

Styrelsehandling 7
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00047
2026-02-06
Handläggare:
Mikael Dolietis, VD

Beslutsärende – Årsrapport 2025 för Älvstranden Utveckling

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner Årsrapport 2025 för Älvstranden Utveckling AB.

Sammanfattning

Higab lämnar årligen till Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige en sammanställd rapport om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från koncernbolagens olika uppdrag enligt ägardirektiv och/eller bolagsordning samt Kommunfullmäktiges budget.

Rapporten lämnas tre gånger per år (januari, april och september).

Rapporten i januari är en årsrapport för hela föregående verksamhetsår.

Bolaget har lämnat en särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar i år och sedan tidigare ska ett Barnbokslut bifogas Årsrapporten. Dessa dokument återfinns som bilagor till Årsrapporten.

Bakgrund

Älvstranden Utvecklings årsrapport är en del av den rapport Higab lämnar till Kommunstyrelsen/Kommunfullmäktige.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut 2024

Bilaga 2: Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2024



Årsrapport nämnder och styrelser 2025

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Redovisning av resultat.....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	6
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	7
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.....	7
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	7
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	8
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	8
2.3	Väsentliga personalförhållanden.....	8
2.3.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (styrelser).....	8
2.3.2	Analys av situationen inom HR-området.....	8
2.4	Ekonomisk uppföljning	9
2.4.1	Investeringsredovisning.....	9
2.4.2	Bokslut bolag	11
2.4.3	Lån och lånetak för bolag	12
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	13
3.1	Kommunalt ändamål och befogenheter	13
3.2	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	14
4	Styrinformation till styrelsen.....	15
4.1	Uppföljning av bolagens verksamheter	15
4.2	Ekonomisk uppföljning.....	19
4.3	Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS.....	21
5	Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag	22

5.1	Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget.....	22
6	Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB	25
6.1	Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat.....	25
6.2	Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet.....	26

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut 2025 Älvstranden Utveckling AB

Bilaga 2: Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2025 Älvstranden Utveckling AB

1 Sammanfattning

Den långsiktiga avvecklingsplanen, som beslutades 2024, ligger fast och vi har tagit flera steg i genomförandet. Vi har tydligt gått från strategi till genomförande och arbetet sker i nära dialog med våra ägare och med de kommunala aktörer som berörs. Samverkan har stärkts på flera nivåer.

Målet är oförändrat: att vara ett välskött och avvecklingsbart bolag när ägaren så vill. Det innebär att vi fortsätter utveckla våra fastigheter och områden med ansvar, struktur och uthållighet, samtidigt som vi successivt förbereder för framtida överlåtelse.

Avvecklingsplanen och den fastställda affärsplanen 2025-2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det pågående och kommande arbetet och kompletteras med ettåriga, operativa verksamhetsplaner.

Vi kommer att genomföra och slutföra våra stora projekt samt överföra mark och fastigheter till staden när rätt förutsättningar finns. Affärsplanen säkerställer att vi bibehåller balans mellan investeringar, försäljningar och förvaltning, allt med målet att skapa ekonomisk stabilitet.

Överlåtelse av bolagets fastighet på Skeppsbron till Göteborgs Stad planeras under 2026.

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen fortgår och grundläggningen färdigställs kvartal 1 2026. Projektet har varit utmanande och risker för ekonomiska och juridiska tvister finns.

Förslag på ny organisation förhandlas med de fackliga parterna under kvartal 1 2026. Denna innebär en anpassad organisation med ett varsel omfattande 15 tjänster.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2025	Utfall 2024	Utfall 2023
NKI	64	59	63
Uthyrningsbar yta, kvm	233 116	256 855	285 657
Uthyrningsgrad, %	90,5	87,9	87,2
Antal bostäder färdigställda	0	729	576
Kvm BTA verksamhetslokaler färdigställda	8 900	44 904	33 500
Antal bostäder i produktion	453	362	652
Kvm BTA verksamhetslokaler i produktion	42 275	48 653	76 700
Soliditet justerad, %	52,0	53,1	49,7

NKI: Bolaget har arbetat aktivt under året med Nöjd-Kund-Index (NKI), vilket har gett ett tydligt genomslag. NKI har ökat från 59 till 64, vilket visar på en positiv utveckling jämfört med föregående år. Resultatet utgör ett viktigt underlag för det fortsatta arbetet med att stärka kvalitet, service och samverkan med bolagets hyresgäster.

Uthyrningsbar yta: Den uthyrningsbara ytan har minskat mellan åren. Minskningen mellan 2023 och 2024 förklaras huvudsakligen av genomförda fastighetsförsäljningar, däribland Terminalbyggnaden på Gullbergsvass. Förändringen mellan 2024 och 2025 beror dels på ytterligare fastighetsförsäljningar, dels på en justering av den redovisade uthyrningsbara ytan för att bättre spegla faktiska förhållanden. Industrier i äldre varvsfastigheter som i nuläget inte är möjliga att hyra ut, exempelvis i Plåtverkstaden och Pannverkstaden, ingår därför inte i redovisningen. Dessa ytor kommer att ingå när erforderliga underhållsåtgärder har genomförts och en uthyrning är möjlig.

Produktion av bostäder/lokaler: Redovisningen av färdigställda ytor och ytor i produktion avser inte bolagets egna verksamhet. Det är andra byggherrars produktion som anges. (Bolaget har tidigare avyttrat byggrätter till dessa byggherrar).

Justerad soliditet: Den justerade soliditeten är i nivå med föregående år. Marknadsvärdet på fastigheterna är lägre, men det egna kapitalet är högre.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Omorganisation, varsel 2026
Orsak till att avvikelsen uppstått
Anpassning av organisationen i förhållande till bolagets avvecklingsplan, uppdrag och åtaganden framåt.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Inga märkbara.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Omorganisationen innebär att bolaget har lagt ett varsel på ca 15 tjänster. Det innebär uppsägningar samt att flera medarbetare kan få andra chefer.
Ekonomiska konsekvenser
Inga konsekvenser.
Vidtagna åtgärder
Dialog har förts med relevanta delar av stadens förvaltningar i syfte att omhänderta kompetens inom staden.

Återkallande av tillståndsansökan Lundbyhamnen
Orsak till att avvikelsen uppstått
Staden har meddelat att utfyllnaden av Lundbyhamnen planeras att genomföras i ett väsentligt senare skede, efter år 2050 och först efter att huvuddelen av inre Frihamnen har färdigställts. Mot denna bakgrund har bolaget återkallat sin tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Återkallandet av tillståndsansökan innebär att planerad utfyllnad av Lundbyhamnen inte kan genomföras inom överskådlig tid.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Beslutet medför inga omedelbara konsekvenser för bolagets organisation, bemanning eller ledning.
Ekonomiska konsekvenser
Nedlagda projektkostnader har kostnadsförts och belastar årets resultat med 31 mnkr.
Vidtagna åtgärder
Mot bakgrund av förändrade förutsättningar har bolaget återkallat tillståndsansökan hos Mark- och miljödomstolen samt kostnadsfört projektet i sin helhet.

2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

Bolaget har inget att rapportera.

