

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00019
2026-02-06
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-02-06

Omvärldsbevakning Januari 2026

Under Januari månad har vi upplevt en väldigt stor geopolitisk osäkerhet och oro. Dramatiska utspel i omvärlden, och inte minst mellan Natomedlemmar, har bidragit och bidrar fortfarande till detta. Hur denna osäkerhet kommer att påverka bolaget och fastighetsmarknaden är osäkert i dagsläget.

Under november har stadsledningskontoret skickat ut en skrift från MSB och Försvarmakten ”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. Presentation samt åtgärdsplan presenteras på mötet

Under januari har tre större varsel meddelats: Green Cargo varslar 115 i personalen, Batteritillverkaren NOVO 75 medarbetare och nu i dagarna Ericksson 1600 medarbetare i Sverige.

Organisation och personal

Bolaget informerade medarbetarna om förslag till ny organisation den 12/1. Förslaget innebär även att arbetsgivaren lägger ett varsel för ca 15 medarbetare. Fackliga förhandlingar är uppstartade och pågår.

Bolaget har påbörjat arbetet med att förbereda för en flytt av vårt kontor till plan 1 i Navet, i tidigare Lindholmen science parks kontorsytor. Målsättningen är att genomföra detta under 2026.

Avsikten med detta är att vi bedömer att plan 6 där vi nu har kontoret är lättare att hyra ut externt. Vid en flytt till plan 1 kommer vi rent fysiskt närmare både reception och Lindholmen showroom.

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Ingen ny information

Lindholmen showroom - öppet

Ett avtal med omställningslabbet för 2026 – Go real, är tecknat. Avtalet innebär att vi ställer Lindholmen showroom till förfogande för workshops/presentationer mm under året till Go Real

Go Real avser att knyta näringsliv, akademi och offentlig sektor inom sektorerna fastighet, energi och mobilitet närmare varandra, med starka inslag av digitala dimensioner. Genom Go Real programmet får samhällsbyggnadsaktörer en närmare relation med den verksamhet som bedrivs på Lindholmen Science Park inom mobilitet, AI och på Visual Arena.

Älvstranden Utveckling AB i Media

En artikel i G-P angående vårt varsel. En objektiv och saklig artikel där Alexander P uttalade sig för bolagets räkning.

Strategi

Ingen ny information.

Övrigt

Pågående diskussioner med Stadens förvaltningar

Skeppsbron

Värdering av fastigheten pågår. Tidplanen för fortsatt arbete är att SBF tar upp ett stadsutvecklingsförslag i nämnden för beslut och att exploatering tar upp ärendet om förvärv för beslut under mars. Vi avser att samordna investeringsbesluten och kommer ta upp ärendet för beslut under mars månad

Samverkansavtal med Lindholmen Science Park

1-årigt avtal undertecknat med Lindholmen Science Park.

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

Beslut har fattats om att direkttilldela Föreningen Eriksbergs Kulturbåtshamn en tjänstekoncession för drift av kulturbåtshamnen under perioden 2026–2028. Upplägget sker genom direktupphandling då kontraktsvärdet på cirka 2,5 mkr understiger beloppsgränsen i lagen om upphandling av koncessioner (LUK), vilket innebär att föreningen utför uppdraget på eget ansvar och egen ekonomisk risk.

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Objekt vision	254 610 kr	Objektvision	Konkurrensutsatt 3 leverantörer. Pris, kvalitet och helhet var avgörande.
Setterwalls Advokatbyrå AB	1 500 000,00 kr	Överbesiktning Setterwalls Advokatbyrå	Vid tidpunkten för beställningen saknades ramavtal. Enligt 3 kap. 22 § LOU undantas vissa juridiska tjänster från upphandlingsskyldighet när de avser eller har samband med tvist.
JJ Gruppen AB	50 000,00 kr	Traverser, Jan Linders	Konkurrensutsatt 2 leverantörer. Pris och tid var avgörande.

Remisser

Aktuella remisser

- Anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § miljöbalken gällande anläggande av tillfällig pontonbrygga på fastigheterna Sannegården 734:13, Sannegården 28:20 och Sannegården 28:19 i Göteborgs kommun.

