

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2025-00024
2025-12-15
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2025-12-15

Omvärldsbevakning oktober 2025

Även november 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.

Under november har stadsledningskontoret skickat ut en skrift från MSB och Försvarsmakten ”Utgångspunkter för totalförsvaret 2025-2030” Vilket påtalar vikten av att varje enskilt bolag och förvaltning måste klara av verksamheterna under extrema omständigheter under vissa tidsperioder. Vi kommer att avsätta tid och resurser för att planera och förbereda verksamheten för dessa situationer.

Allt fler bolag varslar personal och har större fokus på lönsamhet och kostnadsbesparingar. Castellum är ett exempel där bolaget nyligen varslat ca 60 medarbetare och har ökat avkastningskravet kraftigt, JM är en annan aktör som strukturerar om verksamheten för ökad lönsamhet.

Antalet konkurser fortsätter att öka och fler personer blir varslade.

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

Platzer kommer att hyra ut nästan 7 000 kvm kontor till globalt teknikbolag i Arendal, ett område som konkurrerar med bland annat Lindholmen. Där finns redan idag ett kluster med bland annat SSAB och Volvo samt logistikaktörer som Maersk, DFDS, NTEX och DHL samt teknikbolag som Smart High Tech.

Trots 12% vakanser på Sverigenivå ser logistikklustret ut att ge bäst totalavkastning de närmaste åren. I Göteborgsområdet är vakanserna 6%.

Organisation och personal

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

Varumärkesarbetet - vägval

Strategiarbetet med framtagna vägval presenterat för dialog och beslut i företagsledningen under oktober.

Beslut vägval 2: Remake med stolthet och tydlighet. Vägvalet inkluderar enbart inhouse-arbete för en god ekonomi, samt ex. logotyp- och namnbyte till Älvstranden. Vägvalet presenterat för medarbetare i november. Extern varumärkesanalys gjord Q4 och intern enkät för internt underlag i arbetet Q3 2025.

Positioneringsarbete och brand book med tillhörande visuell identitet tas fram Q1-2 2026.

Hållbar lansering över tid 2026-2027.

Lindholmen showroom - öppet

Efter 17 år stängde Älvrummet för gott den 14 november 2025. Lokalen ligger i vår fastighet Navet och här lanserar vi nu Lindholmen showroom. En mötesplats som öppnade 18 november. Med fokus på Lindholmen, områdets värden, fastigheter, historia och pågående projekt ser vi det som en chans att lyfta vårt varumärke och få affärer. T.ex. genom att vi synliggör vårt bestånd på den fysiska modellen, samt visa upp lediga lokaler, pågående projekt e.t.c. i den digitala utställningen. Showroomet är obemannat, men kan bokas internt för att hålla presentationer eller visningar. Första bokningen var av oss själva när vi hade Varbergs fastighets AB på besök den 27 november, vilket uppskattades stort.

Älvstranden Utveckling AB i Media

Flera medier har rapporterat om att planerna på att fylla igen Lundbyhamnen har avbrutits. Lena Baeza medverkade i ett inslag i SVT Nyheter Väst och i en direktsändning i P4 Göteborg, där hon förklarade varför planerna avbrutits och vad projektet hittills har kostat. Vd blev citerad i en artikel i Göteborgs-Posten.

Strategi

Ingen ny information.

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.

Avyttring av fastigheten Skeppsbron kommer upp som ett informationsärende på mötet idag

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. Avtal är framtaget och kommer upp som ett beslutsärende på dagens möte.

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, återrappporterar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete. Återfinns i bilaga 3.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Avser	Kommentar
Shore Safety AB	Maximalt 700 000 SEK	Kajsäkerhet Norra Älvstranden Utveckling AB och Fastighets AB Fribordet.	Konkurrensutsatt 3 leverantörer. Pris och tillgänglighet avgörande.

Remisser

Aktuella remisser

- Granskning - Detaljplan för gång- och cykelbro över Göta Älv inom stadsdelarna Nordstaden, Tingstadsvassen och Lundbyvassen.