2.2 Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

Bolaget har möjliggjort uppstart av Kommersen på Lindholmen. Vi har också markanvisat och sålt byggrätt till Broods för uppförande av kulturhuset Sonyas på Masthuggskajen. Dessutom har vi bidragit till utvecklandet av konceptet Mötesplats och nöjesyta Vassen på Lindholmen. Stort arbete med trygghetsskapande åtgärder har genomförts så som omfattande belysningsprojekt på Götaverksområdet och Skolområdet på Lindholmen.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Bolaget strävar efter att möjliggöra såväl hyresrätter som bostadsrätter i våra markutvecklingsområden, exempelvis inom Inre Frihamnen och Masthuggsområdet. De områden vi planerar gör vi inkluderande och tillgängliga för alla i staden t ex genom att skapa torg, parker, platser och kajområden för alla.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

HME har ökat sedan senaste mätningen och bolaget går sakta men säkert i rätt riktning. Flera arbetsmiljörelaterade insatser har implementerats och genomförts under 2025. Fortsatta satsningar på kompetensutveckling för medarbetare och chefer. Förmånerna sågs över enligt stadens riktlinjer och detta arbete genomfördes i facklig samverkan. Fortsatt fokus och prioritering vad gäller arbetsmiljöarbetet. Pulsmätningar under våren 2025; dessa kommer att fortsätta med start kvartal 1 2026 och då vara differentierade utifrån avdelningarnas styrkor och utmaningar.

2.2.4 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

Bolaget har med gott resultat tillämpat miljö- och klimatråmverket i markanvisning av Sonyas kulturhus på Masthuggskajen samt projekterat B2 garaget utifrån samma ramverk.

Företagsledningen har antagit miljö- och klimatråmverket som ska gälla i samtliga markaffärer och byggentreprenader. I våra markutvecklingsprojekt strävar vi efter att få in en så hög andel bostäder som möjligt i kombination med att vi uppfyller stadens riktlinjer för grönytetal i områdena

2.2.5 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

Älvstranden Utveckling AB har under 2025 färdigställt en klimatberäkning enligt Greenhouse Gas-protokollet som visar fördelningen av utsläpp mellan bolagets olika verksamhetsdelar. Miljö- och klimatråmverket visar en omställningsplan för de största posterna i bolagets klimatavtryck.

Bolaget har i upphandling av yttre markskötsel ställt krav på elektrifierade

transporter och arbetsmaskiner samt ökad kompetens inom biologisk mångfald i skötseln av våra grönytor.

Bolaget har genom affärsplan 2025-2028 antagit strategin att möta målen i Miljö- och klimatprogrammet avseende klimatavtryck.

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

För att skapa ett tryggare Göteborg har bolaget under 2025 jobbat med att ta hand om de skolfastigheter som vi äger. Omfattande fönsterbytesprojekt och belysningsprojekt har pågått både i dessa objekt och på Götaverksområdet på Lindholmen.

2.2.7 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Stort kulturarbete pågår och arbetsmiljö är i fokus. Arbetet fortsätter 2026.

2.3 Väsentliga personalförhållanden

2.3.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv (styrelser)

	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro (%)	3,75	1,81	4,06
Bolagsextern personalomsättning (%)	15	10,7	7,7
Antal årsarbetare	80	91	91

Sjukfrånvaro: Under året har vi haft ett ökat antal längre sjukskrivningar, som grundar sig i en blandning av arbetsrelaterade och icke arbetsrelaterade faktorer.

Personalomsättning: Flera avslutade anställningar pga omorganisation 2024 där effekterna syns först 2025.

2.3.2 Analys av situationen inom HR-området

HR-året har lagt stort fokus på kulturarbete och arbetsmiljöarbete. Bolaget har arbetat flitigt med den framtagna handlingsplanen efter föregående års medarbetarundersökning. Bas- och ledarskapskompetenser har framarbetats för att skapa samsyn inom organisationen kring vilken kompetens som är viktig i förhållande till vårt uppdrag och roll. Även en kompetenskartläggning har genomförts för att lokalisera vilka kompetenser som behövs för att vi ska lyckas med våra uppdrag.

Under senare delen av 2025 har ett arbete med bolagets värdegrund påbörjats och en revidering av nuvarande. Arbetet har skett med delaktighet från flertalet

anställda, där samtliga avdelningar varit representerade. Ny värdegrund planeras kommuniceras och implementeras under våren 2026.

En HR-strategi håller på att arbetas fram och kommer att beslutas under kvartal 1-2 2026.

Organisationen kommer att ses över under våren 2026 för att säkerställa att alla anställda har arbetsuppgifter och för att mer effektivt kunna leverera på vårt uppdrag. Arbetsgivaren har varslat om att den föreslagna nya organisationen kan komma att innebära arbetsbrist och uppsägningar under 2026. Detta kommer att påverka hela organisationen på olika sätt.

2.4 Ekonomisk uppföljning

2.4.1 Investeringsredovisning

Rapporterande bolag (belopp i mnkr)	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år
Älvstranden Utveckling	626	580	46	496

Utfall jämfört med budget

Närmare 500 mnkr av årets utfall hänförs till detaljplanen Masthuggskajen. Projektet avseende detaljplan Lindholmshamnen avslutades under 2025 och årets investering uppgick till 16 mnkr. Investeringar i övriga detaljplaner som bolaget arbetar med uppgick till 14 mnkr under året. Resterande 96 mnkr avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd på Lindholmen. Avvikelsen mot budget 2025 förklaras huvudsakligen av detaljplan Masthuggskajen.

Utfall jämfört med prognos augusti

Prognosen i augusti uppgick till 650 mnkr. Utfallet i årsbokslutet är 24 mnkr lägre och beror på detaljplan Masthuggskajen.

2.4.1.1 Projektuppföljning bolag

Projektredovisning investeringsobjekt, pågående och kommande projekt enligt investeringsplaner för bolag

Projekt	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Avvikelse budget/prognos	Slutår
	mnkr	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Projekt beslutade av KF								
Detaljplan Masthuggskajen **) (2017)		1 240		1 630		1 630	0	2032
Projekt beslutade av styrelse								
Frihamnen Planprogram (2024)		6		19		19	0	2027
Masthuggskajen genomförande egna kostnader (2017)		39		50		125	75	2032
Temporära bostäder (2022)		74		75		90	15	2026
Detaljplan Säterigatan (2022)		58		88		103	15	2030
Detaljplan Celsiusgatan (2016)		59		92		95	3	2030
Detaljplan Lindholmsplatsen (2023)		19		21		21		2027
Detaljplan Lindholmshamnen *) (2023)		251		264		264	13	2025
Utfyllnad Lundbyhamnen*) (2023)		31		35		35		2025
The Yard Utrustningsverkstaden*) (2022)		54		54		60	6	2025

*) Slutredovisning

**) Samtliga belopp är angivna exklusive index

Masthuggskajen egna kostnader: Budgeten på 125 mnkr skulle täcka byggherrekostnader för ett väldigt långt projekt med stora osäkerheter. Bolaget hade också en plan för bemanning som var baserad på bolagets tidigare uppdrag att uppfylla Vision Älvstaden, vilket innebar en större bemanning. Älvstranden fick 2023 ett nytt ägardirektiv som innebär att bolaget inte längre är ansvarig för att uppfylla Vision Älvstaden och därmed har arbetsuppgifter succesivt övergått till stadens nämnder. Utöver detta är nu kortare tid kvar och färre risker kvarstår i projektet. Detta sammantaget innebär att prognosen minskas avsevärt.

The Yard Utrustningsverkstaden: Ombyggnaden av Utrustningsverkstaden för The Yard är avslutad och verksamheten är igång. Projektet avslutat.

Detaljplan Lindholmshamnen: Projektet har pågått sedan 2016 och blev klart under 2025. Nu saknas bara en restaurang som ska uppföras på bryggdäcket.

Köparen av byggrätten har ansökt om bygglov med förhoppning om byggstart under 2026. Älvstranden har genomfört sina åtaganden för Lindholmshamnen och avslutar därmed projektet.

Utfyllnad Lundbyhamnen: Bolaget ansökte under hösten 2024 om tillstånd för miljö- och vattenverksamhet hos Mark- och miljödomstolen avseende utfyllnad av Lundbybassängen. Under 2025 meddelade staden att projektet tidigast kan bli aktuellt efter 2050, samtidigt som Göteborgs Hamn bedömde att planerade muddringsprojekt inte kunde samordnas med utfyllnaden. Mot denna bakgrund beslutade bolaget att avbryta projektet och återkalla ansökan. Då projektet avslutats och inte längre bedöms ge upphov till framtida ekonomiska fördelar har tidigare aktiverade utgifter avförts från pågående arbete.

