

Styrelsehandling 8
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00814
2025-11-12
Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Besluts- och informationsärende – budget 2026 och 10-års investeringsprognos

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner förslaget till budget 2026 för Älvstranden-koncernen.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB och Norra Älvstranden Utveckling AB beviljar en investeringsram om 70 mnkr för reinvesteringar/underhåll 2026 avseende det befintliga fastighetsbeståndet.
- Styrelsen antecknar informationen om bolagets 10-åriga investeringsprognos.

Sammanfattning

Budget 2026 för Älvstranden-koncernen samt 10-årig investeringsprognos.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Ärendet är av stor ekonomisk betydelse för bolaget.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Bedömning ur en social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån denna dimension.

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att budgeten inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Budget-PM 2026.

Älvstranden Utveckling AB

Budget 2026

Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB är ett fastighetsbolag som ägs av Göteborgs Stad genom Göteborgs Stadshus AB och Higab AB. Koncernen omfattar i dagsläget tio bolag, men vid ingången av budgetåret 2026 kommer åtta bolag att kvarstå. Under 2025 har tolv bolag fusionerats eller likviderats som ett led i avvecklingsplanen. Bolaget förvaltar cirka 300 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta fördelat på ett 60-tal byggnader, och arbetar samtidigt med ett tiotal pågående och kommande detaljplaner inom stadens utvecklingsområden.

Formellt styr kommunfullmäktige över bolaget genom att utse styrelse och lekmannarevisorer och genom att fastställa bolagsordning och ägardirektiv för bolaget. I både bolagsordning och ägardirektiv har kommunfullmäktige fastställt det kommunala ändamålet med bolaget och de kommunala befogenheterna som utgör en ram för vad verksamheten ska göra. Sedan styrs verksamheten av Göteborgs Stads övergripande policyer och riktlinjer samt stadens respektive bolagets budget och mål. Älvstrandens verksamhet styrs också av avvecklingsplanen samt affärsplanen för 2025-2028.

Ägardirektiv

Genom ägardirektivet anger kommunfullmäktige ändamålet och den långsiktiga viljeriktningen för Älvstrandens verksamhet samt krav och förväntan på bolaget. Ägardirektivet syftar till att skapa förutsättningar för ett effektivt styrelsearbete, en aktiv ägarstyrning och uppsikt över bolaget.

De ekonomiska målen i ägardirektivet anger att ”Det långsiktiga finansiella målet är att Bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat”. Soliditetsmålet är att ”Bolaget ska under varje rullande femårsperiod ha en genomsnittlig soliditet mellan 10 - 20 procent”.

Avvecklingsplan

Enligt bolagets ägardirektiv ska en avvecklingsplan tas fram och rapporteras till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod. Planen är framtagen baserad på bolagets rådighet och förutsätter en aktiv medverkan från stadens övriga nämnder och styrelser, främst de stadsutvecklande nämnderna. Avvecklingsplanen bygger på avveckling till år 2035 då bolagets engagemang avslutas. Avvecklingsplanen är en central del i det omställningsarbete som pågår inom bolaget, och även budgeten för kommande år reflekterar tydligt den omställning som pågår. Den 23 augusti 2024 (Dnr 0409/24) beslutade Älvstrandens styrelse om avvecklingsplanen och överlämnade planen för slutligt godkännande till kommunfullmäktige.

Marknadsläget

Sverige befinner sig fortfarande i en utdragen lågkonjunktur, där återhämtningen förväntas ske gradvis och inte fullt synlig förrän under 2026. I rapporten ”Konjunkturläget september 2025” pekar Konjunkturinstitutet på att hushållens återhållsamma konsumtion och dämpad export fortsätter att bromsa tillväxten. Inflationen väntas vara nära Riksbankens mål på 2 procent under 2026, vilket enligt prognoser är ett tecken på att prisstressen håller på att mattas

av. Samtidigt har Riksbanken indikerat att styrräntan kan ligga kvar på en låg nivå under 2026, vilket ger viss lättnad för hushåll och företag.