Besvarade remisser

- Remiss gällande Granskning - Detaljplan för gång- och cykelbro över Göta Älv inom stadsdelarna Nordstaden, Tingstadsvassen och Lundbyvassen besvarad 2026-01-12.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport - Inget nytt att rapportera

Lägesrapport Markutveckling januari 2026

Rapportens omfattning och struktur

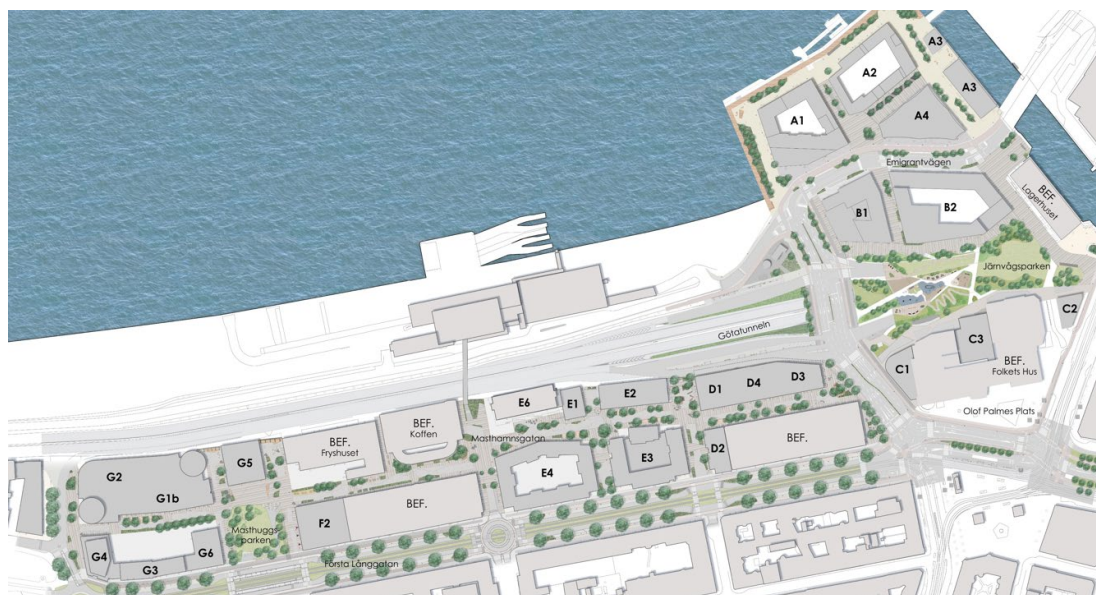
Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projektverksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden.

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 rev 2026-01-28

Kommande viktig händelse: Arbete pågår med marköverlåtelse av byggrätt G3 och G4 till Förvaltnings AB Framtiden. Signering av överlåtelseavtal förväntas ske under första halvåret 2026.

Kommande viktig händelse: Framtiden byggutveckling och Poseidon har sedan tidigare en överenskommelse med Älvstranden Utveckling om förvärv av bolagets sista byggrätt, G6, i området. Processen pågår och överlåtelseavtal samt byggnation planeras att ske parallellt med G3 och G4.

Halvön

Projektet för underbyggnad av Halvön är i sitt slutskede. Aarsleff har inte levererat enligt kontraktstidplan och samtliga huvuddelar är försenade.

Viktig händelse: Huvuddel 4 av entreprenaden som avser grundläggningen av Stena/Riksbyggens kvarter A2 godkändes vid slutbesiktning 2025-11-12. Huvuddel 2 som omfattar underbyggnationen för allmän plats avseende spillvattenledning och dess grundläggning godkändes vid slutbesiktning 2025-11-21. Huvuddel 3 för Stenas kvarter A2 godkändes 2025-12-08.

Kommande viktig händelse: Huvuddel 1 för allmänplats slutbesiktigas 2026-01-29. Huvuddel 5 för kvarter A3 och A4 planeras att besiktigas 2026-02-18.

Viktig händelse: Älvstranden Utveckling har nu framfört viteskrav till Aarsleff för 4 av 5 huvuddelar avseende försening. Vite kommer också att krävas för huvuddel 5.

Kommande viktig händelse: Exploateringsförvaltningens entreprenör PEAB avbröt i slutet av 2025 arbetet med ledningsförläggning och vägarbete då de inte fick kontinuerlig framdrift på grund av Aarsleffs försening. Arbetet planeras att återupptas i mitten av februari.

Viktig händelse: Aarsleff arbetar med att färdigställa den felgjutna skalväggen för kvarter Global Business Gate vilket orsakat tidsmässig påverkan. Aarsleff har meddelat att arbetet skall vara klart senast 2026-02-18 för att ingå i slutbesiktningen.