2.4.2 Bokslut bolag

Kommentar till resultaträkningen

Driftnettot uppgår till 272,3 mnkr, vilket överstiger budgeterat värde om 270,8 mnkr. Mot bakgrund av den höga ambitionsnivå som låg till grund för budgeten 2025 visar utfallet att bolaget har uppnått de ekonomiska mål som fastställdes för året.

Transaktionsresultatet för året uppgår till 101 mnkr. Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har under året avyttrat Kajskjul 8 och 8 ½ till moderbolaget Higab AB samt en byggrätt på Masthuggskajen där Sonyas kulturhus ska uppföras. I transaktionsresultatet ingår även upplösning av avsättningar hänförliga till tidigare års genomförda transaktioner på Masthuggskajen och Lindholmshamnen om 109 mnkr.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -134 mnkr och avser huvudsakligen en omfördelning av avsättningar hänförliga till detaljplanen för Masthuggskajen om -93 mnkr. Därutöver har projektet avseende igenfyllnad av Lundbyhamnen avslutats efter att ansökan om vattendom återkallats, vilket har belastat årets resultat med -31 mnkr.

Kostnaderna för centraladministration har minskat väsentligt. Minskningen förklaras av flera faktorer, däribland lägre projektkostnader i resultaträkningen till följd av att ansvaret för Vision Älvstaden, i enlighet med ägardirektivet, har övergått till staden. Därtill har bemanningen minskat med cirka tio personer och bolagets fortsatta arbete med stärkt ekonomistyrning har gett effekt. Kostnadsreduktionen avser främst minskade inköp av konsulttjänster samt lägre kostnader för marknadsföring och IT. Sammantaget har detta bidragit till en lägre kostnadsnivå inom centraladministrationen jämfört med budget och föregående år.

Avvikelsen för finansnetto beror på att försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass inte var beslutad vid budgeteringen av räntekostnaderna för 2025, vilket har medfört ett lägre utfall för än budget.

Kommentar till balansräkning

Koncernens balansräkning visar en i stort sett oförändrad balansomslutning jämfört med föregående år. Tillgångarna domineras fortsatt av anläggningstillgångar, främst förvaltningsfastigheter. Hälften av föregående års långfristiga fordringar kommer att förfalla under 2026 så de är omklassificerade till omsättningstillgångar.

På skuldsidan har eget kapital stärkts, vilket bidrar till en förbättrad soliditet som uppgår till 24,3% (föregående år 22,9%). Avsättningarna har minskat väsentligt samtidigt som den långfristiga upplåningen har ökat. Sammantaget visar balansräkningen en fortsatt stabil finansiell ställning, där hög investeringsaktivitet

har finansierats genom ökad upplåning.

Finansieringsanalys

Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och påverkas endast marginellt av förändringar i rörelsekapitalet. Det positiva utfallet förklaras främst av att verksamhetens intäkter överstiger kostnaderna.

Investeringsverksamheten uppvisar ett betydande negativt kassaflöde, drivet av omfattande investeringar, främst kopplade till detaljplan Masthuggskajen, medan fastighetsförsäljningarna varit begränsade.

Finansieringsverksamheten redovisar ett positivt kassaflöde till följd av ökad upplåning via koncernbanken samt erhållna aktieägartillskott och koncernbidrag.

2.4.3 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 dec 2025	Lånetak 2025	Volym 31 dec 2024	Beslutat lånetak 2026
Summa	1 572	2 200	1 177	2 400

Älvstrandenkoncernens lånevolym ligger något lägre än tidigare prognoser. Det finns i nuläget inga indikationer på att det fastställda lånetaket inte kommer att vara tillräckligt under 2026.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Kommunalt ändamål och befogenheter

Kommunens ändamål med bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar och långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Uppdraget genomförs på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, i enlighet med ägardirektivet.

Bolaget verkar, direkt och genom helägda dotterbolag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre och ansvarar för att utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Koncernens fastighetsinnehav är huvudsakligen beläget på Lindholmen, Eriksberg, Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron) samt Frihamnen. Flertalet av bolagets markområden omfattas av pågående eller planerade program- och detaljplaneprocesser för stadsutveckling, alternativt ingår i stadens långsiktiga planering för framtida utveckling.

Bolagets affärsmodell bygger på att verksamheten är självfinansierad genom intäkter från uthyrning och fastighetsförsäljningar. Verksamheten bedrivs inom ramen för de kommunala befogenheterna och i enlighet med de ekonomiska och juridiska förutsättningar som gäller för kommunala bolag.

Bolagets verksamhet bedrivs huvudsakligen inom fastighetsutveckling och fastighetsförvaltning. Genom fastighetsutveckling bidrar bolaget till en hållbar och långsiktig stadsutveckling i de områden där bolaget är verksamt. Fastighetsförvaltningen, i kombination med riktade investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet, syftar till att skapa långsiktigt värde genom löpande hyresintäkter samt genom planerade avyttringar där frigjort kapital kan återinvesteras i bolagets fastighetsbestånd. Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet.

Älvstranden Utveckling AB ska, i enlighet med koncernens uppdrag, endast i begränsad omfattning långsiktigt äga och förvalta fastigheter.

Under året har bolaget bedrivit verksamhet i enlighet med det kommunala ändamål som anges i bolagsordningen, ägardirektivet och avvecklingsplanen. Verksamheten har haft fokus på att, med utgångspunkt i bolagets fastighets- och markinnehav, bidra till en hållbar och långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och samverkan med stadens förvaltningar.

Inom ramen för fastighetsutvecklingsuppdraget har bolaget under året arbetat med planering och genomförande av projekt på bland annat Masthuggskajen, Lindholmen, Frihamnen och Eriksberg. Arbetet har omfattat deltagande i program- och detaljplaneprocesser i rollen som fastighetsägare, samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen samt hantering av markanvisningar, genomförandefrågor och avtal kopplade till utbyggnad av kvartersmark. Bolaget har också bedrivit arbete kopplat till kajer, pirar och

ledningssamordning.

Bolaget har även under året bedrivit fastighetsförvaltning av det befintliga beståndet med inriktning på effektiv uthyrning, drift, underhåll och utveckling av fastigheterna. Arbetet har syftat till att säkerställa funktionella och attraktiva lokaler, upprätthålla stabila hyresintäkter samt genomföra prioriterade investeringar i linje med bolagets uppdrag och ekonomiska förutsättningar. Förvaltningen har bedrivits med hänsyn till marknadsläget och i dialog med hyresgäster, samt med fokus på långsiktigt värdeskapande inför framtida avyttringar.

Under året har bolaget även genomfört avyttringar av fastigheter och förberett marköverlåtelser i enlighet med fastställda beslut. Samtliga åtgärder har vidtagits inom ramen för bolagets roll som kommunalt fastighets- och stadsutvecklingsbolag och i enlighet med gällande riktlinjer och lagstiftning.

Bolaget bedömer sammantaget att den verksamhet som Älvstranden Utveckling AB har bedrivit under kalenderåret 2025 har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och har utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med bolagsordningen.

