

Styrelsehandling 13
Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00046
2026-02-06
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Årsredovisning 2025 för Älvstranden Utveckling AB

Förslag till beslut

- Styrelsen beslutar att fastställa årsredovisningen för 2025.

Sammanfattning

Resultatsammandrag för Älvstranden Utveckling AB för 2025 samt balansräkning per 2025-12-31 framgår av Bilaga 1.

Utkast till årsredovisning och koncernredovisning avseende räkenskapsåret 2025 för Älvstranden Utveckling AB bifogas som Bilaga 2.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

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

Bedömning ur en ekologisk dimension

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

Bedömning ur en social dimension

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

Samverkan

Inte aktuellt för det här ärendet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultatsammandrag för Älvstranden Utveckling AB för 2025 samt balansräkning per 2025-12-31.

Bilaga 2. Årsredovisning 2025 Älvstranden Utveckling AB.

Kommentarer till bokslut 2025-12-31

(Jämförelse inom parentes avser helårsbudget för 2025)

RESULTATRÄKNING	Utfall	Budget	Prognos Okt
Mnkr	2025	Helår	Helår
Fastighetsförvaltning			
Intäkter	459	463	458
Driftskostnader	-187	-192	-184
Driftnetto	272	271	274
Av- och nedskrivningar	-119	-120	-119
Resultat fastighetsförvaltning	153	151	155
Markutveckling	-26	-36	-29
Gemensamma administrationskostnader	-48	-61	-52
Räntekostnader	-37	-53	-38
"Svarta siffror" Resultat från ordinarie verksamhet	42	1	36
Resultat fastighetsförsäljningar	101	0	-8
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	-132	0	-42
Resultat före koncernbidrag och skatt	11	1	-14
Erhållna koncernbidrag	19	0	0
Skatt på årets resultat	-19	0	0
ÅRETS RESULTAT	11	1	-14

Sammanfattning

Älvstranden redovisar för 2025 ett positivt resultat från ordinarie verksamhet om 42 mnkr, vilket innebär att bolaget med god marginal uppnår målet om så kallade "svarta siffror". Utfallet är väsentligt bättre än budget och visar att den löpande verksamheten utvecklats stabilt trots en hög ambitionsnivå i budgeten.

Driftnettot uppgår till 272 mnkr och ligger knappt över budget, men även de lägre gemensamma administrationskostnaderna och lägre räntekostnader bidrar till det förbättrade resultatet. Årets resultat efter finansiella poster uppgår till 11 mnkr och påverkas i betydande utsträckning av fastighetsförsäljningar samt omfördelning och upplösning av avsättningar kopplade till större genomförandeprojekt. Bolaget har uppnått de ekonomiska mål som fastställdes för året.

Kostnaderna för **markutveckling** uppgår till -26 mnkr, vilket är avsevärt lägre än budget (-36 mnkr), då budgeterade projektkostnader inte fullt ut realiserats. Minskningen förklaras av flera faktorer men den största avvikelsen har uppstått till följd av att ansvaret för Vision Älvstaden, i enlighet med ägardirektivet, har övergått till staden.

Kostnaderna för **gemensam administration** har minskat väsentligt. 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 gemensam administration jämfört med budget och prognos.

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.

Resultat fastighetsförsäljningar 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 Masthugskajen där Sonyas kulturhus ska uppföras. I transaktionsresultatet ingår även upplösning av avsättningar hänförliga till tidigare års genomförda transaktioner på Masthugskajen och Lindholmshamnen om 109 mnkr.

Övriga rörelsekostnader uppgår till -132 mnkr och avser huvudsakligen omfördelning av avsättningar hänförliga till detaljplanen för Masthugskajen 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.

Älvstranden Utveckling AB har erhållit 19 mnkr i koncernbidrag från Higab och årets skattekostnad uppgår till -19 mnkr.

Mnkr		
BALANSRÄKNING	2025-12-31	2024-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 793,9	2 820,3
Pågående nyanläggningar	194,3	188,6
Finansiella anläggningstillgångar	334,1	671,1
Kortfristiga fordringar	703,8	384,3
Tillgångar	4 026,1	4 064,4
Eget kapital	978,3	930,5
<i>Soliditet</i>	24,3%	22,9%
Räntebärande skulder (Lån)	1 572,3	1 177,1
Räntebärande skulder (PRI)	15,0	17,9
Uppskjuten skatteskuld	90,9	90,4
Reservering fastighetsaffärer	763,6	1 246,0
Ej räntebärande skulder	606,0	602,5
Skulder & Eget kapital	4 026,1	4 064,4

Kommentar till balansräkning:

Koncernens balansräkning visar en i stort sett oförändrad balansomslutning jämfört med föregående år. Tillgångarna domineras fortsatt av anläggningstillgångar, främst förvaltningsfastigheter. Nästan hälften av föregående års långfristiga fordringar kommer att förfalla under 2026 så de är omklassificerade från finansiella anläggningstillgångar till kortfristiga fordringar då de förfaller inom tolv månader.

På skuldsidan har eget kapital stärkts, vilket bidrar till en förbättrad soliditet som uppgår till 24,3% (22,9%). Avsättningarna har minskat väsentligt samtidigt som den långfristiga upplåningen har ökat.

De långfristiga lånen till koncernbanken har ökat under året med 395 mnkr vilket ger en total lånevolym om 1 572 mnkr (1 177 mnkr). Årets upplåning avser främst investeringar på Masthugskajen. Skuldsättningsgraden i årsbokslutet uppgår till 22%.

Sammantaget visar balansräkningen en fortsatt stabil finansiell ställning, där hög investeringsaktivitet har finansierats genom ökad upplåning.

Kassaflödesanalys:

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.

Årsredovisning 2025

Älvstranden Utveckling AB



Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter.

Älvstranden Utveckling AB

Lindholmospiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00
info@alvstranden.goteborg.se
alvstranden.com



En del av Göteborgs Stad

Produktion: Älvstranden Utveckling AB i samarbete med Nowa Kommunikation
Redaktör: Anna Hoffmeister
Skribenter: Karin Andréen Olsson och Kerstin Torsede
AD: Anna Karlsson
Layout: Anna Karlsson och Elisabeth Carlsson
Tryck: Billes Tryckeri, 2026
Upplaga: 100 ex

Omslagsfoto: Göteborgs Stad
Vy över centrala Lindholmen med Karlatornet i förgrunden och Skeppsbron och halvöbyggnationen på Masthuggskajen i fonden. (Juni 2025)

Övriga fotografier: Göteborgs Stad (sid 4, 6, 7, 8, 11, 23, 29, 33, 36, 42), White Arkitekter (sid 14), Lindholmen Science Park (sid 15), Global Business Gate (sid 15), Henning Larsen/Älvstranden Utveckling (sid 23), Älvstranden Utveckling AB (övriga fotografier).



Innehåll

Det här är vi	5-11
Vårt uppdrag	6
En del av Göteborgs Stad	7
Våra områden	8
Vår vision och affärsidé	9
Bolagets historia	10-11

Året som gått	13-29
Väsentliga händelser	14-15
VD har ordet	16-17
Styrelsordföranden har ordet	18-19
Pågående fastighetsutveckling	20-21
Pågående markutveckling	22-23
Hållbarhetsarbetet	24-25
Ekonomisk överblick	26-27
Vår styrelse	28

Förvaltningsberättelse	31-43
-------------------------------	--------------

Finansiell rapportering	45-53
--------------------------------	--------------

Koncernen

Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys	49

Moderbolaget

Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53

Noter	54-74
--------------	--------------

Undertecknande	75
Revisionsberättelse	76-77
Granskningsrapport	78



Det här är vi

Vårt uppdrag

Älvstranden Utveckling AB är ett kommunalt fastighetsbolag och en del av Göteborgs Stad. Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägardirektiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägarstyrning.

Genom att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter, med utgångspunkt i vårt fastighetsinnehav, bidrar vi till en hållbar, långsiktig

stadsutveckling i Göteborg. Tillsammans med staden och i samarbete med näringslivet arbetar vi för en hållbar stad, öppen för världen.

Ur ägardirektivet

”§ 2 Bolaget ska ansvara för att, på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.”

Det kommunala ändamålet

”§ 1 Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark.”



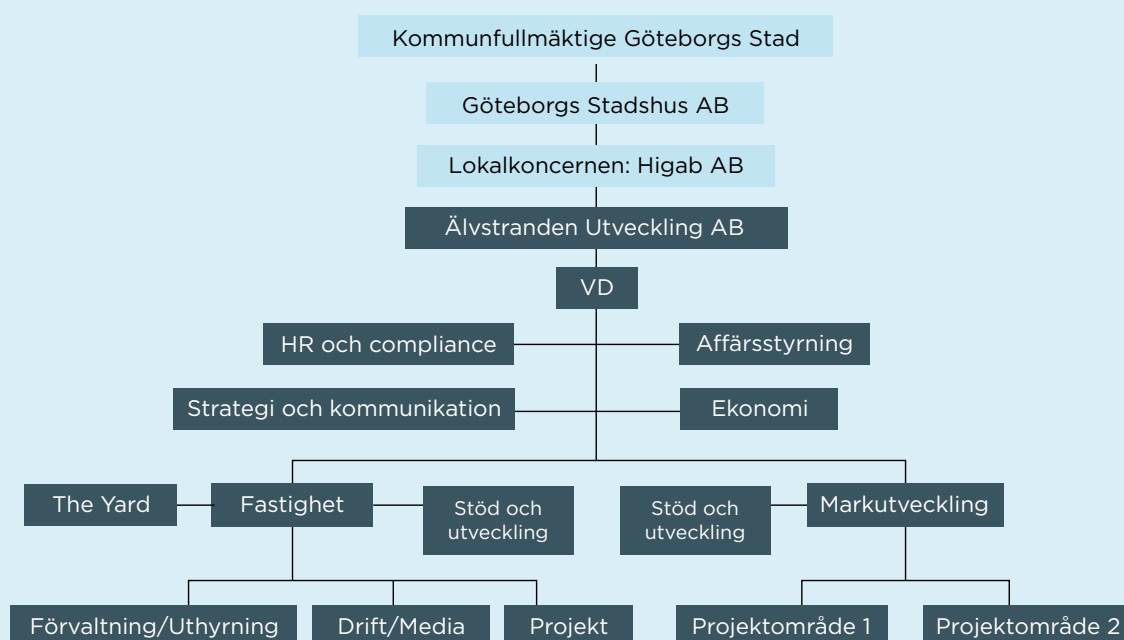
En del av Göteborgs Stad



Älvstranden Utveckling AB är en del av Göteborgs Stad. Vi ägs av Higab AB som i sin tur ägs av Göteborgs Stadshus AB. Inom Stadshuskoncernen är bolagen indelade i sju underkoncerner. Vi tillhör Lokalkoncernen där Higab AB är moderbolag och

vi är dotterbolag tillsammans med Göteborgs Stads Parkering AB.

Vår verksamhet styrs av bolagsordning, ägar-direktiv samt Göteborgs Stads riktlinjer för ägar-styrning.



Vår arena är älvområdet mellan broarna i Göteborg

Vi äger fastigheter i de centrala delarna längs Göta älv mellan broarna, Älvsborgsbron i väst och Hisingsbron i öst. Här förvaltar och utvecklar vi fastigheter, både byggnader, kajer, pirar, kvartersmark och historiska landmärken, för ett hållbart Göteborg.



55

byggnader
finns i vårt
bestånd

233 116

kvadratmeter
uthyrningsbar yta

90,5 %

uthyrningsgrad

85

medarbetare
(dec 2025)

Av våra medarbetare är ungefär
52 % kvinnor och 48 % män.
Medelåldern är 48 år, där den
yngsta är 24 år och den äldsta 67 år.

Vår vision

Tillsammans med Göteborgs Stad skapar
vi framtidens hållbara stad mellan broarna.

Vår affärsidé

Genom affärsmässig samhällsnytta förvaltar
och utvecklar vi fastigheter, mark och historiska
byggnader för att skapa värde till nutida och
framtida Göteborg.

Affärsmodell

Bolagets verksamhet är självfinansierad genom
intäkterna av våra uthyrningar och fastighetsför-
säljningar. Våra två verktyg i vår affärsmodell är
markutveckling och fastighetsförvaltning:

1. Vi utvecklar hållbar stad i de områden
där vi äger fastigheter.
2. Vi bygger värde i våra fastigheter genom
prioriterade investeringar för löpande hyres-
intäkter samt för att avyttra dem enligt plan
och återinvestera i byggnader och i våra
utvecklingsområden.

Bolagets historia

Sedan 1990-talet har vi varit en central aktör i utvecklingen av Göteborgs älvnära områden, där vi har förvandlat varvs- och industriområden till levande stadsdelar. I dag är vi ett fastighetsbolag som genom att förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd är med och skapar framtidens hållbara stad mellan broarna.



Lindholmen 1970-tal.