Besvarade remisser

- Inga besvarade remisser sedan senaste rapporten.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport - Inget nytt att rapportera

Bilaga 1. Lägesrapport Markutveckling november 2025

Rapportens omfattning och struktur

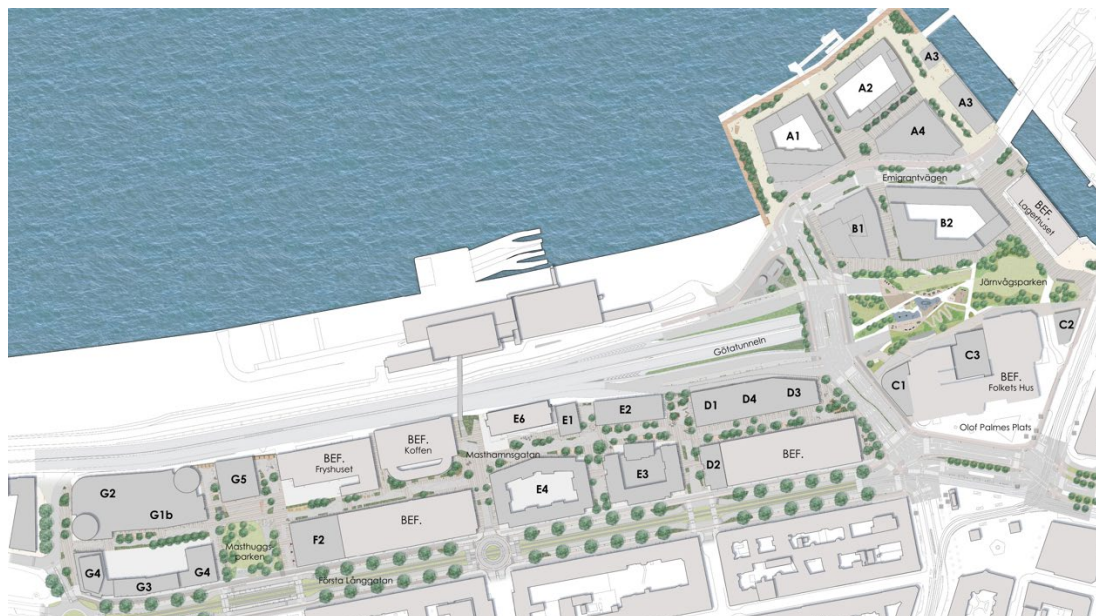
Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projektverksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden.

Masthuggskajen

Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Broods (G5), 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).



Illustrationsplan Masthuggskajen 2023-11-24.

Kommande viktig händelse: Arbete pågår med marköverlåtelse av byggrätt G3 och G4 till Förvaltnings AB Framtiden. Överlåtelseavtal planeras färdigställas Q2 2026.

Kommande viktig händelse: Framtiden byggutveckling och Poseidon har sedan tidigare en överenskommelse med Älvstranden Utveckling om förvärv av bolagets sista byggrätt i området. Processen pågår och överlåtelseavtal och byggnation planeras att ske parallellt med G3 och G4.

Viktig händelse: Konsortiets styrgrupp beslutade i oktober om justerad konsortieorganisation som nu fasas in. Arbetsgruppen för Halvön avvecklas och ärenden ska lyftas i konsortiets arbetsgrupp och styrgrupp i stället. Styrgruppen för halvön finns kvar så länge entreprenad för underbyggnaden pågår och om behov finns.

Viktig händelse: Broods har i november erhållit bygglov för Sonyas Kulturhus och byggnationen är påbörjad.

Halvön

Projektet för underbyggnad av Halvön är i sitt slutskede och slutbesiktningar pågår.

Kommande viktig händelse: Processen för överlämning av allmän plats till Stadsmiljöförvaltningen pågår. Överlämning planeras till Q1 2026.

Avvikelse: Enligt senaste produktionstidplan kommer stora delar av entreprenaden att färdigställas 2025-12-18 jämfört med gällande kontraktsdatum 2025-10-16.

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningens entreprenör PEAB har meddelat att de avbrutit arbetet med ledningsförläggning och vägarbete då de inte får kontinuerlig framdrift på grund av Aarsleffs försening. Detta får i sin tur konsekvenser för kommande utbyggnad på och kring Halvön.