3.2 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Uppföljningsfråga	Kommentar
Sammanfattande bedömning <i>Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik. Kommentera även kort eventuella åtgärder ni vidtagit med anledning av förra årets iakttagelser.</i>	Bolaget har under det senaste åren gått igenom stora förändringar med ny organisation och påbörjat arbete med att ta fram nya arbetssätt. Dessutom har bolaget under 2025 fortsatt arbeta med bolagskulturen, efter en genomlysning som gjordes under 2024. Bolaget har under 2025 arbetat fram en ny processtruktur med en processorganisation som kopplats ihop med det. Alla processägare och processledare har genomgått en bolagsintern utbildning i kvalitetsledning och processorientering. Dessutom har en bruttoris kartläggning genomförts per process. Bolagets styrande dokument avseende beslutsfattande och attest, informationshantering och hanteringen av it har anpassats och följer den framtagna modellen. Det finns fortfarande utvecklingspotential på flera områden. Detta har identifierats i de kontroller som skett i form av utredningar och stickprovskontroller som bolaget själv initierat, samt i Stadsrevisionens granskning av bolaget. Bolaget tar fram handlingsplaner för att förbättra effektiviteten i hanteringen av systemet för styrning, uppföljning och kontroll.

4 Styrinformation till styrelsen

4.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

Bolaget har inga riktade uppdrag 2025.

4.1.1.1 Centrala mål och uppdrag

4.1.1.2 Älvstranden Utveckling AB:s Affärsplan 2025-2028

Vår affär

 God måluppfyllelse

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Ökat driftnetto enligt budget genom att öka hyresintäkterna.	 God måluppfyllelse	Arbete sker löpande med att säkerställa rätt hyra vid omförhandlingar samt vid nytecknande av hyresavtal.
Vinstmarginalen ska vara minst 20% för projektstart.	 Viss måluppfyllelse	Det har varit tre större projektstarter under året och två av dessa klarade målet om 20%.
Uthyrningsgrad om lägst 90%.	 God måluppfyllelse	Uthyrningsgrad 90% per 31/12.
Förbereda försäljningar av Skeppsbron, Lidaverken, Packhuskajen och Renova.	 God måluppfyllelse	Förberedelserna för att sälja Skeppsbron, Lidaverken och Renova pågår. Samtliga planeras överlåtas och frånträdas under 2026. Överlåtelseavtal finns signerat för Lidaverken och endast beslut i KF kvarstår. Nytt beslut från bolaget som innebär att Packhusplatsen inte ska säljas förrän efter planläggning.
Påbörja återstående försäljningar på Masthuggskajen.	 God måluppfyllelse	Överlåtelseavtal kommer enligt plan att tecknas under 2026. Tillträde under 2027 när pågående parkeringsverksamhet avvecklats.
Genomföra fördjupade affärsanalyser för Propellern och Södra Lindholmen.	 God måluppfyllelse	Klart. Påbörjat nytt arbetssätt med ett Affärs- och Investeringsråd till stöd för VDs och företagsledningens beslut i affärsmässiga ärenden.
Systematiskt följa upp leverantörernas prestationer.	 God måluppfyllelse	Ny uppföljningsprocess är framtagen. Samarbete har inletts inom lokalkoncernen med en dedikerad resurs som arbetar med fokus på uppföljning av leverantörer.
Integrera upphandling som en del av bolagets övergripande affärsstrategi.	 Viss måluppfyllelse	Förslag till inköpsstrategi, kopplad till bolagets affärsplan, har tagits fram. Förslaget ska tas upp för Beslut i ledningsgruppen, prel. Q1 2026.

Vår ekonomi

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Klara den beslutade budgeten för 2025 avseende driftnetto.	 God måluppfyllelse	Driftnettot uppgår till 272,3 mnkr vilket är bättre än budget.
Direktavkastningen ska vara minst 5,0%	 Ingen måluppfyllelse	Bolaget når inte målet avseende direktavkastningen.
Synlig soliditet i snitt fem år ska vara mellan 10% och 20%. Belåningsgrad ska vara lägre än 30%.	 God måluppfyllelse	Den synliga soliditeten uppgår till 19,9% snitt fem år i enlighet med ägardirektivet. Belåningsgraden uppgår till 22,4%.
Minst 75% av kostnaden för hyresgästpassning ska vara återbetald under hyresperioden.	 Viss måluppfyllelse	Största andelen av bolagets hyresgästpassningar uppfyller målet, dock inte samtliga.
Öka värdet på de av bolagets fastigheter där staden bedriver program- och detaljplaneprocesser.	 Viss måluppfyllelse	I fastighetsvärderingen för 2025 har försäljningspriset per BTA minskat och riskavdraget ökat för vissa framtida byggrätter. Samtidigt har värdet på andra framtida byggrätter utvecklats positivt och ökat jämfört med föregående värdering.
Identifiera fastigheter som kan avyttras i ett paket.	 Viss måluppfyllelse	En initial bedömning under 2025 var att det inte finns fastigheter som just nu är lämpliga att avyttras i ett paket, och frågan har därför inte utretts vidare. Frågan om paketförsäljningar beaktas vanligen i varje enskild transaktion, vid bedömning av transaktionsstruktur m m. Just nu pågår analys kring Lindholmsplatsen för framtida försäljning.

Våra kunder

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Utse kundansvariga.	 God måluppfyllelse	Fastighetsförvaltaren har kundansvaret.
Ta fram en strategi för kundbesök.	 Ingen måluppfyllelse	Ny förvaltningsorganisation med nytt arbetssätt införd. Arbete med strategi för kundbesök kommer att ske under 2026.
Genomföra årliga bokade kundbesök (samtliga kunder).	 Viss måluppfyllelse	Ny organisation med fokus på kund införd. Utvärdering under Q2 2026.
Arbeta fram en bolagsövergripande NKI-strategi.	 Viss måluppfyllelse	Arbete påbörjat, blir klart under Q2 2026.
Ta fram strategi samt implementera	 Viss måluppfyllelse	Arbete påbörjat, blir klart under Q2 2026.

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
kommunikation kopplat till planerat underhåll och NKI.		

Våra medarbetare

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling.	 Viss måluppfyllelse	Bättre siffror i år än föregående. Arbetsgivaren har nolltolerans och fortsätter arbetet med såväl kultur som arbetsmiljöfrågor.
Ett bolag där alla chefer utövar ett tillitsfullt ledarskap.	 Ingen måluppfyllelse	Index samma som föregående år dvs. 3,8 på frågan om "min chef utövar ett tillitsfullt ledarskap".
Ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet.	 Viss måluppfyllelse	I förhållande till föregående års resultat har vi ökat från 3,3 till 3,7 (index). Arbete kvarstår med att fortsätta dialog om förväntningar och skapa de rätta förutsättningarna.
Ett bolag med hög grad av organisatorisk tillit.	 Viss måluppfyllelse	Bolaget har ökat i förhållande till föregående år. Arbete med tillit och kommunikation internt kommer att intensifieras under 2026.
Ett bolag med HME 75.	 Viss måluppfyllelse	HME 69.
Ett bolag där vi har hög grad av balans mellan arbete och fritid.	 Viss måluppfyllelse	I stort upplever medarbetare god balans. Chefer upplever avsaknad av balans. Under hösten 2025 har bolagets chefer arbetat med chefoskopet för att tydliggöra cheferens förutsättningar.