1970-talet

Under 1970-talet får många svenska varv svårt att klara sig i den internationella konkurrensen. Flera läggs ner, några köps upp och andra expanderar. I denna stora strukturomvandling växer det som ska bli Älvstranden Utveckling AB fram. Bolaget är först en enhet inom statliga Svenska Varv AB, som så småningom byter verksamhetsinriktning.



Götaverken, 1987.

1980-talet

Omdaning av varvsområdena Eriksberg, Lindholmen, Göta-verken och Arendal genomförs. Flera av områdenas gamla byggnader får stå kvar. Husen renoveras och anpassas efter den nya tidens behov och ger plats åt både företag och bostäder.

1985

Dotterbolaget Eriksbergs Förvaltnings AB bildas och arbetet med stadsförnyelsen i Göteborg tar fart.



Utsikt över Lindholmen 1995.

1996

Göteborgs Stad köper Eriksbergs Förvaltnings AB som koncentrerar sin verksamhet till området mellan Götaälvbron i öster och Älvsborgsbron i väster. Bolaget byter namn till Norra Älvstranden Utveckling AB.



Gullbergsvass, 2010.

2004

Bolaget får utökat uppdrag för att även utveckla södra älvstranden och Gullbergsvass.

2006

En omstrukturering av Älvstranden-koncernen genomförs och Älvstranden Utveckling AB bildas och blir nytt moderbolag. Namnet återspeglar på ett bättre och tydligare sätt det nya utökade uppdraget från Göteborgs Stad.



2023

Nytt ägardirektiv, där uppdraget är smalare och fokuserar på bolagets fastighetsbestånd med förvaltning och uthyrning samt utveckling av fastigheter och kvartersmark.

2024

En avvecklingsplan som sträcker sig till 2035 tas fram för bolaget. Rapportering kommer ske till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod för att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling.



3D-modellen över Älvstadens utbyggnad.

2013

Bolaget får i uppdrag att förverkliga Vision Älvstaden, Nordens största stadsutvecklingsprojekt.

Genom vårt fastighetsbestånd längs älven i Göteborg har vi sedan 90-talet möjliggjort:

9 600

bostäder

Nya kontorsytor med

27 700

arbetsplatser

10 000

utbildningsplatser



Året som gått

Väsentliga händelser 2025

The Yard i nya lokaler

I februari flyttade techarenan The Yard in i Utrustningsverkstaden mitt i Götaverksområdet. Verksamheten, som varit i gång ett par år, växlar nu upp ytterligare i nya större lokaler som rymmer coworking, kontor och en stor verkstadshall. Målet är att stärka Lindholmen som innovationsdistrikt och skapa förutsättningar för företag att stanna och växa i Göteborg. Bakom satsningen står Älvstranden Utveckling AB tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

Årets markanvisning

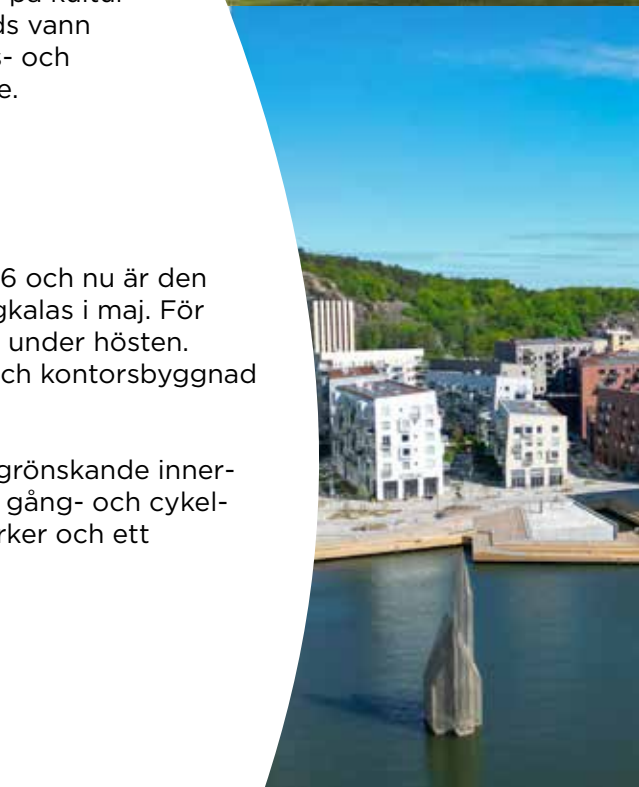
I mars blev det klart att bolaget tilldelats utmärkelsen Årets markanvisning 2024 för markanvisningstävlingen för byggrätten G5 på Masthuggskajen. Markanvisning.se utser varje år en vinnare för att uppmärksamma innovation och utveckling inom området.

Fastigheten om 2 400 kvm BTA avsedd för centrumverksamhet, skulle enligt önskemål utvecklas i enlighet med de kvalitets- och hållbarhetskrav som finns för området, med särskilt fokus på kultur och levande bottenvåningar. Fastighetsutvecklaren Broods vann tävlingen med sitt förslag Sonyas, ett kombinerat kontors- och kulturhus som ska präglas av samnyttjande, liv och rörelse.

Lindholmshamnen klart

Utbyggnaden av Lindholmshamnen har pågått sedan 2016 och nu är den i det närmaste klar. Invigningen firades med festligt bryggkalas i maj. För Älvstranden Utvecklings del avslutades projektet därmed under hösten. Det som kvarstår nu är byggnationen av en restaurang- och kontorsbyggnad på bryggdäcket, vilket planeras att starta under 2026.

I Lindholmshamnen finns nu 640 bostäder i kvarter med grönskande innergårdar, verksamhetslokaler, restauranger, en förskola, nya gång- och cykelvägar samt gator med stadens första biotoprefug, två parker och ett grönskande torg med bryggdäck som möter vattnet.



Älvrummet stängde

Efter 17 år av dialog, debatt och guideade visningar om stadsutvecklingen i Älvstaden stängde Älvrummet permanent i mitten av november.

Älvstranden Utveckling AB har ansvarat för Älvrummet sedan starten 2008, men med nuvarande uppdrag där ansvaret för Vision Älvstaden inte längre ingår, fanns därför inte möjlighet att driva Älvrummet vidare.

Sedan Älvrummet stängde, och till dess det är klart vad som ska hända med lokalen i fastigheten Navet, har vi öppnat Lindholmen showroom, som visar vårt fastighetsbestånd, våra lediga lokaler och aktuella projekt i området.

Lindholmen Innovation District

Under året tecknades ett nytt strategiskt partnerskap genom satsningen Lindholmen Innovation District – ett gemensamt nätverk där Lindholmen Science Park, Business Region Göteborg, Uni3 by Geely, Göteborg & Co och Älvstranden Utveckling samverkar. Tillsammans kraftsamlar vi för att ta Lindholmen till en ny nivå och utveckla platsen till Sveriges mest attraktiva miljö för boende, arbete, studier, forskning och upplevelser, dygnet runt.

Grundläggningen av halvön klar

Arbetet med grundläggningen av halvön gick i slutet av året in i sitt absoluta slutskede. Det har varit ett minst sagt utmanande projekt, men efter nästan fyra års arbete har Masthuggskajen nu fått sin nya halvö. Det som kvarstår är de sista slutbesiktningarna innan byggnationen av bostäder, kontor och allmän plats kan ta vid under 2026.



VD HAR ORDET

Vi fortsätter bygga och effektivisera

Ett år har gått sedan mitt första VD-ord för Älvstranden Utveckling AB. Då befann vi oss i ett skifte – en ny organisation, ett nytt ägardirektiv och ett nytt sätt att se på vår roll i staden. Mycket av 2024 handlade om att lägga om kursen. Året som nu passerat har i stället präglats av att hålla i och genomföra. Det har varit ett år där strukturen vi byggt upp verkligen börjat bära.

Jag är av naturen ganska otålig. Jag vill att saker ska hända, och gärna snabbt. Men 2025 har påmint mig om vikten av att ge förändring tid – att låta människor hinna landa, förstå och ta egna steg. När riktningen är tydlig och arbetsro får råda händer något viktigt: arbetet börjar flyta.

Medarbetarna visar stort engagemang och kulturresan vi påbörjade förra året har fördjupats. Vi arbetar mer samlat, med bättre struktur och större tillit till varandra. Det är en mognad som märks i vardagen.

Ekonomiskt starkt år

Ekonomiskt fortsätter vi att stärka oss. Förra året visade vi att våra effektiviseringar gav resultat. I år har vi tagit ytterligare steg. Det är inte försäljningar av fastigheter som bär verksamheten, utan den dagliga driften. Fastighetsförvaltningen fortsätter att utvecklas med hög kvalitet och professionalism, något som både syns i siffrorna och uppskattas av våra hyresgäster. Året visar ett starkt resultat som bekräftar den positiva utvecklingen i verksamheten.

Vi levererar över budgetmålet och har tagit beslut om ny budget på plussidan. Vi siktar högt – trots konjunkturläge. Kontorsmarknaden är tuff, men vi står oss något bättre än snittet och ser en positiv utveckling på Lindholmen. Men konkurrensen är hård och det kräver att vi fortsätter höja nivån – både i vårt erbjudande och i hur vi möter våra kunder.

Stark laginsats för halvön

Samtidigt har vi levererat i våra projekt. Det enskilt viktigaste är att halvön på Masthuggskajen nu står färdig – trots utmaningar som följt med

”Vi arbetar mer samlat, med bättre struktur och större tillit till varandra. Det är en mognad som märks i vardagen.”

projektet. Jag är stolt över den laginsats som gjort detta möjligt.

Älvstranden Utveckling befinner sig i hjärtat av det som kallas Lindholmen Innovation District, Göteborgs mest kunskapsintensiva och expansiva område där cirka 30 000 människor varje dag arbetar, studerar och bor. Där har arbetet också tagit viktiga steg under året. Detaljplanearbetet är igång för de två kommande byggnaderna på Lindholmsplatsen – omkring 75 000 kvadratmeter för kontor, innovation och utbildning. Ett projekt som stärker Göteborgs roll som motor för tech och mobilitet, och vår uppgift är att skapa de fysiska förutsättningarna för att fler aktörer ska vilja etablera sig här.

Vassen, det vill säga området runt The Yard, är också under utveckling, men på ett lite annorlunda sätt. Här hoppas vi kunna bidra till att skapa en kulturell och social magnet – en levande stadsdel med foodtrucks och restauranger, scener, loppisar och andra verksamheter som bygger på mer småskaliga initiativ.

Fortsätter bygga och effektivisera

Samtidigt fortsätter vi vårt lite ovanliga uppdrag: att både utveckla och avveckla. Det är inte en



”Vi siktar högt – trots konjunkturläge. Kontorsmarknaden är tuff, men vi står oss något bättre än snittet och ser en positiv utveckling på Lindholmen.”

motsättning – det är två perspektiv som möts i ansvarstagande. När tiden kommer ska vi lämna över ett bestånd som är stabilt, välhållet och rustat för framtiden. Det är en del av vårt uppdrag: att skapa värde både nu och på lång sikt.

När jag tittar framåt känner jag stolthet över året som gått. Vi har arbetsro, stabil ekonomi, viktiga projekt i gång och en organisation som utvecklas

i sitt uppdrag. Vi fortsätter bygga, anpassa oss och effektivisera – med tempo när det är möjligt, och med tålamod när det är nödvändigt. Precis som hållbart utvecklingsarbete behöver vara.

Mikael Dolietis, VD

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Ett år präglat av genomförande och förvaltning

Efter en period av stora förändringar har Älvstranden Utveckling AB gått in i en lugnare och mer stabil fas. 2025 har handlat om förvaltning, samarbete och genomförande – ett år där struktur och arbetsro gett utrymme för långsiktigt värdeskapande.

Efter några år av stora omställningar har 2025 inneburit en mer stabil fas för Älvstranden Utveckling. Det gångna året har präglats av genomförande, konsolidering och en tydlig arbetsro i hela organisationen. Våra planer är på plats, strukturen fungerar och bolaget arbetar målmedvetet vidare utifrån den inriktning som fastställdes under föregående år.

Den långsiktiga avvecklingsplanen, som beslutades 2024, ligger fast och vi har tagit flera steg i genomförandet. Vi har tydligt gått från strategi till praktik 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 överlämningar.

Stabil ekonomi och långsiktigt fokus

Ekonomiskt har året visat att den nya affärsmodellen fungerar. Genom tydligare styrning, effektivare förvaltning och kloka prioriteringar har vi skapat en stabil driftsekonomi. Det handlar inte längre om tillfälliga resultat från försäljningar, utan om en hållbar verksamhet som bär sina egna kostnader. Årets resultat för koncernen bekräftar denna inriktning och skapar förutsättningar för ansvarstagande och ett kontrollerat genomförande av bolagets uppdrag.

Det är särskilt glädjande att se hur fastighetsförvaltningen utvecklats. Ett starkt engagemang från medarbetarna, tydliga processer och hög kvalitet i arbetet har gjort verksamheten till en stabil grund för hela bolaget. Vi har också fortsatt arbetet med

”Vi har byggt stabilitet – nu bygger vi vidare med tillit och framtidstro.”

att se över investeringar och fastigheter, så att resurser används där de gör störst nytta.

