

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-0024
2025-10-20
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-10-20

Omvärldsbevakning september 2025

Även september har för bolaget varit en lugn period utan större händelser som påverkar oss eller våra projekt. Den globala oron och osäkerheten fortsätter med hårda utspel ifrån stormakterna och effekterna av pågående konflikter. Vi ser även att våra grannländer höjer beredskapen och hur en större osäkerhet breder ut sig bland annat gällande drönarattacker och att detta påverkar både säkerhets- och ekonomiska beslut. Vi vet inte idag hur detta påverkar oss, bara att det kommer att göra det.

Riksbanken sänkte räntan i september med 0,25% och de flesta analytiker är överens om detta var troligen den sista sänkningen under lång tid.

Vakanserna fortsätter att öka i storstäderna och vi kämpar hårt för att hålla emot i våra områden.

Antalet konkurser fortsätter att ökat och fler personer blir varslade.

Fram till och med nu kan vi konstatera att det är historiskt låga värderingar av fastigheter, ytterligare en faktor som kommer att påverka oss. Fastigheter är i nuläget inte en självklar investering som det varit under lång tid, något vi måste ta hänsyn till och planera efter.

Vi behöver följa upp konsekvenserna av årets Höstbudget, med en enda uppmaning – få i gång hushållens konsumtion, kommer det att vända konjunkturen?

Organisation och personal

En Senior Advisor på avdelning Markutveckling, Christer Abrahamsson, har börjat den 25/8. Christer har en lång och gedigen erfarenhet från ledande positioner i branschen, senast som Divisionschef på konsultbolaget Thyrens. Christer har ersatt Ann Törnblom som Tf Avdelningschef markutveckling.

Ulf Östermark har kommit tillbaka på 50 % sedan slutet av september.

Under oktober månad planeras ett skifte att göras där Ulf Östermark blir ny Senior Advisor på Avdelning Markutveckling och Christer Abrahamsson blir ny Avdelningschef Markutveckling. Föregås av MBL-förhandling

Under hösten kommer bolaget påbörja en organisationsöversyn. Vi har arbetat ett år med nuvarande organisation och ser att vi behöver göra anpassningar och förändringar i förhållande till vårt uppdrag samt förändringar i omvärlden. Pågående kompetenskartläggning samt vårt nya förhållningssätt kommer vara ett stöd i detta arbete

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Vi har under september månad börjat avvecklingen av Älvrummet. Den 14 november blir Älvrummets sista dag och detta kommer att firas med en sista Sopplunch och en filmvisning av Älvrummets historia. Demokrati och medborgarservice har nu fått underlag för att kunna ta emot samtal om kommande studiebesök, information mm. Även Exploateringsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen har fått information om att datum för Älvrummets sista dag är den 14 november. Vi kommunicerar nu externt om stängningen.

Fredagen den 26 september bidrog kommunikationsavdelning till Hållbarhetsseminariet gällande Masthuggskajen.

Marknadsföringen av The Yard fortsätter med löpande kampanj och information och säljmaterial i digitala kanaler. Kommunikationsavdelningen finns även med vid The Yards olika event.

Vi har också ett samarbete med LSP och det fortsatta arbetet med Lindholmen Innovation District, där vi nu bl a planerar kommande nätverksträffar med fastighetsnätverket för hösten/vintern samt planer för våren 2026.

Under augusti och september har vi fotograferat samtliga medarbetare utifrån ett nytt varumärkestänk. Detta har vi gjort med egna resurser vilket sparat oss stora pengar.

Varumärkesarbetet har startat och en varumärkesplattform kommer upp för beslut i företagsledningen under oktober för att ge oss möjlighet att synliggöra oss på ett nytt sätt.

Strategi

VP-2026 arbetet pågår med en bred förankring. Kommer att presenteras på bolagsdagarna i vecka 41.

Arbetet med årets årsredovisning har startats.

Strategiska diskussioner kring visioner gällande våra områden pågår med företagsledningen.