Vårt klimatavtryck

 Viss måluppfyllelse

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Klimat- och miljökrav som ställs och följs upp vid fastighetsprojekt och byggrättsförsäljning.	 God måluppfyllelse	Upphandling av entreprenad för B2 har genomförts i enlighet med ramverket för klimatmål med planerad byggstart 2026. Skanska som har vunnit entreprenaden har genom upphandlingen accepterat ett strävansmål om att reducera klimatpåverkan med 59% jämfört med projektets baseline på 260 kg CO2 per m² BTA. I Sonyas uppföljning av systemhandlingen konstateras att projektet uppnår en reduktion om 50%, motsvarande 230 kg CO2 per m² BTA, samt ytterligare överträffar 50% reduktion för övriga åtgärder inom tomtgräns. Samrådshandlingarna för

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
		Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan har utvärderats med stöd av ramverket och de klimatberäkningar som tagits fram i ett tidigt skede. Ramverket tillämpas även i Framtidens förvärv av G-lotterna på Masthuggskajen, där arbetet med en handlingsplan har påbörjats. Arbetet med att säkerställa miljö- och klimatkrav i fastighetsprojekt pågår. Under perioden har rutinen för Byggvarubedömning setts över och uppdaterats, med målsättningen att Byggvarubedömningen (BVB) ska användas i samtliga projekt där material byggs in i våra byggnader eller i andra projekt där byggmaterial används. Ambitionen var även att tillämpa klimat-ROT-verktyget i minst ett fastighetsprojekt under 2025. Under året har dock inga projekt identifierats som varit lämpliga för detta, vilket innebär att tillämpningen skjuts fram till kommande projekt.
Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 15 förvaltningsobjekt.	 Viss måluppfyllelse	Bolaget har genom aktivt deltagande i SLK:s nätverk kopplat till Klimatanpassningsplanen tagit hem skyfallskartor från KoV samt lagt in bolagets byggnader i topografisk kartunderlag som visar vilka byggnader som kan drabbas av skyfall. Ett besiktningsprotokoll som beaktar exponering från skyfall och höga vattennivåer i älven och konsekvenser för byggnad vid översvämning har tagits fram och testats vid pilotinventering av en byggnad. Utifrån det samlade kartunderlaget och risk för exponering har lämpliga byggnader för inventering identifierats. 11 byggnader har systematiskt inventerats av hållbarhetschef tillsammans teknisk förvaltare/säkerhetschef. Besiktningsprotokoll med identifierade åtgärder har upprättats. Under 2026 ska åtgärderna prioriteras och budgeteras för i underhållplan/budget för 2027. Stadens arbete med högvattenskydd har fortlöpt. Skyddet planeras vara klart till 2040 och då kommer bolagets byggnader till stora delar att skyddas från höga vattennivåer i havet av älvkantsskyddet.
Uppdaterade energideklarationer för alla byggnader.	 Viss måluppfyllelse	Ramavtal för inköp av stöd för att genomföra energideklarationer har tecknats. Målet justerat i verksamhetsplanen 2026.
Arbeta för införandet av CSRD och EU-taxonomi.	 God måluppfyllelse	Älvstranden Utveckling AB har under 2025 färdigställt en klimatberäkning enligt Greenhouse Gas-protokollet som visar fördelningen av utsläpp mellan bolagets olika verksamhetsdelar. Miljö- och klimatramverket visar en

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
		omställningsplan för de största posterna i bolagets klimatavtryck. Arbetet fortsatte under våren med GAP-analys av vilka datapunkter som finns respektive saknas för att rapportera in enligt CSRD, genomgång av verksamheten utifrån Taxonomiförordningen, förankring av arbetet internt i bolaget, resurssättning och framtagande av data på flera hållbarhetsområden fram till att Stadshus styrelse beslutade att pausa införandet till 2027. Bolaget har aktivt bidragit till den dubbla väsentlighetsanalys som tagits fram inom stadshuskoncernen samt genom beslut i styrelsen bekräftat att väsentlighetsanalysen speglar de viktigaste hållbarhetsfrågorna för bolagets verksamhet. I samband med att CSRD/Taxonomin har pausats till 2027 har bolaget tillsammans med Higab och P-bolaget förberett en hållbarhetsredovisning för lokalkoncernen 2025 i enlighet med årsredovisningslagen.

4.2 Ekonomisk uppföljning

Resultaträkning i sammandrag

tkr	Utfall 2025	Prognos okt 2025	Avvikels e	Budget 2025	Bokslut 2024	Bokslut 2023
Intäkter	459 018	457 409	1 609	463 075	480 242	456 067
Driftskostnader	-186 681	-183 766	-2 880	-192 300	-183 160	-181 485
Driftnetto	272 337	273 643	-1 271	270 775	297 082	274 582
Av- och nedskrivningar	-118 346	-119 002	656	-120 337	-169 555	-133 524
Bruttoresultat	153 991	154 641	-615	150 438	127 527	141 058
Realisationsresultat sålda fastigheter	100 748	-8 152	108 900	-	459 819	10 721
Centraladministration	-73 711	-80 905	7 159	-96 390	-114 164	-103 629
Övriga rörelseintäkter	309	285	24	-	811	2 605
Övriga rörelsekostnader	-133 565	-41 836	-91 729	-	-94 610	-288 920
Rörelseresultat	47 772	24 033	23 739	54 048	379 383	-238 165
Finansnetto	-36 712	-38 000	1 288	-52 940	-60 326	-42 072
Resultat efter finansiella poster	11 060	-13 967	25 027	1 108	319 057	-280 237

Utfall jämfört med senaste prognos

Det största avvikelserna jämfört med oktober prognosen avser realisationsresultat sålda fastigheter samt övriga rörelsekostnader. Båda avvikelserna är kopplade till detaljplan för Masthugskajen och Lindholmshamnen.

I **realisationsresultat** ingår upplösning av avsättningar hänförliga till tidigare års genomförda transaktioner om totalt 109 mnkr avseende detaljplanerna för Masthuggskajen och Lindholmshamnen.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -134 mnkr och består huvudsakligen av en omfördelning av avsättningar hänförliga till detaljplanen för Masthuggskajen om -93 mnkr samt kostnader kopplade till avslut av projektet igenfyllnad av Lundbyhamnen.

Utfall jämfört med årets budget

De största avvikelserna mot budget avser de poster som bolaget inte budgeterar för, **realisationsresultat** samt **övriga rörelsekostnader**. För dessa poster hänvisas till kommentaren ovan.

Avvikelsen inom **centraladministration**, inklusive markutveckling, beror främst på lägre kostnader för personal, konsulter, marknadsföring och IT. Inom markutveckling har budgeterade projektkostnader inte realiserats under året, vilket sammantaget medför en positiv avvikelse mot budget.

Avvikelsen i **finansnettot** beror på att försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass inte var beslutad vid budgeteringen av räntekostnaderna för 2025, vilket har medfört ett lägre utfall för finansnetto än budget.

Utfall jämfört med föregående års utfall

Av- och nedskrivningar: Den stora avvikelsen mellan åren förklaras av nedskrivningar i föregående bokslut om 53 mnkr. Årets netto av reverseringar och nedskrivningar uppgår till knappt 1 mnkr.

Realisationsresultat: Utfallet varierar mellan åren beroende på genomförda transaktioner. Föregående bokslut omfattade bland annat avyttringen av Gullbergsvass samt hantering av indexreglering för Masthuggskajen, varför en direkt jämförelse mellan åren inte bedöms vara relevant.

Centraladministration: Den betydande avvikelsen jämfört med föregående år förklaras främst av en minskad bemanning om ett tiotal personer samt lägre projektkostnader i resultaträkningen till följd av att ansvaret för Vision Älvstaden har övergått till staden i enlighet med nytt ägardirektiv. Bolagets fortsatta arbete med stärkt ekonomistyrning har gett effekt, bland annat genom minskade inköp av konsulter. Därutöver har kostnader för marknadsföring och IT varit lägre 2025. Sammantaget innebär detta en tydlig positiv avvikelse jämfört med föregående år.

Finansnetto: Finansnettot är lägre än föregående år. Det beror på en mindre lånevolym efter försäljningen av fastigheten på Gullbergsvass i december 2024.

Utfall jämfört med prognos augusti

Avvikelserna jämfört med augustiprognosen avser i huvudsak samma poster som redovisats ovan, främst realisationsresultat, centraladministration och övriga rörelsekostnader.

4.3 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS

I nedanstående tabell vill bolaget uppmärksamma styrelsen på uppdrag från kommunfullmäktige som har slutförts under perioden 2025-09-01 -- 2025-12-31 och som ska återredovisas till egen styrelse. I samband med beslut om föreliggande rapport betraktas uppdragen som fullgjorda.