Självklart har det funnits utmaningar under året – fördröjda detaljplaner, förändrade marknadsförutsättningar och en fortsatt pressad konjunktur. Men tack vare god kontroll och långsiktighet har vi hanterat dem utan att tappa fart.

Samarbete och tillit

En av de mest positiva förändringarna under året är det fördjupade samarbetet med Göteborgs Stad och våra kommunala partners. Vi är idag en tydligare del av stadens helhet och arbetar i takt med övriga aktörer.

Dialogen är öppen och präglas av tillit och respekt för våra respektive roller. Ett konkret exempel är hur gemensamma lösningar kring ekonomiska frågor och förvaltning nu tas fram i ett tidigt skede. Det skapar förutsägbarhet och stärker förtroendet för oss som bolag.

Vi upplever också att staden tydligt ser värdet av bolagets roll – att vår förvaltning, våra byggnader och vårt ansvarstagande bidrar till helheten i Göteborgs utveckling.

Utveckla det som ska avvecklas

Älvstranden Utveckling befinner sig i en unik position. Vi är ett bolag som både utvecklar



”Vi fortsätter utveckla våra fastigheter och områden med ansvar, struktur och uthållighet, samtidigt som vi successivt förbereder för framtida överlämningar.”

och avvecklar – ett utvecklingsbolag som har till uppdrag att avvecklas när tiden är inne. Det kan låta motsägelsefullt, men för oss handlar det om att förvalta ett uppdrag med stolthet och framtidstro.

Vi arbetar för att lämna över ett starkt och välskött bestånd, där varje fastighet och varje område har fått de förutsättningar som krävs för att bidra till stadens långsiktiga utveckling. Det betyder att vi måste vara både aktiva och eftertänksamma – ta ansvar för helheten, men också våga prioritera och tänka nytt.

Vår identitet formas av just detta dubbla perspektiv: att både bygga och avveckla, utveckla och avsluta, alltid med sikte på att stärka Göteborg. När vi en dag lämnar över våra fastigheter ska de vara i gott skick, med värden som består – ekonomiskt, socialt och hållbart.

Boris Ståhl, styrelseordförande

PÅGÅENDE FASTIGHETSUTVECKLING

The Yard – en plats för innovation och tillväxt

I den gamla utrustningsverkstaden vid Lindholmsdockan, en gång hjärtat i Götaverkens industri, har techarenan The Yard flyttat in och växlat upp sin verksamhet.

– The Yard är mer än en arbetsplats. Det är en plattform för samarbete, innovation och tillväxt där människor och idéer korsar varandras vägar. Själva konceptet har funnit i ett par år i en annan lokal men från februari 2025 sitter vi här och satsar ytterligare, säger affärsutvecklare Melina Garhed på Älvstranden Utveckling AB.

På 3 800 kvadratmeter, fördelat på tre plan och en verkstadshall, kombineras coworking, kontor och produktionsytor. Här kan företag hyra en box för att bygga prototyper, testa mjukvara eller visa upp produkter i ett showroom.

Plats för både hård- och mjukvara

Bakom initiativet och satsningen står Älvstranden Utveckling tillsammans med Business Region Göteborg (BRG) och Lindholmen Science Park. Vi på Älvstranden Utveckling ansvarar idag för fastigheten och de fysiska förutsättningarna, och tillsammans med BRG bygger vi communityn och driver aktiviteter i huset.

– Kombinationen av kontor och verkstad är själva kärnan, säger Melina. Här finns plats för både hårdvaru- och mjukvaruföretag, något som gör oss unika i Göteborg. Vi har ett gemensamt mål: att stärka Lindholmen som innovationsdistrikt och skapa förutsättningar för företag att stanna och växa i Göteborg.

Målgruppen för The Yard är både startups men också mer etablerade techbolag.

– Arenan ger företag möjlighet att växa inom huset, med egna kontor men fortfarande nära nätverket och den kreativa miljön, förklarar hon.

Viktig kugge i Göteborgs näringsliv

Resan har inte varit utan utmaningar. Marknaden för kontor och coworking har varit tuff i år, men The Yard har börjat bli ett välkänt namn. Delegationer från flera europeiska länder har redan varit på besök.



Melina Garhed, affärsutvecklare på Älvstranden Utveckling, har varit med och byggt upp The Yard på Lindholmen – en plats där industrihistoria möter framtidens teknik.

”The Yard kommer bli en viktig kugge i Göteborgs näringsliv – en plats där startups möter industrin och nya idéer tar form.”

– Många blir imponerade av läget och atmosfären. Den gamla industrimiljön tillsammans med vattnet och kranarna skapar en unik känsla, säger Melina.

Hållbarhet har varit en central del i projektet. Nästan all inredning är återbrukad – från möbler till porslin och växter. Melina ser bara möjligheter framåt och vill fortsätta utveckla arenan genom att lyssna på vad marknaden behöver.

– The Yard kommer att bli en viktig kugge i Göteborgs näringsliv, en plats där startups möter industrin och där idéer växer fram vid kaffemaskinen snarare än i mötesrummet. Jag hoppas att människor känner energi och framtidstro när de kliver in här. Då har vi lyckats, säger hon.



På The Yard samsas coworking, kontor och konferensmöjligheter med den enorma verkstadshallen för utveckling och prototypbyggande samt event. Under året har bland annat TedX, Gothenburg Tech Week och Gothenburg Classic Car Weekend anordnat event på The Yard.

PÅGÅENDE MARKUTVECKLING

I hjärtat av Göteborgs omvandlingsprojekt

Älvstranden Utveckling AB driver några av Göteborgs mest komplexa och långsiktiga markutvecklingsprojekt. Nya stadsdelar växer fram genom tätt samspel mellan byggherrar, stadens förvaltningar och invånare. Projektledaren Frida Johansson är en av dem som arbetar med markutveckling och bidrar till att skapa hållbara och levande områden och en stad som fungerar för framtiden.

När hon som nyutexaminerad började på Älvstranden Utveckling 2023 visste hon att hon ville arbeta nära stadsutveckling. Men att hon direkt skulle befinna sig i hjärtat av Göteborgs stora omvandlingsprojekt var mer än hon hade räknat med.

– Jag fick tidigt vara med i alla sammanhang, även i styrgrupper, och lära mig massor man inte kan lära sig i skolan.

– Det roligaste är att faktiskt få vara med när staden förändras. Hur platser man gått förbi i årtal – ibland bara parkeringar – blir till något helt nytt, säger hon.

Frida arbetar främst med Masthuggskajen och detaljplanen för Lindholmsplatsen. På Masthuggskajen är utvecklingen synlig i realtid: byggnader reser sig, verksamheter öppnar och människor flyttar in. Här ska också det framtida Sonyas kulturhus ligga, resultatet av markanvisningen av byggrätten G5 som utsågs till Årets markanvisning 2024.

– Vi hade kunnat göra en vanlig markanvisning till högst pris. I stället ställde vi höga krav på både hållbarhet och på att innehållet skulle främja det lokala kulturlivet. Vi gav anbudsgivarna stor frihet att visa hur fastigheten skulle kunna bli en levande mötesplats. Det modet lönade sig.

Responsten har varit otroligt positiv, både från branschen och från andra aktörer som blivit inspirerade. Grundläggningsarbetena för Sonyas kulturhus är nu i gång och planen är att huset står klart sommaren 2027.

Samordnare i Sveriges största detaljplan

Älvstranden Utveckling är samordnande part i konsortiet på Masthuggskajen och det är Fridas uppgift att hålla i trådarna och se till att det fungerar. Hon beskriver projektet som komplext



Frida Johansson, projektledare på Älvstranden Utveckling, arbetar bland annat med Masthuggskajen och Lindholmsplatsen.

"Att våga ställa krav lönar sig. Det går att kombinera ekonomi, hållbarhet och samhällsnytta. Det ger oss mod att fortsätta tänka nytt."

– Sveriges största detaljplan i modern tid sett till yta – men spännande och lärorikt.

– Det är väldigt mycket samordning och många perspektiv. Arkitekter, hållbarhetsexperten, entreprenörer, lantmätare... och så alla byggherrar och Göteborgs Stad. Jag lär mig något nytt varje dag.

Det andra stora projektet hon driver är detaljplanen för Lindholmsplatsen, där kontor och centrumverksamhet planeras tillsammans med två torn på 21 respektive 24 våningar. Här handlar mycket om att skapa flexibilitet för framtiden.



Vy över centrala delarna av Lindholmen med Karlatornet i förgrunden och på andra sidan älven ses Masthuggskajen och den nya halvön.

– Våra projekt löper över lång tid. Vi måste tänka brett och planera för det som ännu inte finns. En byggnad ska till exempel kunna ha trä- eller betongstomme – vi vet inte vilket som är mest hållbart om några år. Garagevåningar ska kunna bli cykelparkering. Och vi måste ta höjd för sådant som skyfall och höjda vattennivåer.

Hon beskriver hur den viktiga dialogen med allmänheten varit en intressant del av arbetet.

– Det kommer många synpunkter. Oro för utsikt, frågor om parkeringar eller varför man bygger här och inte där. Det gäller att lyssna och förklara. Vi tror verkligen att det här bidrar till en mer levande stadsdel.

”Ger oss mod att fortsätta tänka nytt”

Trots komplexiteten, eller kanske tack vare den, återkommer Frida till glädjen i arbetet och med kollegorna.

– Det roliga är att ingen dag är den andra lik. Ena stunden sitter jag med fakturor kopplade till arkeologi, nästa är jag i möte med fem arkitekter.



Lindholmsplatsen är tänkt att bli ett nytt landmärke för Lindholmen. Just nu pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan för området där Älvstranden Utveckling är fastighetsägare, samråd skedde under 2025.

Och lärdomarna från markanvisningen förra året tar hon med sig framåt.

– Att våga ställa krav lönar sig. Det går att kombinera ekonomi, hållbarhet och samhällsnytta. Det ger oss mod att fortsätta tänka nytt.

HÅLLBARHETSARBETET

Långsiktiga mål och vardagsnära kliv

2025 har Älvstranden Utveckling AB både växlat upp den långsiktiga styrningen av hållbarhetsfrågorna och tagit flera konkreta kliv i det dagliga arbetet. Ett nytt miljö- och klimatramverk ställer mer offensiva krav i markanvisningar och upphandlingar, samtidigt som bolaget har påbörjat systematiska risk- och sårbarhetsanalyser av det egna fastighetsbeståndet och skärpt hållbarhetskraven i markskötseln.

Hållbarhetsarbetet på Älvstranden Utveckling har under året rört sig framåt på flera fronter. Mest centralt är det nya miljö- och klimatramverket som nu används vid markanvisningar och upphandlingar. Det bygger på Göteborgs Stads mål om att minska klimatbelastningen från byggnation med 90 procent till 2030. Klimatkraven skärps successivt enligt en trappstegsmodell, beroende på byggstart. Arbetet med ramverket har förts i nära dialog med byggaktörer, teknikonsulter och forskare.

– Vi har attraktiva lägen och en möjlighet att påverka branschen på riktigt. Tydliga, klimatkrav är ett av våra viktigaste verktyg, säger Kristian Käll, hållbarhetschef på Älvstranden Utveckling. Vi ställer krav på funktionen – inte på exakt vilken lösning entreprenören väljer.

Risk- och sårbarhetsanalys

Året har också handlat om klimatanpassning. Med fastigheter i direkt anslutning till Göta älv är frågan central för bolagets långsiktiga ansvar. Beräkningar av olika scenarier visar att ett extremt högvatten redan idag skulle kunna ge stående vatten vid nästan hälften av bolagets byggnader.

Därför har Älvstranden Utveckling startat en risk- och sårbarhetsanalys av 15 fastigheter. Genom att väga samman skyfallsdata med kartor för höga vattennivåer skapas en konkret bild av var problemen kan uppstå. Man granskar bland annat om vatten kan rinna in vid skyfall, hur tät grunden är och om känslig teknik riskerar att slås ut.

– Vi behöver veta exakt var riskerna finns. Det är först då vi kan klimatsäkra på ett smart sätt, säger Kristian Käll.



Kristian Käll, hållbarhetschef, Älvstranden Utveckling.

”Det är just kombinationen av långsiktighet och vardagsnära åtgärder som gör att vi rör oss framåt”

Hållbar skötsel av utemiljöer

Driftsfrågorna har också fått ett tydligt lyft. Det nya yttre markskötselavtalet innebär att all skötsel ska vara fossilfri med maskiner som drivs av antingen el eller HVO100, som är ett fossilfritt bränsle.

Utöver detta har bolaget tagit ett större grepp om biologisk mångfald. Vi har föreskrivit skötselinstruktioner på gröna ytor för mer blomning som gynnar pollinatörer samt förstärkt arbetet med att upptäcka och hantera invasiva arter. Städningen utomhus har också trappats upp, både av miljö-



Här syns delar av Lindholmshamnen och biotoprefugen längs Götaverksgatan som färdigställdes under året. Vid vår fastighet M1:an till höger i bild ligger Maskinparken som är en så kallad skyfallspark. I sänkan mitt i parken kan hela 900 kubikmeter vatten rymmas om det skulle komma ett skyfall.

skäl och för att skapa tryggare, mer välkomnande miljöer runt fastigheterna.