Investeringsaktiviteten och byggsektorn bedöms dock fortsätta vara svaga under 2026, vilket innebär att tillväxten blir begränsad. Enligt flera analyser är det först mot slutet av 2026 som man räknar med en mer märkbar uppgång i ekonomisk aktivitet, när kostnadstryck och osäkerhet börjar avta.

Ränteläget och ränteutsikter

Efter den kraftiga ränteuppgången under 2022–2023 har penningpolitiken successivt lättats i takt med att inflationen har fallit tillbaka mot Riksbankens mål. På det penningpolitiska mötet i september sänkte Riksbanken styrräntan till 1,75 procent med signaler om att styrräntan kommer ligga kvar på denna nivå under en tid framöver.

Storbankernas prognoser ligger i stort sett i linje med detta. Swedbank och SEB räknar med att reporäntan ligger kvar på 1,75 procent under första halvåret 2026. Samtliga storbanker framhåller dock att osäkerheten är hög, särskilt beroende på den internationella inflationen, oljeprisutvecklingen och arbetsmarknadens löneutveckling.

Inflationen, mätt som KPIF, har under andra halvåret 2025 stabiliserats nära 2 procent, vilket innebär att Riksbankens mål i stort sett är uppnått. Räntesänkningarna har därmed en mer försiktig karaktär och syftar till att stimulera den svaga konjunkturen utan att riskera ny inflationsuppgång.

För fastighets- och byggsektorn innebär detta en gradvis förbättring av finansieringsvillkoren och tillgången till kapital väntas förbättras ytterligare under 2026. Samtidigt innebär det fortfarande högre ränteläget jämfört med åren före pandemin att lönsamhetskrav, kalkylräntor och direktavkastningskrav förblir på en något högre nivå än historiskt. Sammantaget förväntas ränteläget under 2026 vara stabilt men försiktigt expansivt, med fortsatt fokus på inflationsbalans snarare än snabb tillväxtstimulans.

Kontorsmarknaden i Göteborg

Kontorsmarknaden i Göteborg präglas under hösten 2025 av fortsatt höga vakanser och en försiktig efterfrågan. Enligt Citymark Analys har vakansgraden på Lindholmen stigit till 10,4 procent vilket motsvarar cirka 36 000 kvm vakant kontorsyta. Utvecklingen förklaras av ett ökat utbud av nyproducerade ytor i kombination med en svagare efterfrågan till följd av konjunkturläget och det långsiktiga skiftet mot mer flexibla arbetsformer.

Platzer Fastigheter, en av de största kontorsaktörerna i Göteborg, rapporterar i sin marknadsuppföljning för tredje kvartalet 2025 att den genomsnittliga vakansgraden för kontor i staden uppgår till omkring 13 procent. Trots detta ligger hyrorna i attraktiva innerstadslägen kvar på stabila nivåer, med ett spann på cirka 3 800–4 200 kronor per kvadratmeter och år för moderna lokaler. Hyresgäster prioriterar i allt högre grad energieffektiva, certifierade byggnader och centrala lägen med god tillgång till kollektivtrafik, vilket gör att efterfrågan koncentreras till ett begränsat antal objekt medan vakanserna ökar i äldre bestånd.

Enligt Cushman & Wakefields och JLL:s marknadsrapporter för hösten 2025 ligger direktavkastningskraven för centrala kontorsfastigheter i Göteborg kring 4,5–4,6 procent, vilket är något högre än i Stockholm men i nivå med Malmö. Transaktionsvolymerna är

fortsatt låga, och investerare är försiktiga med nya förvärv i väntan på tydligare tecken på konjunkturrell återhämtning.

Budgetarbetet 2026

Förslaget till budget 2026 för Göteborgs Stad läggs fram för beslut i Kommunfullmäktige den 12 november. Budgetförslaget betonar fortsatt vikten av att minska administrativa arbetsuppgifter och kostnader under året. Uppföljning kommer att göras avseende besparingar inom ledning, administration och marknadsföring.