Uppdrag från KF/KS	Kommentar
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik.	Bärbara datorer leasas från Intraservice i 4 år. Bolaget byter inte ut datorer som är fortsatt brukbara, utan säkerställer längsta möjliga drifttid. Medarbetare erbjuds skyddscase. För mobiler gäller samma princip. Mobil används till den ej längre är brukbar. Medarbetare erbjuds skydd till mobil. Ärendet återrapporterades till styrelsen i delårsrapport augusti 2025 (dnr ALV-2025-00638).
Stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med sina hyresgäster och stadens verksamheter ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt, vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Uppdraget ska vara slutfört, nämnd- och styrelsebehandlat med bifogad genomförandeplan senast den 30 juni 2025.	Genomförandeplanen är beslutad vid styrelsesammanträde 2025-09-16 (dnr ALV-2025-00641).
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att med rapporten som utgångspunkt se över sina samverkansformer och arbetssätt för att aktivt samråda med och involvera funktionsrättsrörelsen inom områden där det anses vara befogat. Uppdraget återredovisas i respektive nämnds och styrelses del- eller årsrapport.	Bolaget har ingen aktiv samverkan med funktionsrättsrörelsen. Samverkan omhändertas inom ramen för stadens stadsutvecklingsprocess (exempelvis vid detaljplaneläggning) samt inom processen för ansökan om bygglov och marklov då tillgänglighetskraven alltid prövas. Uppdraget har härmed återredovisats i bolagets årsrapport för 2025.
Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, utifrån ett hela staden-perspektiv som skapar bäst möjligheter för fortsatt stadsutveckling, ge exploateringsnämnden möjlighet att förvärva bolagets fastighetsinnehav inom området Skeppsbron.	Ärendet har behandlats vid styrelsesammanträde 2025-12-15, dnr ALV-2025-00816.

5 Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Göteborgs Hamn AB, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB får i uppdrag att göra en översyn av mark och fastigheter lämpliga för bostäder och sälja dem till Förvaltnings AB Framtiden, och därmed ej hemställa till exploateringsnämnden angående försäljningar till Förvaltnings AB Framtiden med detta syfte. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Halvår 2 2025 2026-01-20 ÄU: Översynen är genomförd i samband med framtagande av bolagets avvecklingsplan (0409/24, beslut styrelse §8 2024-08-23) samt affärsplan (dnr 0563/24, beslut styrelse §7 2024-11-19). Fråga ställd till Framtiden Byggutveckling AB om de är intresserade av att köpa mark på Masthuggskajen.
Stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med sina hyresgäster och stadens verksamheter ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt, vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Uppdraget ska vara slutfört, nämnd- och styrelsebehandlat med bifogad genomförandeplan senast den 30 juni 2025. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	✓ Avslutad Halvår 2 2025 2026-01-21 Avslutat uppdrag i KF 2025-11-27. ÄU: Genomförandeplanen är beslutad vid styrelsesammanträde 2025-09-16 (dnr ALV-2025-00641).
Alla nämnder och bolag får i uppdrag att stärka arbetet med att förebygga avfall. Återrapportering sker i respektive nämnd. <i>Uppdragsår</i> 2025 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	🔄 Pågående Halvår 2 2025 2026-01-21 ÄU: Bolaget har tagit emot uppdraget.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur	🔄 Pågående Halvår 2 2025 2026-01-21

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete. Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	ÄU: Arbetet är påbörjat för att identifiera områden som bidrar till ökad kostnadsmedvetenhet och göra utvärdering på andra sätt än pris för att göra långsiktiga och hållbara inköp En gemensam rutin för koncernbolagens leverantörsuppföljning har framtagits och arbete pågår för att skapa gemensamma arbetssätt och dra nytta av varandras styrkor.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik. Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	 Avslutad Halvår 1 2025 2025-09-09 Bolagen inom koncernen följer likartade principer för livscykelhantering av bärbar elektronik. Datorer: Leasas och administreras av Intraservice via tjänsten "Klient som tjänst" i 4 år. Intraservice sköter även livscykelhanteringen, vilket bland annat innebär att de lagar alla trasiga datorer. Kan datorerna inte längre lagas, lämnas de till elektronikåtervinning. Telefoner och iPads: Lagas och används så länge som möjligt. Kan en telefonen eller iPaden inte längre lagas, lämnas de till elektronikåtervinning. Nyanställda får begagnade mobiler i de fall det finns tillgängligt. Higab kommer att gå vidare i arbetet genom att delta i stadens "Cirkulära omställningsarena" som bl a ska utreda hur staden som helhet kan blir ännu bättre i sin livscykelhantering av bärbar elektronik.
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att med rapporten som utgångspunkt se över sina samverkansformer och arbetssätt för att aktivt samråda med och involvera funktionsrättsrörelsen inom områden där det anses vara befogat. Uppdraget återredovisas i respektive nämnds och styrelses del- eller årsrapport. Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående Halvår 2 2025 2026-01-21 ÄU: Ingen aktiv samverkan med funktionsrättsrörelsen, men samverkan omhändertas inom ramen för stadens stadsutvecklingsprocess (ex vid detaljplaneläggning) samt inom processen för bygglov och marklov då tillgänglighetskraven alltid prövas. Uppdraget har härmed återredovisats i bolagets årsrapport för 2025.
Higab AB, Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att möjliggöra för fler kultur- och nöjesaktörer att hyra lokaler för utåtriktad verksamhet. Uppdraget omfattar i synnerhet det äldre lokalbeståndet. Uppdragsår 2025	 Pågående Halvår 2 2025 2026-01-21 ÄU: Bolaget har noterat uppdraget.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	
Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, utifrån ett hela staden-perspektiv som skapar bäst möjligheter för fortsatt stadsutveckling, ge exploateringsnämnden möjlighet att förvärva bolagets fastighetsinnehav inom området Skeppsbron.	 Pågående Halvår 2 2025 2026-01-21 Ärendet har behandlats vid styrelsesammanträde 2025-12-15, dnr ALV-2025-00816.
Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	

6 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

6.1 Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall 2025	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Älvstranden Utvecklig:			
Masthuggskajen	Lott G5 (Sonyas kulturhus)	-7,3	Extern
Masthuggskajen	Masthuggskajen	97,0	Förändring avsättning
Lindholmshamn	Lindholmshamn	12,0	Förändring avsättning

(Belopp i mnkr)

Älvstranden Utveckling har även sålt Kajskjul 8 & 8 1/2 på Packhusplatsen till Higab, dvs en fastighetsförsäljning inom lokalkoncernen.

Uppföljning kassaflöde och realisationsresultat

Kassaflöde (mnkr)	Kassaflöde innevarande år	Kassaflöde föregående år
Löpande verksamhet	102,8	91,6
Investeringsverksamhet	-571,6	680,1
Finansieringsverksamhet	468,9	38,7
SUMMA	0,1	810,4

Kassaflödet från den **löpande verksamheten** påverkas endast i begränsad utsträckning av förändringar i rörelsekapitalet, då förändringar i fordringar och skulder sammantaget har en begränsad nettoeffekt. Det positiva kassaflödet förklaras främst av att den löpande verksamheten uppvisar ett överskott, där verksamhetens intäkter överstiger dess kostnader och därmed genererar ett positivt inflöde av likvida medel.

Kassaflödet från **investeringsverksamheten** uppgår till -571,6 mnkr. Utfallet domineras av omfattande investeringar, som endast i liten utsträckning motverkas av försäljningar av fastigheter. Kassaflödet speglar därmed ett år med hög investeringsaktivitet avseende framför allt detaljplan Masthuggskajen och begränsat med fastighetsförsäljningar.