Under året avslutades arbetet i Lindholmshamnen – ett projekt som sedan starten styrts av ett omfattande hållbarhetsprogram. Resultaten syns i allt från mobilitetslösningar och energiprestanda till gröna biotoper, nytänkande bostadsmodeller och konstnärlig gestaltning.

Även mindre grepp ger effekt

Även om Älvstranden Utveckling haft stort fokus på den systematiska och grundläggande styrningen, fortsätter man med oförminskad styrka att utveckla de konkreta, vardagsnära åtgärderna, som mobilitetslösningar och utformning av utemiljön. Bättre cykelförutsättningar – något som uppmärksammades redan förra året – är ett exempel på hur mindre, smarta lösningar kan ge tydlig effekt när de tas fram tillsammans med hyresgäster och andra aktörer.

– Vi har byggt upp ett arbetssätt som gör skillnad och som fått uppmärksamhet för hur vi jobbar både i det dagliga liksom hur vi arbetar långsiktigt med hållbarhet på exempelvis Masthugskajen, säger Kristian Käll.



Att vårt bestånd ligger nära älven är en styrka – men också ett ansvar. Därför arbetar vi aktivt med att förstå och förebygga riskerna vid höga vattenflöden.

När året summeras framträder hållbarhetsarbetets tydliga konturer:

– Vi driver på för minskade utsläpp samtidigt som vi tar hand om våra befintliga byggnader och utemiljöer. Det är just kombinationen av långsiktighet och vardagsnära åtgärder som gör att vi rör oss framåt, säger Kristian Käll.

EKONOMISK ÖVERBLICK

Fortsatt fokus på ekonomi

Året har präglats av ett tydligt och konsekvent arbete med ekonomistyrning. Med den nya affärsplanen som ram och ett skarpare ägardirektiv i ryggen har bolaget fortsatt resan mot en mer självbärande verksamhet. Den nya organisationen har stärkt ekonomistyrningen och gjort uppdraget tydligare. Administrationen är smalare, fler arbetsuppgifter görs internt och bolaget arbetar mer renodlat med förvaltning och kassaflöde.

– Den ekonomiska utvecklingen under året visar att bolagets verksamhet i dag vilar på en betydligt mer stabil grund än tidigare. Den löpande verksamheten bär i allt större utsträckning sina egna kostnader, vilket ger ökad förutsägbarhet och kontroll i ekonomin, säger Mi Mathiesen, ekonomi- och finanschef på Älvstranden Utveckling AB.

Genom ett mer strukturerat arbetssätt inom uppföljning, upphandling och resursanvändning har bolaget stärkt sin ekonomiska styrning och minskat beroendet av tillfälliga intäkter. Sammantaget innebär detta att verksamheten nu kan bedrivas med större långsiktighet och tydligare ekonomiska ramar.

Starkare kostnadskontroll och bättre styrning

Implementeringen av det nya ägardirektivet har tydligt påverkat verksamheten. Det tidigare breda stadsutvecklingsuppdraget är ersatt av ett mer avgränsat fokus på fastighetsförvaltning och kvartermark. Det gör att bolaget arbetar mer koncentrerat med kärnuppdraget och undviker kostnadskrävande projekt som tidigare belastade resultatet.

– Det är en mycket sund bolagsekonomi. Vi tänker efter innan vi handlar, och det finns en helt annan medvetenhet om vad saker faktiskt kostar, säger Mi.

Fastighetsavdelningen står för de största ekonomiska effekterna under året, framför allt genom förbättrad driftoptimering. Genom att trimma värme- och kylsystem i några av de största byggnaderna har kostnaderna minskat betydligt. Två nya enhetschefer – en med ansvar för energi och drift, en för förvaltning och uthyrning – har bidragit till en tydligare struktur och ett stärkt arbetssätt.

– De har tagit tag i rätt frågor från dag ett. Energi-optimeringen ger resultat och vi fortsätter jobba affärsmässigt med uthyrningen. Investeringsbudgeten för 2026 innehåller dessutom medel för fort-



Mi Mathiesen, ekonomi- och finanschef på Älvstranden Utveckling.

"Den löpande verksamheten bär i allt större utsträckning sina egna kostnader, vilket ger ökad förutsägbarhet och kontroll i ekonomin."

sätta energiåtgärder, där även mindre investeringar väntas ge märkbara effekter på driftskostnaderna.

Höga vakanser och ett förändrat marknadsläge

Ett av årets största bekymmer är den historiskt höga vakansgraden. Flera större hyresgäster har lämnat, bland annat på Lindholmen, och kombinationen av förändrade arbetsmönster, ökad kontorsproduktion i Göteborg och ett mer avvaktande marknadsläge har påverkat efterfrågan. Vakansgraden ligger nu på cirka tio procent.



Vy över delar av vårt bestånd på Lindholmen och Götaverksområdet. Bland annat syns byggnaderna M1:an, 141:an, Träverkstaden, RE-garaget, Centralstationen, Plåtverkstaden, Riverside och Galjonen.

– Vakanta ytor leder till uteblivna hyresintäkter medan fasta kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt kvarstår även när lokaler står tomma. För att stärka kassaflödet har bolaget därför lagt en offensiv budget för 2026 med fokus på att öka uthyrningsgraden, säger hon.

Fortsatta osäkerheter

Räntekostnaderna fortsätter att vara en utmaning. Eftersom bolaget enbart har rörlig ränta är räntekostnaderna i praktiken svåra att prognostisera och står för en väsentlig andel av bolagets totala kostnader. Samtidigt är byggrättsmarknaden fortsatt osäker med sjunkande priser på byggrätter och ett stort utbud av osålda bostäder.

Kostnader för material, energi och entreprenader ligger fortsatt på höga nivåer, vilket påverkar både befintliga byggnader och planerade projekt. Klimatanpassningskrav, som översvämning och stigande vattennivåer, innebär att framtida detaljplaner behöver mer analyser och åtgärder.

– Investeringskalkylerna måste vara väl genomarbetade. Det är viktigt att hyresgästerna tecknat avtal innan vi tar större investeringsbeslut, säger Mi.

Mot en mer långsiktig hållbar förvaltning

Inför 2026 ligger fokus fortsatt på att fylla vakanta lokaler, optimera driften, hålla kostnaderna nere och prioritera projekt med goda förutsättningar. Avvecklingsplanen väntas få större effekt kommande år, samtidigt som arbetet med att stärka driftnettet fortgår. Trots utmaningar i omvärlden finns en stabilitet i styrningen och ett tydligare uppdrag som ger bolaget goda förutsättningar.

– Tidigare kunde förluster vägas upp med försäljningar. Nu måste verksamheten bära sig själv, och det tycker jag bara är bra. Det ger en helt annan kontroll, avslutar Mi.

VÅR STYRELSE

Genomförande enligt plan

Styrelsearbetet under 2025 har präglats av samarbete och genomförande. Den långsiktiga avvecklingsplan som beslutades under 2024 har naturligt påverkat arbetet och flera steg har tagits i genomförandet. I beslutsloggen finns 100 ärenden noterade för 2025. De sträcker sig från ärenden om riskhantering, bokslut och statusrapporter till investeringar och försäljningar. Sittande styrelse har under året varit densamma som föregående år. Under hösten genomförde styrelse och bolagets företagsledning gemensamt en resa med strategidagar och studiebesök till Örebro.

Under 2025 tog styrelsen beslut om bland annat:

- Investering för utbyggnad av parkeringsanläggning inom lott B2 på Göteborg Masthugget 43:15.
- Överlåtelseavtal med Riksbyggen och Stena Fastigheter för övertagande av parkeringsfastigheten i B2 (3D-fastighet).

- Beviljad överlåtelse av Göteborg Masthugget 43:7 och Göteborg Masthugget 43:20 till Bostads AB Poseidon och Göteborgs Egnahems AB.
- Förlängning av nuvarande markanvisningsavtal i Frihamnen till och med 2026-04-30 och på i övrigt oförändrade villkor.
- Likvidation av bolag samt utdelning och kapitaltillskott inom Älvstrandenkoncernen
- Förlängningsavtal gällande markanvisningar på Skeppsbron.
- Försäljning av Brasilia och Begonia, Plejadgatan till Göteborgs Stad.
- Försäljning av Kajskjul 8 och Kajskjul 8,5 till Higab.
- Förlängning av avtal avseende försäljning av del av Lundbyvassen 4:6, M1 och Centralstationen, på grund av att pågående detaljplan ännu inte är antagen.
- Nytt hyresavtal med Utbildningsförvaltningen för byggnad Anglia, Lindholmen 6:9.



Boris Ståhl (S)
Ordförande
Pensionär,
f.d. strateg VGR
Invald 2019



Erik Lidberg (M)
Vice ordförande
Rådgivare
Invald 2024



Hans Arby (C)
Ledamot
Forskare, RISE
Invald 2023



Yngve Karlsson (D)
Ledamot
Egenföretagare
Invald 2019



Zandra Valencia Skogsfors (V)
Ledamot
Arkitekt
Invald 2024



Gustaf Göthberg (M)
Suppleant
Riksdagsledamot
Invald 2024



Joakim Larsson (MP)
Suppleant
Kanslichef Miljöpartiet
Invald 2023



Vivi-Ann Nilsson (S)
Suppleant
Förtroendeposter
Invald 2023

Camilla Andersson
Adjungerad arbetstagarrepresentant Unionen

Abdurrahman Toryalay
Adjungerad arbetstagarrepresentant SACO





Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2025

Styrelsen och verkställande direktören får
härmed avge redogörelse för förvaltningen av
Älvstranden Utveckling AB för året 2025.

Allmänt om verksamheten

Kommunala ändamålet och befogenheterna

Kommunens ändamål med ägandet av bolaget är att, med utgångspunkt i bolagets fastighetsinnehav, bidra till en hållbar, långsiktig stadsutveckling i Göteborg genom att utveckla kvartersmark och fastigheter samt samordna utbyggnad av kvartersmark. Bolaget ska på det sätt som ger bäst utfall för Göteborgs Stad, genom hel- eller delägda dotterföretag, som fastighetsägare, exploatör och byggherre utveckla, förvärva, förvalta, uppföra och avyttra byggnader, fastigheter, tomträtter och arrenderätter i de områden där bolaget är fastighetsägare.

Bolaget ska bidra till helhetssyn, god samverkan och ett effektivt samarbete med stadens nämnder och övriga berörda inom stadsutvecklingen. Verksamheten ska bedrivas utifrån stadens övergripande planering och prioritering samt övriga målsättningar och styrande dokument.

Verksamheten ska ha ett långsiktigt förhållningssätt och vara ett verktyg för Göteborg i omställningen till ett socialt och ekologiskt hållbart samhälle. Bolaget ska tillhandahålla kompetens och använda metoder för att säkerställa minimal klimat- och miljöpåverkan vid uppförande och förvaltning av byggnader och anläggningar i sina markområden.

Affärsmodell

Bolagets kompetens inom mark- och fastighetsutveckling kombinerar affärslogik med verktyg inom fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och fastighetstransaktioner i syfte att nå mål om att utveckla hållbar kvartersmark i genomförande av detaljplaner på bolagets mark- och fastighets-

innehav. Verksamheten finansieras genom driftnettot från fastighetsförvaltningen och försäljning av förvaltningsbyggnader och byggrätter.

Bolaget ska säkerställa en stabil ekonomisk utveckling för att skapa ett ekonomiskt handlingsutrymme som möjliggör för bolaget att genomföra sitt uppdrag enligt ägardirektivet. Bolaget ska eftersträva att bolagets samlade ekonomiska resultat för exploateringsfasen av bolagets stadsutvecklingsprojekt visar ett positivt resultat. Det långsiktiga finansiella målet är att bolaget efter att uppdraget slutförts ska kunna påvisa ett positivt resultat.

Bolagets ekonomiska styrning ska balansera ekonomin och övrig verksamhet över tid så att nyttjandet av koncernens insatser och tillgångar maximeras i relation till att bolagets uppdrag blir klart och verksamheten avslutas. Därav omfattar affärsmodellen en successiv avyttring av värdeutvecklade byggrätter och förvaltningsfastigheter där tidpunkt matchar utveckling och genomförande av detaljplaner. På så vis balanseras bolagets ekonomi samtidigt som en kontrollerad avvecklingsplan fortgår.

Fastighetsbestånd

Majoriteten av Älvstrandenkoncernens mark och byggnader ligger på en handfull stora stamfastigheter som härrör från varvs-, hamn-, och industriverksamhet. Koncernens fastigheter är belägna i områdena Södra Älvstranden (Masthuggskajen och Skeppsbron), Eriksberg, Lindholmen och Frihamnen. Merparten av fastighetsinnehavet ingår i aktuella program- eller planarbeten för kommande utveckling alternativt i stadens planering för utveckling längre fram i tiden.