Älvstranden har beaktat dessa förutsättningar i sitt budgetarbete för 2026 och arbetar vidare med att effektivisera och minska administrationskostnaderna. Bolaget har också ett uppdrag att, i samverkan med exploateringsnämnden, bidra till ett socialt blandat boende och att säkerställa social infrastruktur på Norra Älvstranden.

Årets budgetarbete har samma fokus som föregående år. Budgeterat resultat från den ordinarie verksamheten ska visa på ett positivt resultat (svarta siffror). Bolaget arbetar vidare med fokus på ekonomistyrningsfrågor för att möjliggöra detta. Det är fortsatt arbete med kostnadskontroll och att förbättra driftnettot vilket medför ett positivt resultat och förbättrat kassaflöde.

Eftersom bolaget har en beslutad avvecklingsplan som sträcker sig till 2035 måste de resurser som finns tillgängliga för bolaget fördelas och förbrukas på ett klokt sätt. Koncernens mål är att leverera ett positivt resultat (svarta siffror) varje år från den ordinarie verksamheten.

Avkastning i kommunalt ägda bolag

I ”Budget för Göteborgs Stad år 2026” står följande: *I bolagsstyrelsernas ägardirektiv framgår att avkastningen ska vara i nivå med jämförbara bolag i samma bransch. Avsteg från detta ska vara tydligt motiverade mot övriga delar i ägardirektiven, inom den sociala och ekologiska dimensionen, som kan påverka avkastningen. Detta är för att bolagens ekonomiska värde ska värnas och en framtida avkastning säkerställas.* Älvstranden har inget uttalat avkastningskrav i ägardirektivet men benchmarking mot andra fastighetsbolag genomförs årligen och avrapporteras i rapporten ”Verksamhet och Ekonomi”.

Älvstrandens resultatbudget 2026

Älvstranden har inte budgeterat för transaktioner och övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter i vanlig ordning. Anledningen till detta är främst att de flesta försäljningarna är beroende av lagakraftvunna detaljplaner och det råder alltid stor osäkerhet när i tid detta sker så att transaktionen kan slutföras. En annan orsak är att due diligence och enskilda förhandlingar kan dra ut på tiden vilket kan medföra att tillträdet förskjuts till påföljande räkenskapsår.

Budgeten för 2026 visar ett positivt resultat efter finansnetto om 10 mnkr jämfört med 1 mnkr för 2025. Budgeten avseende fastighetsförvaltningen är ambitiös utifrån rådande marknadsläge för lokaler.

Älvstranden-koncernen			
Resultaträkning budget 2026			
Mnkr	Budget	Budget	Avvikelse
	2026	2025	
<u>Fastighetsförvaltning</u>			
Hysesintäkter	455	463	-8
Driftskostnader	-138	-151	13
Personalkostnader fastighetsförvaltning	-17	-41	24
Driftnetto	300	271	29
Avskrivningar	-120	-120	0
Resultat fastighetsförvaltning	180	151	29
Personalkostnader	-93	-92	-1
Avgår internfakturerad tid och justering personalkostnader fastighetsförvaltning*	33	60	-27
Gem. administrationskostnader	-54	-65	11
Räntenetto	-56	-53	-3
Resultat från ordinarie verksamhet	10	1	9
Resultat fastighetsförsäljningar	0	0	0
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	0	0	0
Resultat före skatt	10	1	9

*) I budget 2026 avgår 17 mnkr avseende Personalkostnader fastighetsförvaltning och 16 mnkr för internfakturerade projekttimmar. Motsvarande belopp i budget 2025 uppgick till 41 mnkr och 19 mnkr.