Finansieringsverksamheten uppvisar ett positivt kassaflöde om 468,9 mnkr. Det förklaras främst av utökad lånevolym hos koncernbanken samt erhållna aktieägartillskott och koncernbidrag som netto ger ett positivt kassaflöde.

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall I 2025	Motpart (extern/kommun/Stadshuskoncernen)
Masthuggskajen	Lott G5 (Sonyas kulturhus)	-7,3	Extern
Packhusplatsen	Kajskjul 8 & 81/2	-2,1	Higab
Masthuggskajen	Masthuggskajen	97,0	Förändring avsättning
Lindholmshamnen	Lindholmshamnen	12,0	Förändring avsättning

6.2 Utfall och kommentarer till ekonomiska avkastningskrav och gränsvärdet för soliditet

Älvstranden har inget avkastningskrav i ägardirektivet. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat vilket bolaget kommer att uppnå år 2035.

Soliditet

Enligt ägardirektivet ska bolaget upprätthålla en genomsnittlig soliditet inom intervallet 10–20% beräknat över en rullande femårsperiod. För åren 2021–2025 uppgår den genomsnittliga soliditeten i snitt till 20% och för åren 2020–2024 ligger soliditeten i snitt på 19%. Årets genomsnittliga soliditet är fortsatt stabil och i nuläget finns inga indikationer på att den kommer att minska i närtid.

Bolaget fortsätter arbetet med att årligen uppnå ”svarta siffror” från den ordinarie verksamheten för att bibehålla en stabil ekonomi, i linje med de principer som ligger till grund för avvecklingsplanen.



Barnbokslut 2025

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Barnbokslut	3
1.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet.....	3
1.2	Analys.....	3
1.2.1	Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar	3
1.3	Det nya nuläget och vägen framåt	4

1 Barnbokslut

1.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning som påverkat barnrättsarbetet

Under 2025 har Älvstranden Utveckling AB fortsatt sitt arbete med att integrera barnperspektivet i stadsutvecklingen och fastighetsförvaltning, trots det förändrade ägardirektivet som trädde i kraft 2023. Även om den direkta kopplingen till Vision Älvstaden har tagits bort och formuleringen om att "Barnperspektivet ska genomsyra all planering och utveckling" har justerats, är barnperspektivet fortfarande en viktig aspekt i bolagets arbete, särskilt i relation till det fortsatta arbetet inom Älvstaden och Göteborgs Stads program för en jämlik stad. Bolagets hållbarhetsresurser har minskade under 2024 och inga tillskott i bemanningen gjordes 2025. Det medför att det generellt finns mindre resurser att arbeta aktivt med barnrättsperspektivet jämfört med tidigare år.

1.2 Analys

1.2.1 Förflyttningar i arbetet med de grundläggande artiklarna och övriga artiklar

1.2.1.1 Artikel 2 – principen om icke diskriminering

Älvstranden Utveckling ska i enlighet med stadens barnrättsarbete bejaka barnperspektivet i markutvecklingen. Bolaget arbetar därför kontinuerligt med att väga in barnperspektivet i planering och genomförande av våra stadsutvecklingsområden och i förvaltningen av våra områden och byggnader.

Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser utgör viktiga verktyg. Därtill sätter bolaget upp mål för barnperspektivet i våra delområden samt ser till att barnperspektivet genomsyrar viktiga styrdokument för stadsutvecklingsprocessen som hållbarhetsprogram och kvalitetsprogram.

I genomförandet av dialoginsatser och platsbyggnadsprocesser beaktar bolaget de sju diskrimineringsgrunderna och vinnlägger sig om att utforma dialoger så att de grupper som vanligtvis inte har makt och inflytande i stadsutvecklingen kommer till tals

1.2.1.2 Artikel 3 – barnets bästa

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

1. Bedömning ur en ekonomisk dimension.
2. Bedömning ur en ekologisk dimension.
3. Bedömning ur en social dimension.

Om ärendet har positiv eller negativ inverkan för barn kan detta lyftas fram. Barnkonventionen är en aspekt som den sociala dimensionen belyser.

1.2.1.3 Artikel 6 – barnets rätt till liv, överlevnad och utveckling

I alla beslutsunderlag för vår bolagsstyrelse finns tre perspektiv med:

1. Bedömning ur en ekonomisk dimension.
2. Bedömning ur en ekologisk dimension.
3. Bedömning ur en social dimension.

Om ärendet har positiv eller negativ inverkan för barn kan detta lyftas fram. Barnkonventionen är en aspekt som den sociala dimensionen belyser.

De viktigaste samverkansaktörerna är Stadens förvaltningar och ingående partners i våra konsortier för våra olika utvecklingsområden.

1.2.1.4 Artikel 12 – barns rätt till delaktighet

Barns rätt till delaktighet är av särskild vikt i stadsutvecklingen. Bolaget har goda erfarenheter och särskild kompetens inom delaktighetsarbete med fokus på barn och unga i stadsutvecklingen.

Älvrummet har under många år varit ett besökscentrum för allmänheten och Älvstadens ansikte utåt. Här får besökarna en helhetsbild av den stadsutveckling som planeras i Älvstaden och det som redan är klart. Skolklasser har tillhört en av målgrupperna för informationsinsatserna i Älvrummet. Under 2025 avvecklades Älvrummet i Älvstrandens regi. Därmed förlorar staden en viktig plattform för kommunikation kring utvecklingen av den framtida staden för alla samhällsgrupper, men särskilt barn och unga då skolklasser ej längre kan besöka Älvrummet.

1.3 Det nya nuläget och vägen framåt

Under 2022 var bolaget föremål för en politiskt initierad översyn. I det förslag till ändrat ägardirektiv som beslutades i KS/KF 2023 har det tydliga barnperspektivet i ägardirektivet tagits bort. Därtill togs bolagets koppling till Vision Älvstaden bort eftersom det är ett allmängiltigt styrdokument som gäller alla stadens aktörer som jobbar inom Älvstaden. Visionen har ett särskilt tydligt barnperspektiv. Det tidigare ägardirektivets skrivningar har varit starkt bidragande till att bolaget har etablerat och byggt upp kompetens inom barnperspektivet. Med ett mindre tydligt barnperspektiv i det nya ägardirektivet från 2023 finns risk att fokus på barnperspektivet tonas ned.

Älvstrandens arbetssätt

Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser

Barnperspektivet har fortsatt att vara ett centralt verktyg i Älvstranden Utveckling AB:s stadsutvecklingsprocesser. Barnkonsekvensanalyser och sociala konsekvensanalyser har använts för att säkerställa att barns rättigheter och behov beaktas i de områden där bolaget verkar.

Under 2025 har bolaget upphandlat ett nytt yttre markskötselavtal. Avtalet föregicks av okulär områdesbesiktning där bolaget noterade att nedskräpningen runt bolagets skolbyggnader var oacceptabel. I det nya markskötselavtalet som tecknades 2025 har bolaget därför skärpt upp städfrekvensen i närhet till bolagets skollokalerna. Skolorna ska vara rensade från skräp, fimpas och främmande föremål senast kl. 08.00 varje måndag. Syftet är att barn- och unga ska känna att deras närmiljö är trygg och väl omhändertagen.

Aktiviteter för att främja barns rättigheter och delaktighet

Under 2025 fortsatte arbetet med att ge unga en plats att uttrycka sig på i stadsrummet. På **Masthuggskajen** etablerades 2023 en temporär graffitivägg som en ersättning för den tidigare lagliga graffitiväggen på Kommersen. Den nya väggen ger unga en möjlighet att ta plats och uttrycka sig konstnärligt, vilket är en viktig del i att stärka ungas engagemang och delaktighet i den urbana miljön. Under 2025 slutfördes affären kring Sonyas Kulturhus på Masthuggskajen som kommer att leda till att kulturutbudet ökar i den nya stadsdelen, utbudet ska ha ett tydligt barn och ungdomsperspektiv och vända sig till besökare från alla delar av Göteborgssamhället.

