, 2025.

Viktig händelse: Inför samråd har kommentarer på planhandlingen skickats till stadsbyggnadsförvaltningen. Möten har också hållits på flera nivåer med stadsbyggnadsförvaltningen för att bland annat diskutera den höga detaljeringsgraden i plankartan och planbestämmelserna.

Lindholmshamnen

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

Kommande viktig händelse: En paketering och utvärdering av projektet pågår. Projektet planerar också en invigning och slutseminarium.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket arbetar med en bygglovsansökan. Bygglov planeras att lämnas in under våren 2025 med förhoppning om byggstart under hösten 2025.

Detaljplan Regnbågsgatan

Detaljplanearbetet och planberedning inför samråd pågår. Det finns idag ingen överenskommen lösning för en idrottshall vilket planen kräver.

Kommande viktig händelse: Samråd för detaljplanen blir troligtvis efter sommaren 2025.

Viktig händelse: Projektet har fått till sig utkast på planhandlingar inför samråd och lämnat kommentarer på dessa.

Detaljplan Plejadgatan

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

Detaljplan Gång- och cykelbro

Viktig händelse: Diskussioner pågår inför granskningsskede av stadens detaljplan då staden avisat att de kommer att ändra den överenskomna dragningen av gång-cykelvägen på Älvstrandens mark. Detta kan komma att påverka en av bolagets befintliga byggnader.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Staden beslutade i slutet av februari att arbeta vidare med Hjalmar Brantingsgatan i befintlig sträckning. Då detta är en avvikelse från planeringsförutsättningarna har stadsbyggnads-förvaltningen meddelat att detta innebär en förskjutning av tidplanen samt ökade kostnader för programmet.

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: Domstolen har begärt komplettering av ansökan före domstolen kungör ärendet. Domstolen önskar komplettering i början av mars men projektet har fått anstånd till mitten av maj.

Temporära bostäder

Cirka 880 bostäder är färdigställda. 1000 bostäder planerades tidigare men i dagsläget uppger Svenska Hem att de inte har för avsikt att bygga fler.

Kommande viktig händelse: Restpunkter för byggprojektet planeras att utföras under 2025. Förhandlingar om förvaltningsförutsättningar pågår. Utestående frågor i samverkansavtal finns.

x

Bilaga 2. Lägesrapport Fastighet

Rapportens omfattning och struktur

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

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

Avdelning Fastighet

Avdelning Fastighet är nu i slutfasen av rekryteringsarbetet i samband med den nya organisationen.

Vi har annonserat ut externt för att tillsätta Enhetschef Förvaltning/uthyrning, Enhetschef Drift samt Enhetschef Projekt. Vi noterar ett stort antal sökande, både externt och internt. Vår förhoppning är att vi kan komma till ett avslut med dessa processer under april/maj. Till detta annonserar vi även tjänster för Fastighetsförvaltare, tekniska förvaltare samt driftingenjör. Dessa tjänster har annonserats både internt och externt. Vår nya organisation kommer vara aktiv från och med första maj, dock med en ”flytande” övergång på grund av det pågående rekryteringsarbetet.

Fastighetsavdelningen arbetar vidare med kultur-resan, vilket intensifieras under våren.

Den nya organisationen samt stort engagemang från bolaget i stort kommer ge gynnsamt resultat. Vi ser redan en försiktig förflyttning åt det positiva i samband med våra regelbundna pulsmätningar.

Viktiga händelser:

- Uthyrning av The Yard pågår, bemanning av detta verksamhetsområde är en prioriterad fråga. Vi hanterar ett visst manfall i samband med både pensionsavgångar, uppsägningar och mamma/pappaledigheter under våren. Detta ställer i sin tur stora krav på organisationen vilket vi hanterar.
- Vi arbetar fram ett arbetssätt, tillsammans med SBK där vi kan hantera våra fastigheter på Fribordet, Götaverken.
- Tanken är att vi skall hitta sätt att utveckla området inom nu gällande J-Plan. (Industri). När denna handling är aktiverad kommer det i sin tur att sätta ett arbetssätt som innebär en väg framåt, vi kan då förhålla oss till uttrycket ”modern J-Plan” vilket underlättar.