Kommentarer resultatbudget 2026

(Siffror inom parentes avser budget 2025 för jämförelse)

Hyresintäkter

Hyresintäkterna budgeteras till 455 mnkr för 2026, vilket är en minskning jämfört med budget föregående år på 463 mnkr. Av de budgeterade intäkterna utgör cirka 435 mnkr befintliga hyresavtal, medan resterande 20 mnkr hänförs till ytor som i dagsläget är vakanta men där bolaget aktivt arbetar med nyuthyrning. Uthyrningsgraden för befintliga kontrakt beräknas uppgå till cirka 89 procent vid årsskiftet 2025/2026. Om den planerade nyuthyrningen enligt budget genomförs framgångsrikt bedöms uthyrningsgraden kunna öka med ytterligare 2-3 procentenheter.

Den minskade omsättningen förklaras främst av ökade vakanser på Lindholmen, särskilt inom fastigheter som Lindholmen Science Park, Plåtverkstaden och 141:an. Vakansgraden för kontorslokaler på Lindholmen har fortsatt stiga under 2026, vilket innebär att budgeten ställer höga krav på bolagets förmåga att framgångsrikt teckna nya hyresavtal och därigenom stärka intäktsbasen.

Driftskostnader

Fastighetskostnader exklusive personal uppgår i budgeten till -138 mnkr (-151 mnkr), vilket motsvarar en minskning med 13 mnkr jämfört med föregående år. Av dessa utgör budgeten för mark- och fastighetsskötsel, media, städ, tillsyn och bevakning totalt -80 mnkr (-92 mnkr). Underhållskostnaderna uppgår till -30 mnkr (-32 mnkr) och övriga fastighetskostnader till -28 mnkr (-28 mnkr), där fastighetsskatten utgör den största delposten med -25 mnkr (-26 mnkr).

Den lägre kostnadsnivån förklaras främst av minskade utgifter för fastighetsskötsel och media. Bolaget köper idag in fastighetsskötsel som extern tjänst, men kostnaderna bedöms successivt minska i takt med att denna funktion hanteras med utökad egen personal.

Även mediakostnaderna (el och fjärrvärme) har budgeterats på en lägre nivå. Detta är ett resultat av att en ny enhet för Drift och Media har etablerats inom Fastighetsavdelningen. Enheten förväntas bidra till energioptimeringar och ett mer effektivt, samordnat arbete med energifrågor, vilket sammantaget bedöms sänka bolagets driftkostnader under året.

Bolaget räknar med totalt -100 mnkr (-132 mnkr) för underhåll och reinvesteringar under 2026. Av dessa redovisas -30 mnkr (-32 mnkr) som underhåll i resultaträkningen, medan resterande -70 mnkr (-100 mnkr) avser värdehöjande åtgärder som aktiveras i balansräkningen i enlighet med K3-regelverket. Dessa åtgärder utgörs bland annat av energieffektiviseringar, byte av toaletter och duschar, byte av golv i Idrottshallen, ställverksbyten, byte av belysning i flera fastigheter, takåtgärder samt arbete med utemiljö, platsbyggnad och belysning på Götaverksområdet

Avskrivningar

Budgeten för 2026 innehåller avskrivningar för byggnader, hyresgäst Anpassningar, byggnadsinventarier samt markanläggningar och beloppet uppgår till -120 mnkr (-120 mnkr). Ytterligare avskrivningar om -2 mnkr för inventarier som inte är kopplade till fastighetsbeståndet ingår i posten gemensamma administrationskostnader.

Gemensamma administrationskostnader

Den budgeterade kostnaden för 2026 uppgår till -54 mnkr (-65 mnkr). Kostnadsminskningen förklaras främst av lägre utgifter för konsultkostnader, inhyrning av resurspersonal samt kommunikationskostnader. Därutöver har flertalet olika kostnadsposter fått en stramare budget än tidigare år.

Minskningen speglar att bolaget arbetar mer systematiskt med ekonomistyrning, vilket nu ger tydliga resultat i form av lägre kostnader och ökad kostnadsmedvetenhet i hela organisationen.