Merparten av Älvstrandenkoncernens fastigheter härrör från den gamla varvsepoken i Götaverksområdet, beläget på Lindholmen.

Organisation

Koncernens arbete utförs i en linjeorganisation och verksamheten vilar på tre ben: de båda affärsområdena markutveckling och fastighetsförvaltning, samt stödfunktioner.

Samverkan i staden

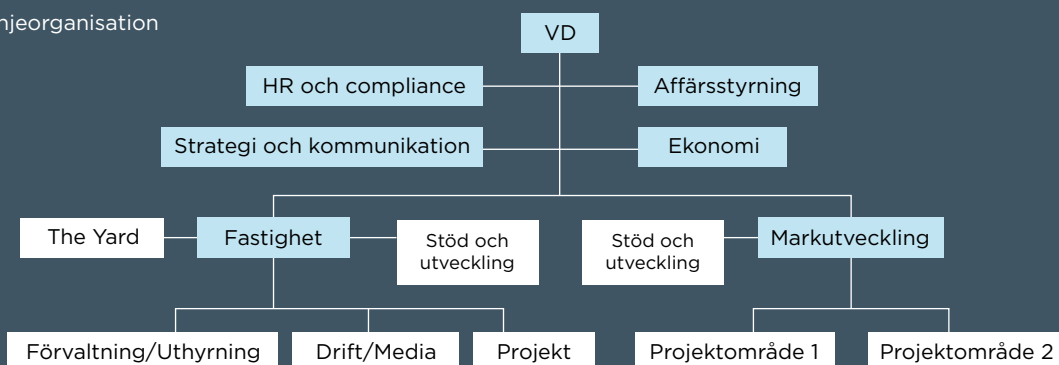
Under 2025 har VD löpande träffat stadsutvecklingsnämndernas direktörer samt varit adjungerad

i Sammanhållen stadsutveckling – ett forum för stadens olika intressenter inom stadsutvecklingsfrågor.

Styrelsen och verkställande direktören bedömer att verksamheten är i linje med kommunens ändamål med ägandet av bolaget och att bolaget har följt de principer som framgår av §3 i bolagsordningen.

Organisation

Linjeorganisation



Ekonomisk utveckling 2025

Koncernen Älvstranden Utveckling redovisar för år 2025 en vinst om 11 mnkr före bokslutsdispositioner och skatt. Den betydande avvikelsen jämfört med föregående år beror huvudsakligen på avyttringen av Gullbergsvassområdet i december 2024.

Hysesintäkterna har minskat med 21 mnkr jämfört med föregående år till följd av fastighetsförsäljningar och ökade vakanser. Fastighetskostnaderna är sammantaget lägre än föregående år. Minskningen förklaras främst av lägre drift- och underhållskostnader, vilket till stor del beror på försäljningen av terminalbyggnaden på Gullbergsvass. Därutöver har bolagets arbete med energioptimering, i kombination med lägre kostnader för el och fjärrvärme efter en mild vinterperiod bidragit till lägre driftskostnader. Kostnaderna för uthyrning och fastighetsadministration har ökat jämfört med föregående år som en följd av den omorganisation som genomfördes under 2024, där fördelningsnycklarna för löne- och administrationskostnader omarbetades.

Avskrivningarna är i nivå med föregående år. Skillnaderna mellan åren avser nedskrivningar och reverseringar. Årets nedskrivningar uppgår till -13 mnkr och reverseringar av tidigare års nedskrivningar till 33 mnkr.

Posten administration och försäljning har minskat med cirka 40 mnkr jämfört med föregående år. Minskningen förklaras delvis av att kostnader efter genomförd omorganisation har omfördelats till posten uthyrning och fastighetsadministration.

Därutöver har antalet anställda minskat med cirka tio personer. Bolagets fortsatta arbete med stärkt ekonomistyrning har även medfört lägre kostnader, bland annat genom minskade inköp av konsulttjänster, marknadsföring och IT.

Transaktionsresultatet för året uppgår till 81,4 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 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.

Lånevolymen har ökat med 395 mnkr för att finansiera utbetalningar av genomföranden i pågående detaljplaner. Inga nya räntederivat har tecknats eftersom samtliga lån per balansdagen ingår i Göteborgs Stads kontolösning.

Resultatet efter finansiella poster i moderbolaget uppgår till 468 mnkr jämfört med -281 mnkr föregående år. Den stora avvikelsen mellan åren beror på anteciperad utdelning samt nedskrivning på lämnat aktieägartillskott.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp tkr	2025	2024	2023	2022
Koncernen				
Hysesintäkter	459 018	480 242	456 067	413 855
Entreprenadintäkter	1 776 437	805 440	527 700	109 302
Driftsnetto	272 337	297 082	274 582	241 848
Balansomslutning	4 026 111	4 064 416	4 400 873	4 423 504
Avkastning på eget kapital %	1,2%	37,7%	neg	11,6%
Soliditet %	24,3%	22,9%	17,3%	19,5%
Belåningsgrad %	22,4%	15,4%	24,3%	17,6%
Moderbolaget				
Resultat före finansiella poster	-62 752	-20 908	-82 706	-8 781
Balansomslutning	3 972 949	4 425 158	4 741 855	4 312 947
Soliditet %	30,4%	13,3%	15,5%	14,2%

Definitioner: se not 34

Ägarförhållanden och koncernstruktur

Älvstranden Utveckling AB, org. nr 556659–7117, är ett helägt dotterbolag till Higab AB, org. nr 556104–8587, som är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org. nr 556537–0888. Göteborgs Stadshus AB ägs till 100 procent av Göteborgs Stad, org. nr 212000–1355.

Älvstranden Utveckling AB är moderbolag i Älvstrandenkoncernen. I koncernen ingår Norra Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB som i sin tur sammanlagt har 6 dotter- och dotterdotterbolag. För ytterligare upplysningar om dotterbolagen hänvisas till not 19.

Väsentliga händelser

Bolagets uppdrag, enligt ägardirektivet från 2023, innebär att förvalta och utveckla kvartersmark och fastigheter i det egna beståndet. Under 2024 togs en långsiktig avvecklingsplan fram som sträcker sig till 2035. Den 30 januari 2025 antecknade Kommunfullmäktige redovisningen av Älvstranden Utveckling AB:s avvecklingsplan som ett led i fullgörandet av ägardirektivets kapitel 2 § 7. Kommunfullmäktige bedömde därmed bolagets hemställan om godkännande av avvecklingsplanen som besvarad med hänvisning till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Rapportering kommer ske till kommunfullmäktige en gång per mandatperiod för att hålla planen aktuell, realistisk och följsam till stadens övriga utveckling. Bolagets affärsplan för 2025–2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det kommande arbetet. För det operativa arbetet tas ettåriga verksamhetsplaner fram årsvis.

Under året har tolv aktiebolag och ett kommanditbolag fusionerats och likviderats i enlighet med avvecklingsplanen. I årsbokslutet består Älvstrandenkoncernen av nio aktiebolag.

Under våren genomfördes en kick-off för Lindholmen Innovation District, där bland annat Älvstranden Utveckling AB och Lindholmen Science Park är arrangörer. Lindholmen Innovation District är ett sammanhållet innovations- och kunskapsområde inom Norra Älvstranden. Initiativet är inriktat på att samla och utveckla verksamheter kopplade till innovation, etableringar och kunskapsintensiv tillväxt i Göteborg. För Älvstranden Utveckling AB sker deltagandet mot bakgrund av bolagets omfattande fastighetsägande på Lindholmen.

Efter 17 års verksamhet stängdes Älvrummet den 14 november 2025. Lokalen är belägen i bolagets fastighet Navet. I samband med stängningen öppnades Lindholmen Showroom. Showroomet är en mötesplats med fokus på Lindholmen, områdets värden, bolagets fastigheter, historia och pågående projekt.

Under hösten har bolaget genomfört en kompetenskartläggning och en översyn av organisationen pågår. Efter ett års arbete i nuvarande organisationsstruktur har bolaget identifierat behov av anpassningar och förändringar i förhållande till uppdraget.

Södra Älvstranden Utveckling AB har genomfört två fastighetsförsäljningar under året, Kajskjul 8 till moderbolaget Higab samt lotten G5 på Masthuggskajen till Broods.

Sammantaget har under året 8 900 kvm verksamhetsyta färdigställts till följd av bolagets markutveckling. 453 bostäder samt 42 153 kvm verksamhetsyta är vid årsskiftet i pågående produktion.

Masthuggskajen

Masthuggskajen är ett av Göteborgs hittills största stadsutvecklingsprojekt och genomförandet av detaljplanen har pågått sedan 2019.

En del av området är färdigställt i form av fyra nya kontorshus, ett hotell, ett inflyttat bostadshus samt första delen av Masthamnsgatan. Under året har Elof Hansson och Riksbyggen fortsatt sin byggnation av kvarteret The Parkside med bostäder, verksamhetslokaler och kontor. Masthugget Väst, som utvecklas av Higab, Göteborgs Stads Parkering samt Idrotts- och föreningsförvaltningen, nådde full byggnadshöjd under året. Det blir ett multifunktionellt hus med plats för bland annat 700 bilar, cykelparkering, kontor, restaurang och en idrottshall. Övriga pågående byggnationer är Riksbyggens kvarter Brf Sydney, med en större matbutik i bottenvåningen och Framtiden Byggutveckling som för Poseidons räkning uppför 126 hyreslägenheter.

Fastighetsutvecklaren Broods tillträdde under året sin fastighet G5 – där kontors- och kulturhuset Sonyas kommer uppföras. Markarbeten har påbörjats och bygglov beviljats. Markanvisning.se, som varje år uppmärksammar innovation och utveck-



Masthuggskajen har fått sin nya halvö. Det som tidigare var öppet vatten har blivit fast mark, redo att ge plats åt bostäder, kontor och stadsliv. När bilden togs i juni 2025 var det fortfarande en hel del arbete kvar.

ling inom området, tilldelade i början av året priset Årets markanvisning 2024 till Södra Älvstranden Utveckling AB för markanvisningen av G5.

Under året togs beslut att överlåta Södra Älvstranden Utveckling AB:s sista kvarvarande byggrätter G3 och G4 till Framtiden/Egnahemsbolaget. Masthuggskajens tredje hållbarhetsrapport färdigställdes också under året. Rapporten visar att området har goda förutsättningar att på sikt utvecklas till en levande blandstad som stödjer ett hållbart vardagsliv. Samtidigt finns tydliga utmaningar som klimatpåverkan från byggskedet, samordning av logistiklösningar och risk att sociala och kulturella åtaganden inte prioriteras.

Älvstranden Utveckling AB ansvarar för byggnation av underbyggnaden av allmän plats medan Södra Älvstranden Utveckling AB ansvarar för underbyggnaden av kvartersmark, på halvön i Göta älv. Utbyggnaden, som utförs samordnat inom en byggherreorganisation med en entreprenör, har fortsatt under året och är nu i sitt slutskede med pågående slutbesiktningar. Allt eftersom de olika delarna blir godkända sker överlämning till stadsmiljöförvaltningen avseende underbyggnationen för allmän platsmark/kajer respektive byggherrarna avseende kvartersmarken. Vid årsskiftet var tre av fem huvuddelar slutbesiktigade och godkända.

Detaljplanen för Masthuggskajen förutsätter ett underjordiskt parkeringsgarage (B2), som ska uppföras av Södra Älvstranden Utveckling AB. För genomförandet av garaget har en totalentreprenad

upphandlats som omfattar byggnation av garage samt grundläggning inom B2-kvarteret. Halvöns färdigställande är en förutsättning för genomförandet av garaget. Produktionsstarten för B2-garaget är i nuläget förskjuten till tredje kvartalet 2026.

Skeppsbron

I linje med affärsplanen har bolaget under 2025 tillsammans med exploateringsförvaltningen arbetat med att utreda förutsättningarna för att avyttra bolagets fastighetsinnehav inom Skeppsbron till Göteborgs Stad. Parallellt har stadsbyggnadsförvaltningen arbetat fram ett ”förenklat stadsutvecklingsförslag” som efter beslut kommer ligga till grund för arbetet med en ny detaljplan för området.

Packhusplatsen

Göteborgs Stad har under året arbetat fram ett stadsbyggnadsförslag för Packhusplatsen och under senhösten tog bolaget ställning till att gå med i kommande detaljplanarbete och har förbättr en planansökan där bolaget önskar få bostäder planlagda på Södra Älvstranden Utvecklings mark.

Eriksberg

Norra Älvstranden Utveckling AB är tillsammans med exploateringsförvaltningen markägare i området och det gemensamt framtagna planförslaget för området innebär tillskapande av cirka



I Lindholmshamnen hittar du stadens första biotoprefug – en grönskande plats mitt i gatan i syfte att bidra till biologisk mångfald samt en hållbar och attraktiv stadsmiljö. Hela området invigdes i maj 2025.

900 bostäder, en förskola och ytor för handel.