Övrigt

Pågående diskussioner med Stadens förvaltningar

Skeppsbron

Bolaget har fört diskussioner kring fastigheten Skeppsbron en tid, vid senaste mötet den 29/8 beslutades att ta fram olika alternativ för fortsatt arbete och hantering av fastigheten. De olika alternativen ska kompletteras med konsekvensbeskrivningar för respektive part.

Bolaget har tagit fram ett ytterligare alternativ för att hitta en konstruktiv lösning för alla parter – presenteras på mötet.

Frihamnen – utfyllnad av Lundbybassängen

Bolaget har tillsammans med Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnadsförvaltningen och Göteborgs Hamn samverkat för att möjliggöra utfyllnad av Lundbybassängen med muddermassor från projekt Skandiporten som Göteborgs Hamn tillsammans med Sjöfartsverket ska genomföra. Älvstranden har genomfört en ansökan om miljötillstånd/vattendom för att möjliggöra detta. Avsikten har varit att Exploateringsförvaltningen ska vara den part som driver själva projektet tillsammans med Göteborgs Hamn. Direktörmöte med GBG hamn, Stadsbyggnadsförvaltningen, exploateringsförvaltningen och Älvstranden hållet den 7/10, besked på det mötet kommer att påverka bolagets insatser och framdrift.

Pirar och kajer

Den 27/9 hölls ett uppstartsmöte med de stadsutvecklande förvaltningarna och Älvstranden Utveckling gällande Stadens framtida hantering av bolagets pirar och kajer. Redovisas på mötet

Samverkansavtal med Lindholmen Science Park

Bolaget har aviserat att befintligt samverkansavtal mellan Älvstranden och Lindholmen Science Park kommer att sägas upp för omförhandling till kommande årsskifte. Nuvarande avtal är ett tvåårigt avtal som löper till 2026-05-26.

Befintligt avtal samt tilläggsavtal är från 2020/2021 och är till delar inaktuellt i sin utformning. Avsikten är att upprätta ett nytt 1-årigt avtal med rådande förutsättningar och ett tydligare innehåll.

Utbildning för styrelsen

Under 2025 har bolaget, på uppdrag av Göteborgs stad, infört ett nytt dokumenthanteringssystem; Ciceron. Ciceron används för bolagets diarium, hantering av allmänna handlingar och styrelsehandlingar m.m. Under september har bolagets alla medarbetare gått utbildningar i systemet och från och med oktober kommer även styrelsehandlingarna skickas ut via Ciceron. Det innebär att styrelsen behöver gå en digital utbildning i systemet före oktober-mötet. Länk till utbildningen skickas ut via mail och den beräknas ta cirka 20 minuter att genomföra.

Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport: Fastighet, Förvaltning, Uthyrning samt Projekt i bilaga 2.

Säkerhetsrapport

Enligt bolaget säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete. Återfinns i bilaga 3.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Inget att rapportera.

Remisser

Aktuella remisser

Inga aktuella remisser.

Besvarade remisser

- Inbjudan till samråd för förslag till ny detaljplan för kontor, skola och verksamheter vid Regnbågsgatan inom stadsdelen Lundbyvassen, Göteborgs Stad, dnr SBF-2023-00544.
- Förslag till ny Detaljplan för kontor med mera vid Lindholmsplatsen inom stadsdelen Lindholmen.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport utgår denna gång pga. sjukdom

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning 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.
- Projektområde 2 – Masthuggskajen, Skeppsbron och Eriksberg.

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).

Viktig händelse: Arbeta pågår inför en marköverlåtelse av byggrätt G3 och G4 till Förvaltnings AB Framtiden. Älvstranden Utvecklings styrelse godkände 2025-04-22 en överlåtelse. Styrelsen för Egnahemsbolaget respektive Framtiden har nu godkänt markförvärvet.

Viktig händelse: Broods entreprenör har påbörjat markarbeten för Sonyas kulturhus.

Kommande viktig händelse: Konsortiets arbetsgrupp har ställt sig bakom bolagets förslag på ny organisation som föreslås fasas in när underbyggnaden av Halvön färdigställs. Förslaget innebär att arbetsgruppen för Halvön avvecklas och ärenden kommer i stället att lyftas i konsortiets arbetsgrupp och styrgrupp. Konsortiets styrgrupp ska ta ställning till organisationsförslaget inom kort.