Poster som ingår under rubriken gemensamma administrationskostnader är bland annat:

- Verksamheten The Yard
- Lokalkostnader för kontoret
- Konsultkostnader
- Ej avdragsgill moms på koncerngemensamma kostnader
- Konsultkostnader
- Reklam- och kommunikationskostnader
- IT-kostnader

Personalkostnader och internt fakturerad tid

Personalkostnaderna för 2026 beräknas uppgå till -93 mnkr jämfört med -92 mnkr föregående år och avser 84 medarbetare. Posten omfattar löner, arbetsgivaravgifter, pensioner och löneskatt.

Samtliga medarbetare som arbetar i projekt är anställda i Älvstranden Utveckling AB, medan projekten i huvudsak bedrivs i dotter- och dotterdotterbolag. Nedlagd projekttid faktureras därför internt mellan bolagen, och motsvarande intäkt redovisas separat under personalkostnader. Budgeterad intäkt för nedlagda timmar uppgår till 16 mnkr (18,5 mnkr). Minskningen förklaras främst av att projektverksamheten minskar under 2026, bland annat genom att Lindholmshamnen färdigställts och Halvön går mot slutförande.

En justering har även gjorts avseende personalkostnader direkt kopplade till fastighetsförvaltningen, om totalt 17 mnkr (41 mnkr). Dessa kostnader avser personal inom enheterna Förvaltning/Uthyrning samt Drift/Media och redovisas som en del av driftnettot. Övriga medarbetare inom avdelningen Fastighet ingår i bolagets samlade personalkostnader.

Skillnaden mellan åren förklaras av en ändrad kostnadsfördelning inom driftnettot. Från och med 2026 ingår endast direkta personalkostnader för de aktuella enheterna, medan föregående år omfattade hela fastighetsavdelningen inklusive samtliga avdelningskostnader. Syftet med förändringen är att skapa ett mer rättvisande driftnetto. Genom en tydligare kostnadsfördelning förbättras möjligheten till benchmarking mot andra fastighetsbolag och uppföljning av förvaltningsverksamhetens effektivitet.

Räntekostnader

Räntekostnaderna för 2026 beräknas uppgå till -56 mnkr jämfört med -53 mnkr föregående år. Ökningen förklaras främst av en högre upplåningsnivå till följd av planerade investeringar. Upplåningen dämpas lite av gamla utestående reverser som förfaller under 2026. Räntenivån bedöms som osäker eftersom Älvstranden ingår i Göteborgs Stads gemensamma kontolösning, vilket innebär att hela lånevolymen har rörlig tremånadersränta. Lånet är utformat som en checkkredit och det innebär att ränta endast erläggs på utnyttjat belopp.

Den budgeterade räntekostnaden baseras på prognostiserat kassaflöde från den löpande verksamheten, planerade investeringar, förbrukning av tidigare gjorda avsättningar samt inbetalning för gamla reverser. Första kvartalet 2026 beräknas kostnadsräntan uppgå till 3 procent inklusive bolagets specifika räntepåslag.

Investeringsplan 2027-2036

Kategori	Ange en siffra 1, 2 eller 3
1	Investeringsbeslut taget i styrelse/nämnd
2	Planerade, definierade investeringar, ej ännu tagna i styrelse/nämnd
3	Odefinierade investeringar