Avvikelse: Älvstranden Utveckling har upptäckt kvalitetsbrister i betongfyllningen i stålörspålarerna för kvarter Global business Gate. Processen kring detta har påverkat sluttiden för entreprenaden för denna del.

Åtgärd: Vid särskild förbesiktning 2025-06-26 konstaterades att bristerna är fel som Aarsleff är ansvarig för. Aarsleff delar inte uppfattningen och överprövningsprocessen pågår vilket kan komma att påverka utfallet av planerad slutbesiktning.

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

Viktig händelse: Projektkontoret i Lagerhuset intill Halvön avvecklades under december. Interna resurser har flyttat till Älvstrandens kontor och möblerna från projektkontoret 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: I december hölls startmöte med entreprenör avseende projektering och framtagande av kostnadskalkyl.

Viktig händelse: I januari signerades avtal med konstnär för utsmyckning av parkeringsgaraget enligt 1% regeln.

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 staden om förutsättningarna för kommande detaljplanearbete och har bidragit med skisser.

Viktig händelse: Bolaget beslutade i december att delta 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 samt en utökning av planområdet.

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 våren 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.

Propellern

Viktig händelse: Bolaget skickade in en planansökan i december 2025.

Kommande viktig händelse: Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägarna i området angående fördelningsprinciper av BTA i området och utkast till samarbetsavtal skickades till JM, Wallenstam och Exploateringsförvaltningen i december.

Lindholmsplatsen

Arbete med detaljplan och uppdatering av gestaltningsprogram pågår. 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: Arbetet har påbörjats med strategier för kommande markanvisningar.

Lindholmshamnen

Restaurangbyggnaden på bryggdäcket har dragit ut på tiden men aktören för restaurangen har ansökt om bygglov och planerar för byggstart under 2026. I övrigt är byggnationen klar och avslutande aktiviteter pågår.

Viktig händelse: Det sista styrgruppsmötet med konsortiet hölls i december. Konsortieparterna är mycket nöjda med projektet och resultatet. Beslut fattades om reglering av konsortiekostnader och den gemensamma potten.

Viktig händelse: Process och avtal för överlåtelse av det tredje och sista konstverket har godkänts av Stadsmiljöförvaltningen och avtal är överskickat för signering.

Detaljplan Regnbågsgatan

Kommande viktig händelse: Granskning av detaljplanen planeras till Q2 2026, med ett antagande Q1 2027.

Kommande viktig händelse: Exploateringsförvaltningen avser att starta upp en genomförandestudie (GFS) för detaljplanen efter samrådet, 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: Frågan om hur skolans idrottsfunktion ska lösas är en knäckfråga. Stadsfastighetsförvaltningen har tillsatt en ny projektledare som arbetar tillsammans med projektets parter för att få framdrift i frågan.

Kritisk aktivitet: En fördjupad utredning kring dagvattenledning och pumpstation pågår för att klargöra kostnader och kostnadsbärare för hantering av skyfall i området.

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.

Viktig händelse: Detaljplanen är ute på samråd och arbete pågår med bolagets svar som ska lämnas in senast 2026-02-10.

Detaljplan Gång- och cykelbro

Staden planerar för en antagen detaljplan tidigast i december 2026.

Viktig händelse: Bolagets svar på granskning av detaljplan lämnades in 2026-01-12. Flertalet av synpunkterna kommer att hanteras i avtal mellan bolaget och staden.

Frihamnen

Planprogram Frihamnen

Viktig händelse: Staden har bearbetat strukturplan med tillhörande ekonomisk förstudie för planprogrammet. En ökning av andelen bostads-BTA relativt verksamhets-BTA har skett.

Den ekonomiska förstudien visar nu på en exploateringsekonomi i balans för stadens räkning och bolagets exploateringskalkyl uppvisar ett positivt exploateringsnetto.

Kommande viktig händelse: Strukturplan samt ekonomisk förstudie planeras att låsas vecka 5 för att säkerställa att planprogrammet kan gå ut på samråd enligt tidplan, där samråd är planerat till sommaren 2026. Det är kritiskt att stadsbyggnadsnämnden tar beslut om samrådet enligt tidplan för att inte riskera fördröjningar.

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, Drift samt Projekt

Lägesrapport Avdelning Fastighet

Arbetet i vår nya struktur pågår nu för fullt och ett stort arbete med att inrätta alla i sina roller/ansvarsområden ger den tydlighet vi strävar efter.

Vi har 2 större förvaltningsområden. Till detta ett förvaltningsområde som fokuserar sig på våra större, mer komplicerade avtal och affärer.