Viktig händelse: En uppdaterad hållbarhetsrapport för Masthuggskajen publicerades i september. Rapporten ger en bild av hur projektets hållbarhetsmål uppfylls och ger rekommendationer för arbetet framåt. Ett hållbarhetsseminarium hölls den 26 september där deltagare från projektet, stadens förvaltningar och politiker i de berörda nämnderna var inbjudna.

Halvön

Arbetet med genomförandet av Halvöns underbyggnad går vidare, pålningen är klar och totalt har 2125 pålar installerats. Påldäcket är till 95% färdigställt och vattensänkning pågår i den sista delen.

Avvikelse: Tömningen av vattnet i den avslutande delen har för stunden pausats halvvägs för att analysera hävningen som skett i byggroten, vilket kan påverka befintliga pålar.

Åtgärd: Situationen analyseras för att hitta lämpliga åtgärder inför fortsatt tömning.

Avvikelse: Enligt senaste produktionstidplan kommer samtliga delar färdigställas 2025-11-28 jämfört med gällande kontraktsdatum 2025-10-16. Älvstranden Utveckling och exploateringsförvaltningen har tagit fram en plan för ledningsarbeten. Arbetena skulle ha påbörjats 2025-08-18 men försenades och pågår i begränsad omfattning. I praktiken innebär detta att delar av husbyggnationen på kvartersmark tidigast kan påbörjas Q1 2026 samt att produktionsstart för B2 garaget förskjuts till Q3 2026.

Åtgärd: Älvstranden Utveckling har meddelat entreprenören Aarsleff att varken tidfristförlängningen eller forcering på beställarens bekostnad godkänns.

Avvikelse: Älvstranden Utveckling har upptäckt kvalitetsbrister i betong-fyllningen i stålrörspålarna för kvarter Global business Gate. Omfattningen är inte helt klarlagd, men detta kommer att påverka sluttiden för entreprenaden för denna del.

Åtgärd: Vid särskild förbesiktning 2025-06-26 konstaterades att detta är ett fel som Aarsleff är ansvarig för. Aarsleff delar inte uppfattningen och har därför begärt överprövning av besiktningen. Överprövningsprocessen pågår och kan i sin tur kan påverka färdigställande och slutbesiktning ytterligare.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Arbetet pågår med 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: Upphandling av entreprenad publicerades 2025-06-30. Sista anbudsdag var 2025-09-19 och inkomna anbud utvärderas nu.

Kommande viktig händelse: Tilldelning av entreprenaden planeras till slutet av oktober 2025.

Kommande viktig händelse: Ett tilläggsavtal till Samverkansavtal med Stena fastigheter och Riksbyggen ekonomisk förening kommer att tecknas inför signering av entreprenad-avtal.

Skeppsbron

Skeppsbron

Staden arbetar med ett reviderat stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling bistår i arbetet som markägare och för att klargöra Älvstrandens roll förs diskussioner med Exploateringsförvaltningen om överlåtelse av bolagets mark på Skeppsbron.

Eriksberg

Inre Dockan

Viktig händelse: Älvstranden har lämnat medgivande om att teckna planavtal med Stadsbyggnadsförvaltningen.

Kommande viktig händelse: Utkast till planavtal förväntas i november 2025. Staden ser nu över om en ny, angränsande planbeskedsansökan från Svenska hus kan ingå i samma detaljplan. Detaljplanearbetet förväntas starta Q1 2026.

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.

Viktig händelse: Nordr har i september påbörjat byggnation av 96 stycken lägenheter.

Celsiusgatan

Projektering och utbyggnad av allmän plats pågår. Bolaget bevakar sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats. Diskussioner förs om planändring i östra delen.