Investeringsprognos för period 2027 - 2036 (MNKR)														
(MNKR)														
NYINVESTERINGAR	KF	Kategori 1-3	Grön X	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totalt 2027-2036
DP Masthugskajen utbyggnad AP	x	1		50	35	20	11	4	2	0	0	0	0	122
B2 Garaget Masthugskajen		1		144	96	53	23	0	0	0	0	0	0	316
DP Celsiusgatan utbyggnad AP		1		10	2	1	1	0	0	0	0	0	0	14
DP Säterigatan utbyggnad AP		1		11	4	4	4	0	0	0	0	0	0	23
DP Inre Dockan utbyggnad AP		2		13	54	34	40	20	20	42	40	0	0	263
DP Frihamnen Plankostnader		1		12	9	13	0	0	0	0	0	0	0	34
DP Regnbågsgatan utbyggnad AP		2		20	21	1	59	58	29	29	15	0	0	232
DP Lindholmsplatsen utbyggnad AP		2		31	1	80	18	15	0	0	0	0	0	145
SUMMA NYINVESTERINGAR				291	222	206	156	97	51	71	55	0	0	1 149
Rörliga priser (**)														
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
SUMMA NYINVESTERINGAR				291	222	206	156	97	51	71	55	0	0	1 149
REINVESTERINGAR (ersättningsinv/komponentutbytet)				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Totalt 2027-2036
Lindholmen - Renovering flera fastigheter på Götaverksområdet				190	275	200	0	0	0	0	0	0	0	665
Underhåll befintlig fastighetsbestånd				100	100	100	100	100	100	100	100	100	0	900
Övriga hyresgästpassningar				20	20	20	20	20	20	20	20	20	0	180
SUMMA REINVESTERINGAR				310	395	320	120	120	120	120	120	120	0	1 745
Rörliga priser (**)														
Ev. påslag index (+%)				0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
SUMMA REINVESTERINGAR				310	395	320	120	120	120	120	120	120	0	1 745
TOTALT INVESTERINGAR				601	617	526	276	217	171	191	175	120	0	2 894

Kommentarer till 10 års investeringsplan

Prognosen för den totala investeringsvolymen under perioden 2027 - 2036 uppgår till 2 894 mnkr (2 957 mnkr). Investeringsplanen omfattar projekt fram till och med år 2035, vilket är bolagets sista verksamhetsår enligt beslutad avvecklingsplan. Investeringsplanen syftar till att säkerställa ett ordnat genomförande av pågående projekt samt att bevara och utveckla fastighetsbeståndets värden fram till avveckling 2035. Genom planerade investeringar i underhåll, modernisering och energieffektivisering ska fastigheternas långsiktiga värde stärkas

Investeringsbeloppen för detaljplanerna Lindholmsplatsen, Regnbågsgatan och Inre Dockan Eriksberg är preliminära och baseras på övergripande uppskattningar av byggherre- och exploateringskostnader. Investeringsprognosen för Frihamnen omfattar enbart de medel som beslutats inom ramen för planprogrammet. Osäkerheten kring framtida exploateringskostnader bedöms fortfarande vara för stor för att möjliggöra en tillförlitlig ekonomisk bedömning. Exploateringsförvaltningen och Älvstranden arbetar nu med framtagande av underlag och kalkyler för kommande detaljplaner inom Inre Frihamnen.

Masthugskajen

Masthugskajen är bolagets största pågående projekt. Detaljplanearbetet startades 2014, antogs 2018 och vann laga kraft 2019. Projektet förväntas avslutas i sin helhet år 2032.

Projektet har varit i genomförandeskede sedan 2019 och drivs i konsortieform tillsammans med NCC Property Development, Riksbyggen, Stena Fastigheter, Broods, Elof Hansson, Balder och Nordr. För genomförandet av detaljplanen har Älvstranden ingått ett genomförandeaftal med Göteborgs Stad, där bolaget har rollen som exploatör i enlighet med

plan- och bygglagen. Därtill har ett exploaterings- och markfördelningsavtal tecknats mellan Södra Älvstranden och konsortieparterna. Dessa avtal reglerar respektive parts rättigheter och skyldigheter avseende tidplan, marköverlåtelse samt formerna för samarbete inom projektet.

Beloppen i tabellen ovan avser kostnader för exploateringsbidrag samt bolagets egna byggherrekostnader för färdigställande av detaljplanen. Underbyggnad av allmän plats på halvön ingår också i ovan redovisade belopp. Älvstrandens kvarvarande byggrätter för bostadsändamål, lotterna G3, G4 och G6, kommer att avyttras till Framtidenkoncernen under 2026 med tillträde 2027.

B2 Garaget Masthuggskajen

I enlighet med tecknade avtal rörande B2 garaget på Masthuggskajen har Älvstranden åtagit sig att genomföra projektet. Förfrågningsunderlag för att upphandla en totalentreprenad i samverkan färdigställdes och annonserades innan semestern 2025.