Under året har stadsbyggnadsförvaltningen startat upp förarbetet till kommande detaljplanarbete med fokus på att integrera den nya spårvägsdragningen i detaljplanen. Tecknande av planavtal och uppstart av detaljplanearbetet sker under våren 2026 och detaljplanearbetet förväntas ta cirka tre år.

Utbyggnaden av detaljplanerna för Celsiusgatan och Säterigatan har fortsatt under året och kommer tillskapa 1 700 bostäder, verksamhetslokaler och 8 avdelningar förskola i området. Norra Älvstranden Utveckling AB, liksom övriga fastighetsägare i området, har tecknat exploateringsavtal med exploateringsförvaltningen och erlägger exploateringsbidrag som ska täcka de löpande genomförandekostnaderna för planering och utbyggnad av allmän platsmark. Under året har bolaget fortsatt bevaka sina intressen kopplat till åtagandet att finansiera utbyggnaden av allmän plats samt parternas uppfyllelse av krav i ingångna avtal.

Under året har en försening uppstått i utbyggnaden av Celsiusgatans detaljplan då AF/Aspelin & Ramm har överklagat Egnahemsbolagets mark- och bygglov till Mark- och miljödomstolen. Detta kommer få en tidsmässig påverkan på Norra Älvstranden Utveckling AB:s planerade försäljning av den sista kvarvarande byggrätten i området och färdigställandet av detaljplanen i stort. Sedan tidigare har bolaget sålt byggrätter till JM, Nordr och Egnahemsbolaget.

Lindholmen

Under året har bolaget deltagit i stadens arbete med planprogram för hela Lindholmen, där samråd beräknas ske kvartal 1, 2026. Särskilt fokus har varit de områden där bolaget har fastigheter: inom kvarteret Propellern, skolområdet, Södra Lindholmen, Lindholmsplatsen, Regnbågsgatan, Plejadgatan, Lindholmshamnen och Götaverksområdet.

Inom flera av dessa områden pågår även detaljplanearbete samt fastighetsutveckling i projekt-fastigheter parallellt med programarbetet.

Detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen respektive Regnbågsgatan har fortsatt under året med samråd. För Lindholmsplatsen planeras i dagsläget en stor kontorsetablering men även för hotell och centrumändamål (totalt 73 000 kvm BTA), och för Regnbågsgatan en kombination av bland annat skola, handel, 180 bostäder samt kontor.

En detaljplan för att permanenta skolverksamheten på Plejadgatan startades upp under 2024 och beslut togs om samråd senhösten 2025. Hittills bedrivs skolverksamheten i lokaler med tillfälligt bygglov.

Lindholmshamnen invigdes i maj och projektet avslutades senare under året. Drygt 600 bostäder har levererats men också yta för handel, restauranger samt ett nytt torg och bryggdäck vid vattnet. Bygglov är inlämnat för den kvarstående delen, en restaurang- och kontorsbyggnad på bryggdäcket.

Även Södra Lindholmen, ett projekt i tidigt skede som bedrivits som en skisstudie avslutades 2025 och har blivit underlag till pågående programarbete för Lindholmen. Skissen visar på möjligheten att uppföra bostäder i området. Platsen kommer dock att behövas för upplag under byggnationen av Lindholmsförbindelsen varför planläggning kommer ske först efter 2035.

Planansökningar för detaljplanläggning för både skolområdet/Chalmersområdet samt kvarteret Propellern skickades in under december i linje med pågående programarbete.

Inom Götaverksområdet, det tidigare varvsområdet, fortsätter utvecklingsarbetet. Ett flertal projektidéer prövas just nu i de så kallade projektfastigheterna, exempelvis Pannverkstaden. Ombyggnation av Utrustningsverkstaden färdigställdes under 2024 och ”The Yard” flyttade sin verksamhet dit i januari 2025. The Yard är en tech-arena för start-ups med avsikt att stärka innovationsklustret på Lindholmen – ett koncept som bolaget utvecklar tillsammans med Business Region Göteborg och Lindholmen Science Park.

Spårvägen mellan Centrum, Frihamnen och Lindholmen öppnades och invigdes i mitten av december. Bolaget har nu börjat delta i arbetet med nästa sträcka bort till Eriksberg liksom deltar fortsatt i arbetet med Lindholmsförbindelsen – spårvägstunneln över till Masthugget.

Frihamnen

Göteborgs Stad återupptog under 2024 arbetet med planprogram för Frihamnen med särskilt fokus på de inre delarna av Frihamnen. Norra Älvstranden Utveckling AB och Göteborgs Stad är de stora markägarna i området och under året har bolaget aktivt deltagit i ett flertal arbetsgrupper i stadens arbete med planprogram. Bolaget har haft ett särskilt fokus på deltagande i arbetet med stadens exploateringskalkyl inom ramen för den ekonomiska förstudien (EFS). Planprogrammet planeras gå ut på samråd våren 2026. De första detaljplanerna för Inre Frihamnen beräknas starta kvartal 1, 2027.

Byggnation av spårväg Frihamnen–Lindholmen samt nya vägar har fortsatt under året och spårvägen färdigställdes och togs i drift under december med ny hållplats i Frihamnen.

För att aktivera Frihamnen fram till dess att de bebyggs arbetar bolaget aktivt med att arrendera ut ytor för kortsiktiga etableringar. Ett exempel är Frihamnsdagarna – en mötesplats för samtal om samhällsfrågor, som i augusti genomfördes återigen. Älvstranden Utveckling AB deltog bland annat med egen monter.

På Kvillepiren arrenderar bolaget ut marken till cirka 900 temporära bostäder. Under året har delar av projektet, exempelvis infrastrukturelarna, avslutats och kommer under 2026 övergå till förvaltning av området.

Enligt Göteborgs Stad planeras återfyllnad av Lundbybassängen i Frihamnen på sikt för att möjliggöra utvecklingen av hela Frihamnsområdet. Som ett led i detta lämnade bolaget i oktober 2024 in en tillståndsansökan för vattenverksamhet och miljöfarlig verksamhet till Mark- och miljödomstolen. Under sommaren 2025 lämnades kompletteringsunderlag till ansökan in.

Under hösten lät bolaget avbryta arbetet och återkallade tillståndsansökan från Mark- och miljödomstolen i oktober 2025. Orsaken är att Göteborgs Stad menar att de har för avsikt att fullfölja inriktningen om en utfyllnad, men att detta kommer ske i ett betydligt senare skede än tidigare planerat, bortom 2050 och först efter att större delen av inre Frihamnen är utbyggd. Eftersom återupptagandet av projektet i dagsläget bedöms ligga så många år framåt i tiden är bolagets bedömning att nedlagt arbete inte kommer att kunna återanvändas. Projektet avslutades ekonomiskt under december månad.

Personal

Efter sommaren påbörjades en översyn av nuvarande organisation då bolaget har identifierat behov av förändringar i förhållande till uppdraget. Översynen visar att bolagets uppdrag har minskat till följd av färdigställda projekt samt genomförda fastighets- och markavyttringar i enlighet med ursprungsplanen. Mot denna bakgrund bedöms organisationen i nuläget vara större än vad uppdraget motiverar. Arbetet med att anpassa organisationen fortsätter, och förhandlingar med de fackliga parterna om en ny, anpassad organisation kommer att genomföras under första kvartalet 2026. Detta innebär ett varsel om cirka 10–15 tjänster. Bolaget har under året genomfört en kompetenskartläggning tillsammans med samtliga chefer för att lokalisera vilka kompetenser som behövs för att vi ska kunna leverera på vårt kvarstående uppdrag.

Under hösten har bolagets medarbetare deltagit i workshops kopplat till vår kultur och arbete med bolagets värdegrund. Planen är att en ny värdegrund ska implementeras under 2026.

Den årliga medarbetarundersökningen genomfördes under hösten. Som ett led i uppföljningen

kommer bolaget under mitten av januari 2026 att återuppta arbete med pulsmätningar för att kunna följa och arbeta löpande och mer effektivt med nuläget i frågor om arbetsmiljö, struktur, ledarskap och motivation. Frågeställningarna kommer att vara differentierade för varje avdelning utifrån deras styrkor och utvecklingspotential.

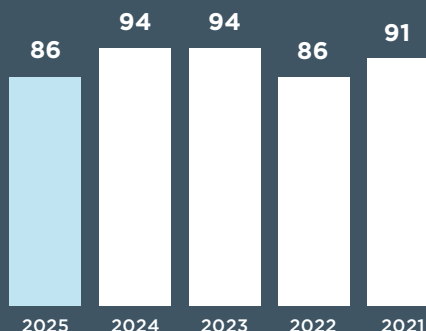
Under året har bolaget fortsatt att arbeta med förebyggande rehabilitering, med fokus på rehabiliteringsprocessen och plan om återgång i arbete, tillsammans med chefer och medarbetare. Vad gäller medarbetare med längre sjukfrånvaro ser vi dock en negativ trend där bolaget i december 2025 har två längre sjukskrivningar varav båda är arbetsrelaterade.

Personalomsättningen var 15 procent för 2025, vilket är en del följd effekter från genomförd omorganisation 2024. Bolaget hade 85 anställda december 2025. I samtal med medarbetare som lämnat organisationen är anledningarna både strävan efter nya utmaningar i arbetslivet och osäkerheten i att arbeta på ett bolag med en avvecklingsplan.

Medelantal anställda

I december 2025 var vi 85 anställda, medelantal för året var 86.

Av de anställda är 52 % kvinnor och 48 % män. Medelåldern är 48 år, där den yngsta är 24 år och den äldsta 67 år.

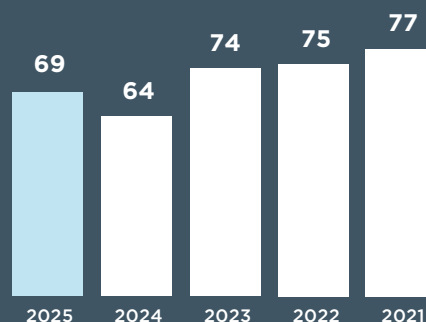


Årlig medarbetarundersökning

Bolaget genomför varje år en medarbetarundersökning för att mäta den psykosociala arbetsmiljön och på så sätt få indikationer på vad som fungerar bra och vilka eventuella förbättringsområden som finns.

Hållbart medarbetarengagemang – HME – ger en bild av medarbetarnas motivation och deras upplevelse av ledarskap och styrning.

Göteborgs Stad genomför årliga och löpande medarbetarundersökningar, numera med fokus på HME medan NMI inte längre mäts. Älvstranden Utveckling mäter därför HME årligen på samma sätt.





Under 2025 har bolaget bedrivit ett omfattande förberedande arbete inom klimatanpassning. Bland annat har elva byggnader inventerats med identifierade åtgärder som kommer att prioriteras i kommande underhållsplanering.

Hållbarhet

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 klimatområde som ska tillämpas i samtliga markaffärer och byggentreprenader. Ramverket utgör ett centralt styrinstrument för att minska klimatpåverkan och möjliggör en enhetlig uppföljning av bolagets klimatområde för nybyggnation.

Under året har uppföljning genomförts av tillämpningen av ramverket i markanvisningen av byggrätten G5 (kulturhuset Sonyas) på Masthuggskajen som genomfördes 2024, samt vid projekteringen av parkeringsgaraget i kvarteret B2 bredvid halvön. Upphandling av entreprenad för B2-garaget har genomförts i enlighet med ramverkets klimatområde, och med planerad byggstart 2026. Den vinnande entreprenören har accepterat ett strävmål om att reducera klimatpåverkan med 59 procent jämfört med projektets baseline. Uppföljning av systemhandlingen för Sonyas visar att projektet uppnår den krävda klimatreduktionen om 50 procent. Ramverket har även använts som stöd vid utvärdering av tidiga planerings-skeden i flera projekt.

Bolaget har under 2025 färdigställt en övergripande klimatberäkning enligt Greenhouse

Gas-protokollet. Den visar fördelningen av utsläpp mellan bolagets olika verksamhetsdelar och miljö- och klimatomverket tydliggör en omställningsplan för de mest betydande utsläpps-posterna.

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.

Tillstånds- och anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Älvstranden Utveckling AB har tillståndspliktig vattenverksamhet. I samtliga fall har tillstånd lämnats i enlighet med 11 kap. i miljöbalken. Gällande tillstånd innefattar om- och utbyggnad av en halvö på Masthuggskajen, samt tillstånd enligt miljöbalken att utföra tryckbank och utriva del av kaj i Lundbyhamnen, vilket har ansökts om och godkänts av Mark- och miljödomstolen under 2024. Älvstranden Utveckling bedriver även hamnverksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Tillståndet innebär att Älv-

stranden Utveckling får bedriva hamnverksamhet vid kajplatserna Eriksberg (kaj nr 410–414), Skeppsbrokajen (kaj nr 12–18) och Frihamnen (kajplats 111–113). Älvstranden Utveckling har även anmälningspliktig verksamhet enligt förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS1998:899) i samband med markarbeten i förorenade massor. 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.