Detta för att vi ser behovet av att bli mer offensiva i vår säljprocess.

Viktiga händelser

Den 12 januari aviserade bolaget sin nya organisation.

Detta i sin tur påverkar givetvis organisationen.

Nu fokuserar vi alla på att, även under en omorganisation, säkerställa leverans.

Stort fokus ligger även på medarbetarnas situation, vi behöver säkerställa att alla känner sig bekväma med bolagets framtida organisation.

Kommande viktiga händelser

Våra stora leads lever fortfarande.

Vid februarimötet räknar vi med att få upp ytterligare ett större projekt för information, denna gång Plåtverkstaden.

Uthyrning/Förvaltning/Drift

Uthyrning:

Pannverkstaden; omarbetning av ytor med mål om nya planritningar som skall ligga till grund för ett tilläggsavtal om detaljprojektering. Ny deadline 2026-01-31.

Känslan är fortsatt positiv från deras ledning samt styrelse.

Plåtverkstaden; här pågår fortsatta förhandlingar, där vi är en av tre som är kvar.

Vid positivt besked där är projektering och hyresavtal runt hörnet.

RE-garaget; Intresse finns med ett ärende i tidigt skede med önskemål om inflyttning 2028 om cirka 8 000kvm kontor/forskning.

Galjonen; utredning tekniskt pågår då fastigheten inte är så dålig som konsultrapporterna påstår, dock så är det en betydande investering som behöver göras.

Under januari har vi uppföljning på den tekniska statusen.

Strategin i affärsplanen där nyckeln är gamla Swedbank lokalen för att komma vidare.

Navet; Sushi Yama har öppnat sin verksamhet i entréplan.

En av våra större hyresgäster visar stort intresse för plan 6 (vårt kontor).

Ny diskussion med 3 operatörer gällande att driva restaurangen i Navet, första möten har ägt rum och pågår fortsatt under januari och februari.

Carusell; eventetablering i Frihamnen cirka 9 000 kvm med start Q3 2026. Avtalsdiskussion pågår och risk konsekvenser har gjort att vi bytt yta till närmare Jubileumsparken.

Vassen; Avtal beräknas vara på plats under vecka 3.
Projekt driver mot start/invigning maj 2026.

Förvaltning:

Vårt fokus ligger framförallt på framdrift i förvaltningen tillsammans med enheterna inom fastighetsavdelningen.

Fint samarbete med avdelning markutveckling börjar ge frukt. Detta kommer påverka och säkerställa fortsatt positivt resultat.

Praktiskt fokus ligger fortsatt på myndighetsbesiktningar och fortsatt utveckling av underhållsplanerna plus nya affärer.

Drift:

I det stora flyter verksamheten på.

Sedan kan vi konstatera att januaris snökaos påverkar även oss.

Just nu hanterar vi efterdyningarna av detta, stora läckage och vattenproblem i samband med töväder.

Fokus just nu är att se framåt, hur ska driften se ut framgent, hur ska bemanning från våra externa utförare se ut och framförallt hur gör vi detta bättre.

The Yard:

Antalet medlemmar har vuxit de senaste månaderna, från 1 februari har vi 15 personer fördelade på åtta bolag! Vi har flera intressenter med pågående dialog.

Vi har flera bokade betalande events och en del offerter ute. Undersöker med brandkonsult om vi vid specifika events kan höja antalet personer i verkstadshallen då vi idag får tacka nej till flera event. Har tackat nej till ett antal betalande events efter förfrågningar från främst Staden som inte är Tech-relaterade.

Fantastiskt kul att The Yard kommer vara en del av Göteborgs satsning på sista helgen i maj, den så kallade superhelgen, då Vassen har premiär, GCCW och båtmässa pågår.

Projekt

Projekt fortlöper enligt plan, nya uppdragsbeställningar inväntas för igångsättning.

Vi har en upphandling ute för **projektledare** till projektet Pannverkstaden.

Sista anbudsdag 23/1. Intervjuer v.6

Vi har en upphandling ute för **projekteringsgrupp** för samma projekt.

Sista anbudsdag 23/1. Intervjuer v.6

I övrigt är det fokus på leverans ”Vassen” projektet men även ” byte av sporthallsgolv plan 2 och 4 Lundbystrandshallen”.

Utmaningen vi har idag är att vi inte har tillräckligt med projektledare för kommande uppdrag och PU. En annan utmaning är att vi har många projekt som färdigställts och behöver stängas.

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

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.