Viktiga samverkansaktörer och ansvariga

De viktigaste samverkansaktörerna under året har varit Göteborgs Stad och andra aktörer inom stadsutvecklingen. Älvstranden Utveckling AB har fortsatt att spela en aktiv roll i stadsutvecklingen genom att använda sin expertis för att utveckla hållbara och inkluderande stadsdelar med barns rättigheter och behov som en central aspekt. Under året påbörjades Frihamnens uppdaterade hållbarhetsprogram där barnperspektivet ska främjas.

Vägen framåt och kommande förändringar

Trots förändringen i ägardirektivet är arbetet med att inkludera barnperspektivet i stadsutvecklingen fortsatt en prioritet. Bolaget kommer under 2026 att fortsätta sitt arbete med att bejaka barnperspektivet i stadsutvecklingen.

Slutsats

Under 2025 har Älvstranden Utveckling AB fortsatt att prioritera barnperspektivet i sitt arbete, även om ägardirektivets förändringar från 2023 har lett till vissa justeringar i styrsignalerna. Genom konkreta åtgärder som ökad städning och trygghet kring våra skollokaler, laglig vägg och kulturhus på Masthuggskajen

Särskild uppföljning till stadens och Stadshus årsredovisningar 2025

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1	Förväntad framtida utveckling inom bolaget	3
2	Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat.....	4
3	Tillstånd- eller anmälningspliktig verksamhet	5
4	Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn	6

1 Förväntad framtida utveckling inom bolaget

Den långsiktiga avvecklingsplanen, som beslutades 2024, ligger fast och vi har tagit flera steg i genomförandet. Vi har tydligt gått från strategi till genomförande och arbetet sker i nära dialog med våra ägare och med de kommunala aktörer som berörs. Samverkan har stärkts på flera nivåer.

Målet är oförändrat: att vara ett välskött och avvecklingsbart bolag när ägaren så vill. Det innebär att vi fortsätter utveckla våra fastigheter och områden med ansvar, struktur och uthållighet, samtidigt som vi successivt förbereder för framtida överlåtelse.

Avvecklingsplanen och den fastställda affärsplanen 2025-2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det pågående och kommande arbetet och kompletteras med ett-åriga, operativa verksamhetsplaner.

Fokus i det kommande arbetet är att utveckla och effektivisera vårt befintliga bestånd, både mark och byggnader. Vi kommer att genomföra och slutföra våra stora projekt samt överföra mark och fastigheter till Staden när rätt förutsättningar finns. Affärsplanen säkerställer att vi bibehåller balans mellan investeringar, försäljningar och förvaltning, allt med målet att skapa ekonomisk stabilitet.

Överlåtelse av bolagets fastighet på Skeppsbron till Göteborgs Stad planeras under 2026.

Ytterligare överlåtelse av flera av bolagets fastigheter till Göteborgs stad planeras under 2026, bland annat: Lida-verken, Plejadgatan och Renovafastigheten på Ringön.

Framdriften avseende halvön på Masthuggskajen fortgår och grundläggningen färdigställs under början på 2026. Projektet har varit utmanande och det finns risk för ekonomiska och juridiska tvister mellan de involverade parterna.

Förslag på ny organisation förhandlas med de fackliga parterna under Q1 2026. Förhandlingsframställan innebär en anpassad, mindre, organisation och ett varsel på 10-15 tjänster som är lagt i samband med detta.

2 Hållbarhetsupplysningar som behövs för förståelsen av företagets utveckling, ställning eller resultat

Älvstranden Utveckling AB har under 2025 fortsatt att stärka integreringen av miljö- och klimatperspektiv i bolagets verksamhet. Företagsledningen har under året beslutat att anta ett gemensamt miljö- och klimatramverk som ska tillämpas i samtliga markaffärer och byggentreprenader. Ramverket utgör ett centralt styrinstrument för att minska klimatpåverkan och möjliggör en enhetlig uppföljning av bolagets klimatmål för nybyggnation.

Under året har uppföljning genomförts av tillämpningen av ramverket i markanvisningen av Sonyas kulturhus på Masthuggskajen som genomfördes 2024, samt vid projekteringen av B2-garaget. Upphandling av entreprenad för B2-garaget har genomförts i enlighet med ramverkets klimatmål, med planerad byggstart 2026. Den vinnande entreprenören har accepterat ett strävansmål om att reducera klimatpåverkan med 59 procent jämfört med projektets baseline. Uppföljning av systemhandlingen för Sonyas kulturhus visar att projektet uppnår den kravställda klimatreduktionen om 50 procent. Ramverket har även använts som stöd vid utvärdering av tidiga planeringsskeden i flera projekt.

Bolaget har under 2025 färdigställt en övergripande klimatberäkning enligt Greenhouse Gas-protokollet som visar fördelningen av utsläpp mellan bolagets olika verksamhetsdelar där Miljö- och klimatramverket tydliggör en omställningsplan för de mest betydande utsläppsposterna.

Inom klimatanpassningsområdet har bolaget bedrivit ett omfattande förberedande arbete. Skyfallskartor och metodik för sårbarhetsanalys har tagits fram i samverkan med Kretslopp och vatten. Ett besiktningsprotokoll som beaktar exponering för skyfall och höga vattennivåer i Älven har utvecklats och testats. Elva byggnader har inventerats och identifierade åtgärder kommer att prioriteras i kommande underhållsplanering. Stadens arbete med högvattenskydd fortgår och bedöms på sikt minska risken för översvämning i bolagets fastighetsbestånd.

Yttre markskötsel har under året upphandlats med skärpta miljökrav, inklusive krav på elektrifierade fordon och arbetsmaskiner. I avtalet ingår även skötselinstruktioner för att stärka biologisk mångfald samt ökad städfrekvens i syfte att minska nedskräpning och förbättra kvaliteten i bolagets utemiljöer. Arbetet med hållbarhetsrapportering enligt CSRD och EU:s taxonomi har bedrivits fram till dess att införandet pausades till 2027.

3 Tillstånd- eller anmälningsskyldig verksamhet

Tillstånds- eller anmälningsskyldig verksamhet

Bolag	Typ av tillstånds-eller anmälningsskyldig verksamhet
Göteborg Energi AB	Produktion av fjärrvärme, el och kyla. Uppgradering biogas.
Göteborg Energi Nät AB	Mellanlagring av farligt avfall
Göteborgs Hamn AB	Hamnverksamhet, oljelagring
Göteborgs Spårvägar AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
GS Buss AB	Fordonstvätt, bränslehantering
Göteborg Leasing AB	Fordonstvätt, fordonsverkstad.
Got Event	Bad för allmänheten.
Älvstranden Utveckling AB	Hamnverksamhet, vattenverksamhet, markarbeten i förorenade massor
Renova AB	Avfallsförbränning, deponi, avfallshantering, biologisk avfallsbehandling, fordonstvätt, fordonsverkstad
Renova Miljö AB	Deponi, avfallshantering
Gryaab	Avloppsrening, förvaring slam, mottagning organiskt avfall
Grefab	Fritidsbåtshamnar med båtuppställning

Det är korrekt för Älvstranden Utveckling.

4 Uppgifter kopplat till bolagets löneöversyn

Arbetsgivarorganisation

Bolagets arbetsgivarorganisation	Eventuell kommentar
FASTIGO	

Lönekollektivavtal

Bolagets lönekollektivavtal	Eventuell kommentar
FASTIGI i-avtal	

Utfall vid bolagets löneöversyn

	2023	2024	2025
Utfall löneöversyn totalt för bolaget (%)	4,5%	2,9%	3,2%
Antal personer som omfattades av löneöversynen	88	94	79

Övriga kommentarer