Väsentliga ekonomiska risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsmarknaden påverkas främst av ränteläget och rådande konjunktur. Förändringar i efterfrågan på kommersiella fastigheter och byggrätter påverkar försäljningspriser vid fastighetstransaktioner, hyresintäkter och fastighetsvärden. Exempelvis kan en nedgång i ekonomin leda till minskad efterfrågan på byggrätter och lägre uthyrningsgrader, vilket påverkar bolagets resultat och kassaflöde negativt. Vid framtagande av byggrätter, genomförande av detaljplaner och renoveringsprojekt finns alltid risk för kostnadsöverskridanden, förseningar och kvalitetsproblem. Detta följs upp och hanteras genom planering, kontroll och uppföljning av projektbudgetar. Ytterligare åtgärd är den styrgrupp som införts under året för de största projekten.

Lagstiftning och regleringar, såsom ändrade hyreslagar, miljökrav eller skatteregler, kan också påverka verksamheten. Koncernen bevakar aktivt förändringar i lagstiftningen och anpassar verksamheten därefter. Våra fastigheter står inför ökade krav på energieffektivitet och minskade klimatutsläpp vilket kan innebära ökade kostnader för anpassning eller renovering för att möta nya standarder. Klimatförändringar som ökad nederbörd och översvämningssrisk kan också påverka fastigheternas långsiktiga värde och funktionalitet.

Fastigheternas värderingar baseras på marknadens bedömning av framtida kassaflöden och avkastningskrav. Vid kraftiga förändringar i marknadsförutsättningar, såsom stigande räntor eller minskad efterfrågan, kan fastighetsvärden komma att justeras nedåt. Priset för byggrätter varierar kraftigt under förändrade marknadsförutsättningar. Mark och byggrätter fungerar som optioner på fastighetsmarknaden. Byggrätter får värde när marknadshyran är hög och förlorar värde när den är låg. Det beror på att markvärdet är restvärdet mellan den färdiga byggnadens värde och produktionskostnaden. Små förändringar i marknadshyra

kan leda till stora förändringar i markvärdet. Högkonjunktur ökar markvärde, medan lågkonjunktur minskar det. Ett byggrättsvärde styrs till stora delar av risk. Ju längre fram i planskedet man befinner sig, desto lägre risk. Risk och värde styrs inte enbart av var i planprocessen fastigheten återfinns utan läge och lokalslag är också viktigt. Ju mer omfattande en byggrätt är desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk är tidsfaktorn en risk. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger desto osäkrare är det. Om sedan projektet till viss del är avhängigt infrastrukturinvesteringar eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas. Detta är svårt att exakt kvantifiera, då det är flera faktorer som spelar in i en helhetsbedömning. Flera objekt i Älvstrandenkoncernens bestånd kan ha en förhållandevis låg riskfaktor ur planmässigt perspektiv men samtidigt ligga långt fram i tiden, vilket ökar risken.

Älvstranden Utveckling AB och Södra Älvstranden Utveckling AB har tecknat ett entreprenadavtal med Per Aarsleff A/S för utbyggnad av underbyggnad för allmän plats och kvartersmark på halvön vid Masthuggskajen. Projektet har pågått sedan 2022 och grundläggningen kommer att färdigställas under 2026. Projektet har varit utmanande och det finns risk för ekonomiska och juridiska tvister mellan de involverade parterna.

Tidigare utgjorde bolagets höga belåning, i kombination med ett snabbt stigande ränteläge, en väsentlig ekonomisk risk med potentiell påverkan på resultat och kassaflöde. Under 2024 och 2025 har denna risk successivt minskat till följd av sjunkande räntenivåer och en stabilare utveckling på kreditmarknaden. Vid årsbokslutet uppgår bolagets lånevolym till 1 572 mnkr, motsvarande en lånegrad om 22 procent.



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

Flertalet av Älvstrandenkoncernens tidigare avyttrade byggrätter är förknippade med återstående åtaganden som är ovissa avseende belopp och tid vilket medför att de redovisas som avsättningar i stället för kort- eller långfristig skuld. Avsättningarna utgör den största riskposten i balansräkningen och avser kommande infrastrukturåtgärder, marksaneringar, projektledartid med mera långt

fram i tiden vilket gör posten svår att bedöma och därmed osäker. Prognoserna för avsättningarna uppdateras i samband med boksluten och vid behov justeras avsättningarna och effekten redovisas i resultaträkningen samma år. I årsbokslutet 2025-12-31 uppgår avsättningarna till 764 mnkr varav 530 mnkr avser detaljplanen för Masthuggskajen.

Finansiell riskhantering

Riskhanteringen inom Göteborgs Stad är centraliserad och hanteras av stadens koncernbank, som fungerar som en internbank för stadens bolag. Arbetet styrs av stadens finanspolicy och fastställda delegationsordning. Älvstrandenkoncernen är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stad och omfattas därmed av den samordnade finansverksamheten. Finansiering samt hantering av finansiella risker såsom upplåning, räntebindning och refinansieringsrisk sker därför centralt, vilket innebär att bolaget inte har någon självständig exponering mot finansieringsrisker. Sammantaget medför detta att den finansiella risken är väsentligt begränsad jämfört med ett fristående bolag.

Ränterisk och derivat

Bolagets resultat påverkas dock av förändringar i räntenivåer över tid i takt med att räntebindningar omförhandlas inom stadens låneportfölj. Givet bolagets kapitalintensiva verksamhet och långsiktiga åtaganden kvarstår därmed känslighet för ett försämrat ränteläge. Bolaget följer utvecklingen löpande och rapporterar i enlighet med stadens

krav avseende finansiell uppföljning och riskrapportering.

Stadens samordnade finansverksamhet innebär att ansvaret för all upplåning och ränteriskhantering överförs till stadens övergripande finansfunktion. Inom finansfunktionen har koncernen sedan ett konto som ersätter lånereverser, och som räntebelastas med en årlig marknadsmässig ränta.

Valutarisk

Enligt fastslagen finansiell anvisning får koncernen ej ta några valutarisker.

Refinansierings- och likviditetsrisk

Refinansieringsrisken, det vill säga möjligheten att teckna nya lån i takt med att befintliga förfaller, och likviditetsrisken är låg eftersom koncernens finansiering sker via Göteborgs Stads koncernbank. På balansdagen 2025-12-31 hade koncernen ett kreditutrymme om 2 200 mnkr och utnyttjat lånebelopp uppgick till 1 572 mnkr. Lånetaket för 2026 kommer att uppgå till 2 400 mnkr. Lånetaket för koncernen beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Förväntad framtida utveckling

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. Bolaget förväntas redovisa ett positivt resultat även under 2026. Avvecklingsplanen och den fastställda affärsplanen 2025–2028 fungerar som ett strategiskt ramverk i det pågående och kommande arbetet och kompletteras med ettåriga, operativa verksamhetsplaner.

Under början av 2026 planeras ytterligare ett dotterdotterbolag till Norra Älvstranden Utveckling AB att avyttras i syfte att sättas i likvidation. Efter genomförd avyttring kommer koncernen att endast omfatta fyra bolag med operativ verksamhet, ett holdingbolag samt tre vilande bolag avsedda för framtida fastighetsförsäljningar.

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: Lidaverken i Sannegården (avtal tecknat 2025),

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.

Organisationsförändring och dess konsekvenser 2026: Under hösten har VD tillsammans med företagsledningen vid flera tillfällen arbetat med att ta fram en mer effektiv organisation, anpassad till bolagets nuvarande och kommande situation samt uppdrag. Arbetet har utgått från konstaterandet att uppdragen har minskat och att flera medarbetare i dag har begränsad beläggning.

Flera alternativa organisationslösningar har analyserats. Samtliga har lett till samma slutsats: organisationen är i dagsläget större än vad bolagets uppdrag motiverar. Mot denna bakgrund informerade bolaget personalen i januari 2026 om en ny organisation och dess konsekvenser, vilket innebär att cirka 10–15 medarbetare kommer att varslas. Beslutet är tungt men noggrant övervägt.

Bakgrunden till förändringen är att bolaget, i enlighet med den ursprungliga planen, har levererat och färdigställt flera områden samt avyttrat fastigheter och mark. Mycket av det tidigare uppdraget är därmed avslutat, vilket innebär ett minskat uppdrag framåt. Organisationen behöver därför anpassas till de nya förutsättningarna, och förändringsarbetet ska genomföras med öppenhet, respekt och tydlighet.

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

	Belopp kr
Balanserat resultat	124 349 181
Årets resultat	584 991 938
Summa	709 341 119

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	709 341 119
Summa	709 341 119

Vad beträffar koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Finansiell rapportering

Koncernen

Resultaträkning	46
Balansräkning	47
Rapport över förändringar i eget kapital	48
Kassaflödesanalys	49

Moderbolaget

Resultaträkning	50
Balansräkning	51
Rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		459 018	480 242
Entreprenadintäkter		1 776 437	805 440
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-82 938	-90 680
Underhållskostnader		-32 962	-39 788
Hysesgästanpassningar		-236	-184
Tomträttsavgäld och markarrende		-662	-798
Fastighetsskatt		-25 103	-26 165
Uthyrning och fastighetsadministration		-39 664	-24 792
Övriga fastighetskostnader		-5 116	-753
Entreprenadkostnader		-1 776 437	-805 440
Driftnetto		272 337	297 082
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-99 032	-169 555
Bruttoresultat	3,4,5	173 305	127 527
Realisationsresultat sålda fastigheter		81 434	459 819
Administration och försäljning		-73 745	-114 164
Övriga rörelseintäkter		343	810
Övriga rörelsekostnader	6	-133 566	-94 610
Rörelseresultat		47 771	379 382
Resultat från finansiella poster			
Resultat från avyttring koncernföretag	7	18 255	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 599	6 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-60 565	-66 668
Resultat efter finansiella poster		11 060	319 056
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		19 069	-
Koncernbidrag, lämnade		-	-161 581
Resultat före skatt		30 129	157 475
Skatt på årets resultat	11	-19 304	-32 534
Årets resultat		10 825	124 941

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	12	306	917
		306	917
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13,14	2 690 888	2 732 398
Byggnader	15	27 713	28 293
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	16	55 864	38 555
Inventarier	17	19 176	20 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	194 267	188 654
		2 987 908	3 008 083
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga andelar	20	244	273
Andra långfristiga fordringar	21	333 812	670 800
		334 056	671 073
Summa anläggningstillgångar		3 322 270	3 680 073
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		210 990	92 616
Fordringar hos Göteborgs Stadhuskoncern		64 337	19 454
Fordringar hos Göteborgs Stad		757	4 118
Aktuell skattefordran		5 243	-
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	27	32 576	-
Övriga fordringar	21	382 201	18 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	7 737	249 906
		703 841	384 343
Kassa och bank			
Kassa och bank	30	-	-
Summa omsättningstillgångar		703 841	384 343
Summa tillgångar		4 026 111	4 064 416

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Övrigt tillskjutet kapital		300 000	300 000
Balanserat resultat inkl. årets resultat		478 347	430 500
Summa eget kapital		978 347	930 500
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	24	15 020	17 868
Uppskjuten skatteskuld	22	90 901	90 447
Övriga avsättningar	25	763 561	1 246 018
		869 482	1 354 333
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	26	1 572 269	1 177 108
		1 572 269	1 177 108
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		181 222	100 894
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		8 719	9 858
Skulder till Göteborgs Stad		164 228	90 359
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	-	256 066
Aktuell skatteskuld		-	1 510
Övriga skulder		34 163	26 835
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	217 681	116 953
		606 013	602 475
Summa eget kapital och skulder		4 026 111	4 064 416

Rapport över förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2024-01-01	200 000	300 000	262 436
Erhållna aktieägartillskott	-	-	169 256
Lämnad utdelning	-	-	-126 133
Årets resultat	-	-	124 941
Eget kapital 2024-12-31	200 000	300 000	430 500
Ingående balans 2025-01-01	200 000	300 000	430 500
Erhållna aktieägartillskott	-	-	37 022
Lämnad utdelning	-	-	-
Årets resultat	-	-	10 825
Eget kapital 2025-12-31	200 000	300 000	478 347

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	11 060	319 056
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	159 830	-199 339
		170 890	119 717
Betald inkomstskatt		-25 603	35 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		145 287	154 784
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		71 149	-166 272
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		5 048	103 068
Kassaflöde från den löpande verksamheten		221 484	91 580
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-137 504	-98 946
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		775	1 182 878
Avyttring av koncernföretag		734	-
Investering i finansiella tillgångar		-	-105 285
Investeringar mot avsättning		-488 325	-298 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-624 320	680 139
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		169 256	1 865
Utbetald utdelning		-	-126 133
Erhållna koncernbidrag		-	163 000
Lämnade koncernbidrag		-161 581	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		7 675	38 732
Årets kassaflöde		-395 161	810 451
Likvida medel vid årets början		-1 177 108	-1 987 559
Likvida medel vid årets slut	30	-1 572 269	-1 177 108