Viktig händelse: Stadens förslag till planändring runt Peabs fastighet i den västra delen antogs av Stadsbyggnadsnämnden i augusti. Ändringen ger en viss besparing för utbyggnaden av allmän plats vilket innebär ett något lägre exploateringsbidrag. Älvstranden Utveckling har signerat tilläggsavtalet.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Staden har skjutit fram samrådet från juni 2024 till Q1 2026. 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 Södra Lindholmen där bolaget deltar. Skissarbetet är nu färdigt och inarbetat i pågående planprogramarbete för Lindholmen. En slutrapport tas fram.

Propellern

Viktig händelse: Ett projekt har startats för Propellern-området på norra Lindholmen där ett fördjupat arbete med kalkyl och skisser pågår inför en eventuell planansökan.

Kommande viktig händelse: Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägarna i området angående fördelningsprinciper av BTA i området. Utredning pågår kring bolagets deltagande i kommande planarbete alternativt en försäljning av fastighetsinnehavet.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Detaljplanen var ute på samråd under augusti/september och projektet lämnade in samrådssvaret 2025-09-22.

Viktig händelse: En arkitekt har i september handlats upp för omarbetning av det framtagna gestaltungsprogrammet enligt önskemål från staden.

Lindholmshamnen

Restaurangbyggnaden på torget har dragit ut på tiden. I övrigt är byggnationen klar och arbete pågår med relationsritningar, åtgärder från besiktningar samt överlämning av färdigställda etapper och konstverk till staden.

Viktig händelse: 2025-09-02 arrangerades en erfarenhetsåterföring med projektet. 35 personer deltog på rundvandring, presentationer och diskussion.

Kommande viktig händelse: 2025-10-03 planeras ett lunchseminarium där resultat och erfarenheter från Lindholmshamnen delas med bolagets anställda.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket har ansökt om bygglov med förhoppning om byggstart under 2025.

Detaljplan Regnbågsgatan

Viktig händelse: Detaljplanen var ute på samråd under augusti/september och projektet lämnade in samrådssvaret 2025-09-26. I svaret inkluderades bolagets beslut att Pannverkstaden, som var tänkt som idrottshall, inte längre ska ingå i detaljplanen.

Kritisk aktivitet: Stadsfastighetsförvaltningen behöver fatta ett beslut angående återbruk av byggnader inom detaljplanen.

Kritisk aktivitet: Stadsbyggnadsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen planerar för en dialog med idrott- och föreningsförvaltningen, för att undersöka möjligheten att lösa skolans idrottsfunktion i Lundbystrandshallen.

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 av skolområdet.

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar samråd för detaljplanen i Q4 2025.

Detaljplan Gång- och cykelbro

Kommande viktig händelse: Ett beslut i Stadsbyggnadsnämnden om granskning av detaljplanen i inväntas. Ärendet bordlades i oktobermötet.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen har beslutat att inte gå upp med planeringsbeslut i Q2, 2025 för utfyllnad av Lundbyhamnen som tidigare planerat. Utfyllnaden är en del av planeringsförutsättningarna för Frihamnens genomförande. Om planeringsförutsättningarna ändras riskerar detta att skapa både förseningar och ett försämrat utgångsläge för Frihamnens genomförande.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen kom i april 2025 med ett första utkast på volymer inom ramen för strukturplanen, där andel bostäder, kontor med mera framgår. Älvstrandens bedömning är att andelen bostäder av total BTA behöver öka, för att säkerställa exploateringsekonomi i balans för Frihamnen som helhet. Den styrande faktorn för att

andelen bostäder ska kunna öka är friytan, vilket ytterligare belyser behovet av att utfyllnaden genomförs enligt tidigare beslut. Älvstranden för en dialog med stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen och är delaktigt i arbetet med planprogrammet.

Kommande viktig händelse: I slutet av november förväntas staden presentera en utveckling av strukturplan med tillhörande ekonomisk förstudie. Utkastet kommer sedan att stämmas av med involverade parter.

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: I september 2025 inkom föreläggande från domstolen om att ansökan ska kompletteras ytterligare. Frågan är sedan tidigare besvarad enligt projektet, vilket återkopplas till domstolen inom kort.