Bolaget fattade tilldelningsbeslut den 24 oktober 2025. Kompletterande avtal med berörda byggherrar tecknades inför beslutet. Entreprenaden delas in i två etapper, där den första planeras starta i november 2025 och den andra efter sommaren 2026. Projektets tidplan är helt beroende av framdriften på Halvön samt färdigställandet av Emigrantvägen.

Lindholmsplatsen

Arbetet har pågått sedan 2015 då Älvstranden lämnade in första planansökan som fick avslag. Sedan har det varit flera turer men i juni 2019 erhöll bolaget positivt planbesked och planavtal tecknades i december samma år. Detaljplanearbetet startade dock inte som planerat. Staden hade i planprogramsarbetet samt i arbetet med ekonomisk förstudie (EFS) för Lindholmen identifierat ett ekonomiskt underskott beträffande utbyggnad av allmän plats. En ekonomisk åtgärdsplan togs fram av Staden för såväl Lindholmen som för stadens övriga utvecklingsområden och 2022 återupptogs programarbetet för Lindholmen. I slutet av samma år kom detaljplaneprocessen i gång med god framdrift. Samrådet blev dock framskjutet i avvaktan på planprogrammet och genomfördes under tredje kvartalet 2025. Granskningen av detaljplanen är planerad till första kvartalet 2027 och lagakraftvunnen detaljplan är preliminärt beräknad till årsskiftet 2027/2028. Genomförandet sker efter lagakraftvunnen detaljplan och beräknas pågå under 6-10 år beroende på etapputbyggnad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny verksamhetsbebyggelse och ett nytt allmänt torg som stärker Lindholmsplatsen som nod. Planen omfattar ett kvarter med 6-8 våningar och två högdelar på cirka 90-100 meter, totalt cirka 73 000 kvm BTA. Innehållet består främst av kontor, centrumändamål, tillfällig vistelse och parkering i två källarplan. Entréplanet får utåtriktade verksamheter som bidrar till ett mer stadsmässigt område. Det nya torget blir ett centralt offentligt rum med potential att utvecklas till stadsdelstorg.

Planprogram Frihamnen

Stadens planering av Frihamnen har pågått sedan 2012. Ett planprogram godkändes av Stadsbyggnadsnämnden 2014 och en detaljplan för den första etappen påbörjades 2015. Under 2017 pausades detaljplanen då ett nytt helhetsgrepp för området ansågs nödvändigt. Under 2018 och 2019 arbetade stadens förvaltningar och Älvstranden tillsammans för att enas om planeringsförutsättningar för området. En konsekvens av kunskapsinhämtningen var att

det gällande planprogrammet från 2014 bedömdes inaktuellt. Under 2019 tog Stadsbyggnadsnämnden beslut om uppdatering av planprogrammet för att få underlag för fortsatt detaljplanearbete, och för att säkerställa genomförbarhet av utvecklingen av området. 2021 pausades dock arbetet på nytt, denna gång i väntan på Kommunfullmäktiges beslut om ekonomisk åtgärdsplan för Älvstaden.

Planprogrammet var därefter pausat till augusti 2023, då det återupptogs. Arbetet hade då ett avgränsat fokus på programrelaterade frågor som behövde lösas ut i samband med utveckling av detaljplan DP0/Polestar (DP0 är nu pausad). I augusti 2024 återstartades planprogrammet i sin helhet, med ett fokus på förutsättningar och genomförande av inre Frihamnen. Stadsbyggnadsförvaltningens arbete omfattar bland annat moment så som färdigställande av utredningar, framtagande av strukturplan samt tillhörande ekonomisk förstudie. Älvstranden deltar i arbetet som fastighetsägare, men målsättningen att skapa så goda förutsättningar som möjligt för bolagets kommande detaljplaner.

Tidplanen är att planprogrammet går ut på samråd juni-augusti 2026 och ett antagande bedöms kunna ske under första kvartalet 2027. Stadsbyggnadsförvaltningen har indikerat att arbetet med detaljplaner i Frihamnen kan initieras tidigast kvartal ett 2027.