Kommande viktiga händelser:

- Genomför det planerade underhållet.
- Identifiera underhållsprojekt där vi behöver projektledare.
- Säkerställ upphandling av yttre markskötsel.
- Aktivering av ny organisation.

Kritisk Aktivitet:

- Ny organisation kan bli personalkritisk vid uppsägningar/vakans.

Uthyrning

Viktiga händelser:

Under de senaste åren har vi sett en ökning av vakanser på marknaden, nu med ett snitt på cirka 12% för kontorsmarknaden i Göteborg. Nybyggda kvadratmeter har tillkommit på marknaden, vilket har lämnat ökade vakanser i vårt B-segment. Det osäkra omvärldsläget, med situationerna i USA, Ukraina och Gaza, har gjort prognoser mer osäkra. Trots detta har vi framgångsrikt ökat både uthyrningar och driftsnetto. En eventuell svacka på uthyrnings-sidan kan kräva större rabatter för att attrahera nya hyresgäster, vilket kan påverka resultaten negativt. Dock ser vi att fördelarna är större än riskerna om vi fortsätter på inslagen väg.

Vi genomför en omorganisation inom fastighetsavdelningen för att bli mer effektiva och lösningsinriktade. Vår nya mediastrategi och kontroll av leverantörsavtal ger oss långsiktiga fördelar. En viktig utmaning vi ännu behöver fokusera på är att förbättra vår produkt, vilket innebär att vi behöver arbeta på att utveckla och underhålla våra fastigheter och lokaler.

Vi behöver även fokusera på att utveckla och underhålla våra fastigheter, vilket ligger i vår nya organisationsplan. Sammanfattningsvis har vi lyckats behålla en stark marknadsposition trots ökande vakanser, men vi är medvetna om de ökade riskerna.

Kommande viktiga händelser:

- ”Mellan kranarna/Vassen” projektet: Vi arbetar med förberedande åtgärder på platsen. Detta för att säkerställa en snabb hantering då projektet aktiveras. Hyresgästen arbetar i sin tur på att få igenom nödvändiga myndighetskrav, därav förseningen.
- Gbg Classic Car: Stort event kommer ske under maj månad. Här har vi ett tätt samarbete med stadens aktör och hyresgästen.
- Tillsammans kommer vi skapa en härlig plats där gammal fordonsindustri kan möta modern, utvecklad bilindustri.

Kritiska aktiviteter:

Fiskhuset Svana: Vi har nu lämnat över ärendet till vårt juridiska ombud.

Projekt

Viktiga händelser:

- Arbetet med att projektera mer kraft till Götaverken pågår intensivt.
- Här behöver vi tillskapa möjligheter för aktörer att hyra ytor, med rätt förutsättningar.
- Vi utför planerat underhåll, med fokus på fönsterbyten i skolområdet.
- Idrottshallen på Götaverksområdet, med IOFF som kund kommer få nya handbollsplaner.
- Här konstaterades att marken sjunker vilket försvårar hyresgästens aktivitet.
- Arbetet med planerna är uppdelat i 2 faser.
- En del utförs nu och resten ligger för åtgärd under 2026, i samråd med IOFF.

Ted Lärnhem

2025-04-15

Ted Lärnhem, Chef Fastighet

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:

- Oförändrad hotnivå men ökad osäkerhet**
Terrorhotnivån mot Sverige kvarstår som hög, likt föregående års bedömning. Dock har osäkerhetsfaktorer ökat, vilket påverkar den övergripande bedömningen.
- Källor till hotet**
Hoten förväntas främst komma från individer eller små grupper med koppling till våldsbejakande islamism eller högerextremism.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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