Kommande viktig händelse: Först efter godkänd slutbesiktning kan projektet säkerställa tider för exploateringsförvaltningen/PEABs arbeten och efterföljande byggstartar för kvarteren på Halvön. Produktionsstart för B2 garaget är i nuläget förskjuten till Q3 2026.

Avvikelse: Älvstranden Utveckling har upptäckt kvalitetsbrister i betong-fyllningen i stålörspålarerna för kvarter Global business Gate. 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 detta påverkar tiden för färdigställande och slutbesiktning liksom efterföljande arbeten på Halvön.

Avvikelse: Slutbesiktningen 2025-10-16 avseende allmän plats avbröts av besiktningsman, då kontraktarbetet bedömts som ej färdigställt. Området är ännu ej godkänt trots två ytterligare slutbesiktningar i november.

Viktig händelse: Del 1 av underbyggnationen för allmän plats avseende spillvattenledning och dess grundläggning godkändes vid slutbesiktning 2025-11-21. Huvuddel 4 av entreprenaden som avser grundläggningen av Stena/Riksbyggens kvarter A2 godkändes vid slutbesiktning 2025-11-12.

Viktig händelse: Aarsleff har beslutat att riva den felgjutna skalväggen för kvarter Global Business Gate vilket får tidsmässig påverkan. Aarsleff har meddelat att arbetet skall vara klart senast 2026-02-18.

Kommande viktig händelse: Projektkontoret i Lagerhuset intill Halvön avvecklas under december. Resurserna flyttar till Älvstrandens kontor och möblerna från projektkontoret ska återbrukas.

Underjordiskt parkeringsgarage B2

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt garage (B2). Älvstranden Utveckling upphandlar totalentreprenör för byggnation av garage och grundläggning av hela B2 kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för genomförandet av garaget.

Viktig händelse: Samtliga inkomna anbud har utvärderats. Tilldelningsbeslut fattades 2025-10-24 och har kommunicerats. Tilldelningsbeslutet har inte överprövat. Utsedd entreprenör är Skanska Sverige AB.

Viktig händelse: Tilläggsavtal till Samverkansavtal med Stena fastigheter och Riksbyggen ekonomisk förening undertecknades 2025-10-23.

Kommande viktig händelse: Startmöte med entreprenör avseende projektering och framtagande av kostnadskalkyl planeras i december.

Viktig händelse: En överenskommelse med Göteborgs konst angående upphandling av konst enligt enprocentregeln finns. Fram till 2025-11-24 erbjöds yrkesverksamma konstnärer lämna anbud på permanent, platsspecifik konstgestaltning.

Skeppsbron

Skeppsbron

Staden arbetar med ett reviderat stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling bistår i arbetet som markägare. Parallellt förs diskussioner med exploateringsförvaltningen om överlåtelse av bolagets mark på Skeppsbron för att skapa bäst förutsättning för kommande stadsutveckling i linje med tilläggsyrkande till budget som är lyft till Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Packhusplatsen

Staden har tagit fram ett stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling för diskussioner med exploateringsförvaltningen om förutsättningarna för kommande detaljplanearbete som planeras påbörjas 2026.

Kommande viktig händelse: Bolaget planerar att skicka in en planansökan under december för deltagande i kommande planarbete.

Eriksberg

Inre Dockan

Kommande viktig händelse: Bolaget förväntas få ett utkast till planavtal i Q1 2026. Anledningen till att detta drar ut på tiden är att staden behöver samordna sig med den nyligen beslutade spårvägsdragningen till Eriksberg.

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen tog i höst fram ytterligare en alternativ struktur för Inre Dockan som kraftigt avviker från bolagets ursprungliga planansökan. Enligt återkoppling från stadsbyggnadsförvaltningen är denna struktur inte längre huvudspåret då den inte är tekniskt genomförbar.

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: AF/Aspelin & Ramm har överklagat Egnahemsbolagets bygglov till Mark- och Miljödomstolen. Detta innebär ytterligare försening av Egnahemsbolagets byggnation med 6-12 månader vilket påverkar bolagets planerade försäljning av kvarvarande bygggrätt som idag arrenderas, samt färdigställande av utbyggnaden av detaljplanen.