Kritisk aktivitet: Diskussioner förs på direktörsnivå mellan bolaget, stadens förvaltningar och Göteborgs Hamn om möjliga alternativ att fylla ut Lundbyhamnen.

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport:

Fastighet, Förvaltning, Uthyrning samt Projekt

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Rekrytering av 3st Enhetschefer är nu avslutad.

2 av dessa chefer på plats från och med 8 september. Den 1 november beräknar vi att Tania är åter från sin föräldraledighet.

Intensivt arbete pågår med att sätta in de nya enhetscheferna i sina nya roller.

Viktiga händelser

Vi arbetar fokuserat på att hålla vår underhållsplan, samt att aktivera de olika projekten som ligger för utförande 2025.

Kommande viktiga händelser

Fullt fokus på det planerade underhållet, med dess budgeterade förutsättningar.

Nya ramavtal upprättade med VVS samt grönskötsel.

Uthyrning

Fortsatt fokus på nyuthyrning och omförhandlingar. Detta trots en något skakig marknad.

Målet är att hålla vår uthyrningsnivå på 90% (ca 91% slutet september)

Vi noterar att fler intressenter hör av sig, både nya intressen men även befintliga hyresgäster som vill se över sina avtal. Stora potentiella hyresgäster är intresserade av en etablering hos oss. Ett LOI är upprättat för stora delar av Pannverkstaden. Vi avvaktar här kundens återkoppling.

Ytterligare intresse har visats för en större uthyrning i Plåtverkstaden, vilket skulle innebära en ny uthyrning om ca 7000 kvadratmeter.

The Yard

Tisdagen 30 september genomfördes Stora företagsbesökardagen som arrangeras av Business Region Göteborg en gång om året. Företagsbesöksdagen samlar varje år tjänstepersoner och politiker från hela Göteborgs stad för att möta över 100 företag runtom i staden. Syftet är enkelt: bygga relationer, förstå företagets behov och stärka samarbetet mellan näringslivet och staden.

På Lindholmen träffades tre grupper varav Boris deltog i en och Melina i en. Alla tre grupperna utgick från The Yard där de som ville fick en visning. Melinas grupp besökte vår hyresgäst i 141:an CrossCompetence AB, vår tidigare hyresgäst Foxway Group samt SIGMA Industry West AB. Tre bolag som – trots oro för marknadsutvecklingen inom fordonsbranschen – fortsätter att satsa, utveckla och visa på innovationskraft. Alla bolagen trivs jättebra på Lindholmen, tycker att gratisfärjorna är toppen men är oroliga om parkeringsplatserna försvinner då de behöver närhet till bil i deras vardagliga arbete.

Viktiga händelser

Mannheimers Pir

Beslut kommer tas vid nästföljande styrelsemöte.

Projekt

Underhålls projekt i form av armaturbyten samt fönsterbyten på skolområdet har pågått under hela sommaren.

Arbetet med att leverera mer kraft till Götaverken pågår intensivt.

Ny anläggning med starkström är nu på plats på utrustningsverkstaden.

Vi har ett anbudsförfarande för starkström till Plåtverkstaden och projekterar även starkström till Pannverkstaden. Beslut och inriktning är sedan tidigare fastställd. Behovet av ström kommer öka, vi ser även möjlighet till större aktörer att etablera sig på Götaverksområdet genom dessa investeringar. I samband med dessa projekt skrotas de äldre uttjänta anläggningarna.

Arbetet med att byta ut golv i Idrottshallen pågår nu som intensivast.

En stor plan byts ut innevarande år medans nästa del, plan nummer två hanteras under sommaren 2026.

Arbetet är gemensamt med IOFF. Underhålls projekt i form av armaturbyten samt fönsterbyten på skolområdet har pågått under hela sommaren.

Övrigt

I skrivande stund, har vi nu äntligen kunnat avsluta den långdragna historien kring Fiskhuset Svana. Efter förhandlingar i Hyresnämnden konstaterades nämndens utslag till vår fördel.

Förlikning nåddes.

3 avtal är uppsagda och kommer avslutas per 1 januari samt 31 mars 2026.

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Inget nytt att rapportera.