Säterigatan

Detaljplanen vann laga kraft 2017, och har som syfte att förlänga Hamnbanan i tunnel för att möjliggöra en sammanhängande bebyggelse inom området. Älvstranden har markanvisat och avyttrat två byggrätter för bostadsändamål inom detaljplanen och är kommunens avtalspart i exploateringsavtalet och ska således vara med och betala en del av kostnaden för utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av allmän plats beräknas pågå till år 2030.

Celsiusgatan

Detaljplanen vann laga kraft 2019. Syftet med detaljplanen för bostäder och verksamheter vid Celsiusgatan är att möjliggöra nybyggnation, ombyggnation respektive påbyggnation av bostäder och verksamheter samt att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

Älvstranden har tidigare avyttrat byggrätter i området och nu återstår endast en byggrätt som kommer att markanvisas 2027. Projektet genomförs i samverkan med Exploateringsförvaltningen, vilka ansvarar för utförande av projektering, upphandling, iordningställande av kommunaltekniska anläggningar på allmän platsmark. Vidare erfordras samverkan med övriga exploatörer såväl inom detaljplanen som utanför. Utbyggnad av allmän plats beräknas pågå till år 2030.s

Reinvesteringar och underhåll

Älvstranden äger flera gamla varvsfastigheter belägna på Götaverksområdet Lindholmen och planerna är att upprusta vissa av de gamla byggnaderna.

Under åren 2023-2024 gjordes en omfattande renovering av den gamla varvsfastigheten Utrustningsverkstaden för The Yard. Galjonen och Pannverkstaden på Götaverksområdet är två andra stora fastigheter som behöver genomgå en omfattande renovering för att möjliggöra fortsatt uthyrning.

Plåtverkstaden, en stor och kulturhistoriskt värdefull byggnad, står också på tur för omvandling från varvsproduktion till en modern och ändamålsenlig byggnad. Den har ett högt kulturhistoriskt värde så bedömningen är att den skall stå kvar för eftervärlden och skall utvecklas och underhållas utifrån det antagandet. Stort arbete pågår nu för att fylla våra kronbyggnader, Plåtverkstaden, Pannverkstaden och Utrustningsverkstaden. Detta arbete kommer pågå under de närmsta åren och medföra omfattande investeringar.

Fastigheterna är belägna i ett attraktivt läge mitt i det historiska Götaverksområdet med mycket goda möjligheter för kollektivt resande. I närområdet finns även god service med bland annat gym och mängder av lunchrestauranger. Med start sommaren 2026 kommer området präglas av större events. Detta kommer i sin tur synliggöra områdets karaktär och även tillgängliggöra området för en bredare allmänhet.

Områdets attraktivitet bedöms öka ytterligare i takt med att tillgängligheten förbättras. Färjeförbindelserna mellan Stenpiren–Lindholmospiren och Stenpiren–Lundbystrand bidrar redan idag till en starkt koppling över älven. I december 2025 tillkommer dessutom spårvagnstrafik till Frihamnen och Lindholmen, vilket innebär ett betydande lyft för områdets tillgänglighet och utvecklingspotential.

Erfarenhetsmässigt ökar fastigheters värde i samband med utbyggnad av spårburen trafik, då goda kommunikationer är en starkt värderad faktor för både befintliga och potentiella hyresgäster. När flera former av kollektivtrafik samlas i en nod förstärks denna attraktionskraft ytterligare.

Bolaget har tagit upp ett schablonmässigt belopp om 100 mnkr årligen åren 2027-2035 för reinvesteringar och underhåll av det befintliga fastighetsbeståndet på Lindholmen. Gamla byggnader som ska bevaras har större behov av reinvesteringar samt högre underhållskostnader än moderna byggnader. Åtgärderna består bland annat av renovering/utbyte av tak, fönster, fasader, markbeläggningar, ventilation mm.