Lindholmen

Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Samrådet för planprogrammet för Lindholmen är framskjutet från juni 2024 till Q2 2026, med ett planerat antagande Q4 2026. Att planprogrammet kommer ut på samråd är betydelsefullt för det fortsatta arbetet med detaljplaner och genomförande i området.

Viktig händelse: Bolaget har deltagit ett gemensamt skissarbete för Södra Lindholmen tillsammans med övriga fastighetsägare och staden. Skissarbetet är klart och inarbetat i pågående planprogramsarbete för Lindholmen. På grund av Lindholmsförbindelsens kommande genomförande i området har bolaget beslutat att inte starta detaljplanearbete för Södra Lindholmen.

Propellern

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelat att staden planerar att hantera Propellern som ett så kallat "mixed-mark projekt", vilket innebär att staden tar fram ett stadsutvecklingsförslag. Staden önskar ingen planansökan från Älvstranden Utveckling.

Kommande viktig händelse: Bolaget planerar att skicka in en planansökan under december.

Kommande viktig händelse: Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägarna i området angående fördelningsprinciper av BTA i området och arbetet är initierat.

Lindholmsplatsen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen har tidigare meddelat att detaljplanen går ut på granskning när planprogrammet för Lindholmen är antaget, vilket planeras till Q4 2026. Stadsbyggnadsförvaltningen har i oktober meddelat att de nu planerar för granskning av detaljplanen först i Q1 2027.

Viktig händelse: Arbeta har påbörjats med strategier för kommande markanvisningar.

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.

Kommande viktig händelse: Aktören för restaurangen som ska uppföras på bryggdäcket har ansökt om bygglov och planerar för byggstart under 2026. Aktören har inte löst parkeringar för sitt bygglov och bolaget har erbjudit en lösning inom varvsområdet.

Viktig händelse: I november hölls en slutpresentation i bolagets styrgrupp och beslut om projektavslut fattades.

Kommande viktig händelse: Projektet avslutas ekonomiskt. En slutreglering av konsortiekostnader pågår och viss återbetalning av den gemensamma potten planeras.

Detaljplan Regnbågsgatan

Viktig händelse: Exploateringsförvaltningen avser att starta upp en genomförandestudie (GFS) för detaljplanen för att kunna hantera praktiska frågor. En GFS ger också möjlighet

till en mer precis kalkyl för utbyggnaden av allmän platsmark vilket är av intresse för Älvstranden för att klargöra nivån på kommande exploateringsbidrag.

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 förvärv av skolområdet.

Viktig händelse: Ett utkast till Letter of intent, LOI, mellan bolaget, exploateringsförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen är framtaget inför ett förvärv.

Kommande viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen planerar samråd för detaljplanen i Q4 2025. Samrådsbeslutet har bordlagts i Stadsbyggnadsnämnden två gånger bland annat på grund av bristande friyta. Ärendet planeras att lyftas i nämnd 2025-12-16.

Detaljplan Gång- och cykelbro

Viktig händelse: Granskning av detaljplan pågår med senaste svarsdatum 2026-01-12.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Stadsbyggnadsförvaltningen kom i november 2025 med ett utkast till strukturbild och utkast till ekonomisk förstudie. Älvstrandens bedömning är att exploateringsgrad och andelen bostäder behöver öka, för att säkerställa exploaterings-ekonomi i balans. Dialog förs med staden.

Kommande viktig händelse: I december förväntas staden presentera en utveckling av strukturplan med tillhörande ekonomisk förstudie för planprogrammet, men tidplanen är nu osäker. Utkastet planeras 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: Älvstranden Utveckling återkallade tillståndsansökan från Mark och Miljödomstolen 2025-10-17. På grund av olika yttre omständigheter har bolaget låtit avbryta tillståndsansökan om utfyllnad av Lundbyhamnen. Staden menar att de har för avsikt att fullfölja inriktningen om en utfyllnad, men att detta kommer ske i ett betydligt senare skede, bortom 2050 och först efter att större delen av inre Frihamnen är utbyggt.

Viktig händelse: Bolaget har internt tagit fram en konsekvensbeskrivning av beslutet att inte fylla ut. Huvudsakliga konsekvenser är negativ påverkan på Inre Frihamnen gällande grönyttetal, samt eventuellt investeringsbehov för kajer.

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

Vår nya förvaltningsorganisation går från och med den 1 november för fullt. Vi har idag delat in förvaltning och uthyrning på 2 större förvaltningsområden. Dessa är nu bemannade med Fastighetsförvaltare, teknisk förvaltning, fastighetstekniker samt driftteknik. Till detta har vi avsatt resurs som fokuserar mer på övergripande sälj/marknadsaktiviteter. Detta är nödvändigt för att möta marknadens behov och förändringar.

Viktiga händelser

Stort fokus på att identifiera våra planerade underhållsplaner för 2026, samtidigt som vi är fullt sysselsatta med att hantera årets underhållsbudget.

Kommande viktiga händelser

Våra stora leads lever fortfarande. Ärendet gällande Pannverkstaden beräknar vi komma upp för information på styrelsemötet december. Vid februarimötet räknar vi med att få upp ytterligare ett större projekt för information, denna gång Plåtverkstaden.

Uthyrning/Förvaltning

Ett flertal workshops med driftavdelningen och förvaltningen har genomförts med positivt resultat.

Syftet med dessa övningar är att skapa tydliga gränsdragningar mellan de olika enheterna. Detta ger i sin tur en tydlighet som möjliggör snabbare hantering och en bättre kundupplevelse.

Skateboardhallen på M1:an

"Skateboardföreningen har blivit av med sina tidigare lokaler och står nu utan. IOFF hyr därför in 2 600 kvm i M1:an och öppnar en skateboardhall som föreningen kan använda. En snabb och lösningsorienterad affär som ger ny uthyrning, rätt målgrupp på plats, mer liv och ökad trygghet i Götaverkens område även kvällar och helger. Avtalet löper i två år, värde cirka 3,7 miljoner kronor."

Sport Rehab i Navet

"Sport Rehab tar över en stor del av den tidigare gymdelen i Navet. En stabil och långsiktig etablering som stärker området och fyller en viktig funktion och stärker. Start planeras till 1 maj. Avtal i fem år, värde cirka 9,9 miljoner kronor."

Upphandling mediahanteringskonsult pågår, bör vara klart inom 2 veckor.
Rekrytering Energioptimizerare pågår, sista ansökningsdag 30/11 – Intervjuer pågår

En avgörande faktor är att vi nu fokuserar mer och mer på begreppet affär och sälj.
Detta för att säkra upp vår vakansgrad som får stora negativa konsekvenser vid en eventuell ökning.

Stort fokus läggs nu på sälj och framtida uthyrningar.

Fortsatt fokus på ny uthyrning och omförhandlingar.

Viktiga händelser

Vassen projektet

”Vassenprojektet” går fortlöpande framåt. Vi säkerställer att detta område ”mellan kranarna” under våren blir ett attraktivt, publikt område som kommer sätta Lindholmen på kartan.

Vi startar nu upp en arbetsgrupp som kommer fokusera på de olika events som kommer gå av stapeln under våren 2026.

Vassen startar i Maj. Classic car weekend i mitten av maj. Göteborgsvarvet i maj.

Projekt

Arbetet med att publicera våra nya projektmodeller i Antura är uppstartat, dessa synkas med stadens modell GBP (Gemensam byggprocess)

Arbetet med att renovera fasad och fönster på Plåtverkstaden är nu färdigställt.

Fönsterbyten Polhemsgymnasiet klart.

För att möta behoven från både förvaltning och uthyrning ser vi behov av att Utöka/säkra vår projektavdelning med ytterligare Projektledare/byggledare, i detta läge som en direktupphandling. Detta arbete är nu igång med förhoppning om lösning under december månad.

Övrigt

Ingen ny information.

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Efter ny uppföljning av den senast publicerade säkerhetsrapporten så finner säkerhetsansvarige att inget i sig har förändrats avseende bolagets säkerhetsläge.