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		11 313	18 789
Administration och försäljning		-128 267	-146 412
Övriga rörelseintäkter		96 914	110 715
Övriga rörelsekostnader	6	-42 712	-4 000
Rörelseresultat	3,4,5	-62 752	-20 908
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	580 411	-210 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	53 058	61 593
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-102 698	-111 320
Resultat efter finansiella poster		468 019	-281 385
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		125 970	601 489
Koncernbidrag, lämnade		-	-497 641
Resultat före skatt		593 989	-177 537
Skatt på årets resultat	11	-8 997	-12 098
Årets resultat		584 992	-189 635

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Programvaror	12	306	917
		306	917
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	17	4 024	3 708
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	-	76
		4 024	3 784
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	2 682 165	2 382 165
		2 682 165	2 382 165
Summa anläggningstillgångar		2 686 495	2 386 866
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		73	5
Fordringar hos Göteborgs Stadshuskoncern		55 932	7 616
Fordringar hos Göteborgs Stad		6 522	199
Fordringar hos koncernföretag		1 210 544	2 029 655
Övriga fordringar		12 905	269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	478	548
		1 286 454	2 038 292
Kassa och bank			
Kassa och bank	30	-	-
		-	-
Summa omsättningstillgångar		1 286 454	2 038 292
Summa tillgångar		3 972 949	4 425 158

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Reservfond		300 000	300 000
		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		124 349	276 962
Årets resultat		584 992	-189 635
		709 341	87 327
		1 209 341	587 327
Avsättningar			
Övriga avsättningar	25	117 000	74 995
		117 000	74 995
Långfristiga skulder			
Skulder till Göteborgs Stad	26	1 572 269	1 177 108
		1 572 269	1 177 108
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 426	33 136
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		73	278
Skulder till Göteborgs Stad		1 331	25 211
Skulder till koncernföretag		947 336	2 444 167
Aktuell skatteskuld		15 622	9 192
Övriga skulder	27	68 652	53 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	17 899	20 559
		1 074 339	2 585 728
Summa eget kapital och skulder		3 972 949	4 425 158

Rapport över förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i tkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans 2024-01-01	200 000	300 000	233 839
Erhållna aktieägartillskott	-	-	169 256
Lämnad utdelning	-	-	-126 133
Årets resultat	-	-	-189 635
Eget kapital 2024-12-31	200 000	300 000	87 327
Ingående balans 2025-01-01	200 000	300 000	87 327
Erhållna aktieägartillskott	-	-	37 022
Årets resultat	-	-	584 992
Eget kapital 2025-12-31	200 000	300 000	709 341

Aktiekapitalet består av 2 000 000 aktier à kvotvärde om 100 kr.

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	468 019	-281 385
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	-536 656	216 875
		-68 637	-64 510
Betald inkomstskatt		-2 567	4 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-71 204	-60 501
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 346 580	163 245
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-1 731 512	788 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-456 136	890 968
Investeringsverksamheten			
Lämnat aktieägartillskott		-477 582	-200 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 379	-1 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-478 961	-201 342
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		601 489	229 467
Erhållna aktieägartillskott		169 256	1 865
Erhållen utdelning		266 832	163 065
Lämnad utdelning		-	-126 133
Lämnade koncernbidrag		-497 641	-147 439
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		539 936	120 825
Årets kassaflöde		-395 161	810 451
Likvida medel vid årets början		-1 177 108	-1 987 559
Likvida medel vid årets slut	30	-1 572 269	-1 177 108

Noter

Not 1	Redovisningsprinciper	55
Not 2	Viktiga uppskattningar och bedömningar	59
Not 3	Anställda, personalkostnader och avskrivningar	59
Not 4	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	60
Not 5	Operationell leasing	60
Not 6	Övriga rörelsekostnader	61
Not 7	Resultat från avyttring koncernföretag	61
Not 8	Resultat från andelar i koncernföretag	61
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter	61
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	62
Not 11	Skatt på årets resultat	62
Not 12	Programvaror	63
Not 13	Förvaltningsfastigheter	63
Not 14	Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter	65
Not 15	Byggnader	65
Not 16	Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	65
Not 17	Inventarier	66
Not 18	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	66
Not 19	Andelar i koncernföretag	67
Not 20	Övriga andelar	68
Not 21	Andra långfristiga fordringar	68
Not 22	Uppskjuten skatt	68
Not 23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70
Not 24	Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	70
Not 25	Övriga avsättningar	70
Not 26	Långfristiga skulder	71
Not 27	Pågående uppdrag	71
Not 28	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72
Not 29	Betalda räntor och erhållen utdelning	72
Not 30	Likvida medel	72
Not 31	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	73
Not 32	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	73
Not 33	Upplysningar om närstående	73
Not 34	Nyckeltalsdefinitioner	74
Not 35	Väsentliga händelser efter balansdagen	74
Not 36	Förslag till disposition av företagets vinst	74

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges

not 1 | Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Hållbarhetsrapport upprättas av moderbolaget Higab AB, org.nr 556104-8587, för koncernen vari Älvstranden Utveckling AB ingår.

Klassificeringar

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan. Fordringar och skulder som avser bolag inom Göteborgs Stadshuskoncern presenteras som;

Nämnder inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad
Bolag inom Staden:	Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern

Koncernkonto (likvida medel) redovisas som Skuld eller Fordran hos Göteborgs Stad i balansräkningen men som Likvida medel i kassaflödesanalysen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I resultaträkningen redovisas koncernens huvudsakliga intäkter, det vill säga hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsresultatet och resultatet från fastighetsförsäljningar.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom fakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

Fastighetsförsäljningar redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen.

För tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall förmånsbestämda pensionsplaner finansieras i egen regi redovisas pensionsskulden till det belopp som erhålls från PRI Pensionsgaranti.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

not 1 forts

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Immateriella anläggningstillgångar**Övriga immateriella anläggningstillgångar**

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Förvärvade immateriella tillgångar

	Nyttjandeperiod
Dataprogram	5 år

Materiella anläggningstillgångar**Förvaltningsfastigheter**

Koncernens förvaltningsfastigheter innehåller i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Älvstrandenkoncernen äger också ett flertal byggrätter som innehåller för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbete och med avdrag för planerliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar utgörs av byggnader, mark, markanläggningar och fastighetstillbehör som inte klassificerats att ingå som förvaltningsfastighet. Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Mindre parkområden, gator och vägar samt pirar etc. har i redovisningen klassificerats som materiella anläggningsstillgångar. Syftet med innehavet är att främja utvecklingen av området i sin helhet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästpassningar	2-10 år
Byggnadsinventarier och inventarier	3-10 år
Markanläggningar	20-27 år
Mark och konst	0 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
Stomme	100 år
Stomkompletteringar, innerväggar m.m.	50 år
Installationer; värme, el, VVS, ventilation m.m.	15-40 år
Yttre ytskikt; fasader, yttertak m.m.	20-50 år
Inre ytskikt	15 år
Hissar	25 år
Portar	15 år
Markiser	15 år

not 1 forts

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Forum Fastighetsekonomi AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2025. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning om den aktuella fastigheten ska skrivas ner. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska återföras. Älvstrandenkoncernens fastighetsbestånd är beläget främst på Lindholmen. Utöver det finns även flera objekt på Eriksberg, i Frihamnen, på Skeppsbron samt Masthuggskajen.

Beståndet är diversifierat och innehåller allt från toppmoderna kontorsbyggnader till tung industri. En betydande del av portföljens marknadsvärde kommer från Lindholmen Science Park och utbildningsbyggnaderna.

Värderingen baseras på uppgifter från Forum Fastighetsekonomi AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Forum Fastighetsekonomi AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Forum Fastighetsekonomi AB har kännedom om med utgångspunkt i deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av följande: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgäst Anpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2026–2035), och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Forum Fastighetsekonomi AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Byggrätternas värde

Byggrätterna i Älvstrandenkoncernen befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva specifika tillstånd för sin verksamhet eller för kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försälj-

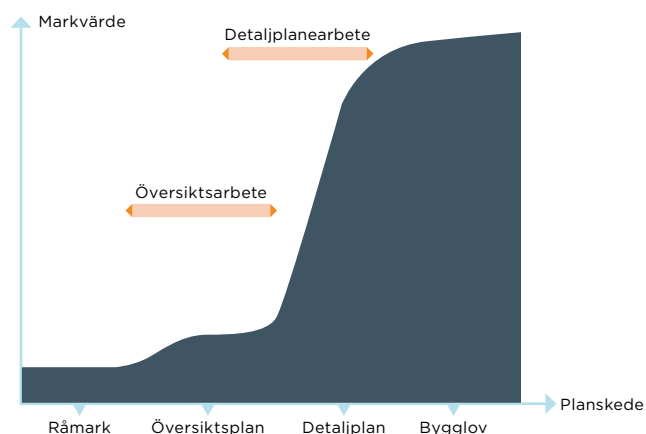
ning av byggrätter måste diskonteras med en ansatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt av infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade, blir risken större då värdet, beroende på ansatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då måste marknadsvärden korrigeras på antingen de åsatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Forum Fastighetsekonomi AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det ansätts till noll varierar från objekt till objekt.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

Nedanstående illustration visar hur markvärdet ökar över tid ju närmare bygglov marken befinner sig.

**Borttagande från balansräkningen**

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en tillgång eller komponent säljs är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat.

Den kostnad som uppstår vid en utrangering av komponent redovisas som Övrig kostnad i resultaträkningen.

Nedskrivningar – materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet

not 1 forts

av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventalförpliktelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om företaget har en befintlig förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser. Alternativt finns en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas som avsättning eller annan skuld i balansräkningen då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller då en tillräcklig tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar bolaget kassamedel samt koncernkontofordran hos Göteborgs Stad.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstantalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Förändringar i ägarandel

Avyttras andelar i ett dotterföretag eller bestämmande inflytande upphör på annat sätt, anses andelarna som avyttrade i koncernredovisningen och vinst eller förlust vid avyttringen redovisas i koncernresultaträkningen. Om andelar finns kvar efter att bestämmande inflytande har upphört redovisas dessa med det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten som anskaffningsvärde.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Fusion

Fusioner redovisas med tillämpning av BFNAR 2020:5 Redovisning av fusion. Anskaffningsvärdet för andelarna fördelas på de identifierbara tillgångar och skulder som fanns i det överlåtande företaget, och på eventuell goodwill som uppkom vid förvärvet av andelarna. Värdena justeras med utgångspunkt i förhållandena på fusionsdagen. Det innebär t.ex. att avskrivningar som belöper på identifierade övervärden och goodwill från anskaffningstillfället beaktas. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet av andelarna värderas till bokförda värden.

Redovisningsprinciper i moderbolaget

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Intäkter

Tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultredovisas först då uppdraget slutförs.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

not 2 | Viktiga uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

- Nedskrivningsprövning, not 14
- Avsättningar, not 25
- Uppskjuten skatt, not 22
- Eventualförpliktelser, not 32

not 3 | Anställda, personalkostnader och avskrivningar

Medelantalet anställda	2025-01-01 - 2025-12-31	Varav män	2024-01-01 - 2024-12-31	Varav män
Moderbolaget				
Sverige	86	47%	94	43%
Totalt i moderbolaget	86	47%	94	43%
Koncernen totalt	86	47%	94	43%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningar	2025-12-31 Andel kvinnor	2024-12-31 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	43%	43%
Koncernen totalt		
Styrelsen	20%	20%
VD och övriga ledande befattningshavare	43%	43%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inkl pensionskostnader	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	59 852	28 094	68 390	36 812
(varav pensionskostnad)		(7 664)		(12 307)
Koncernen totalt	59 852	28 094	68 390	36 812
(varav pensionskostnad)	¹⁾	(7 664)	¹⁾	(12 307)

1) Av koncernens pensionskostnader avser 238 tkr (f.å. 381 tkr) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m fl och övriga anställda	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1 953	57 899	1 536	66 854
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)
Koncernen totalt	1 953	57 899	1 536	66 854
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)	(-)	(-)

Avgångsvederlag

1) Ingår avgångsvederlag uppgående till 0 tkr (f.å. 0 kr). I verkställande direktörens anställningsavtal finns regler om avgångsvederlag vid uppsägning från företagets sida, innebärande att verkställande direktören är berättigad till vederlag motsvarande månadslön i högst 18 månader. Verkställande direktören har rätt till en premiebestämd tjänstepension på 30% av ordinarie lön.

Avskrivningar

I Koncernen och i Moderbolaget ingår avskrivningar på inventarier uppgående till 1 750 tkr (f.å. 2 130 tkr) i posten Administration och försäljning.

not 4 | **Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Arvode och kostnadsersättning till revisorer	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Koncernen		
Stadsrevisionen, Göteborgs Stad		
Revisionsuppdrag	233	227
	233	227
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	650	626
Andra uppdrag	106	1 606
	756	2 232

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not 5 | **Operationell leasing**

Leasingavtal där företaget är leasetagare	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 679	1 558
Mellan ett och fem år	119	69
Senare än fem år	-	-
	1 798	1 627
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 699	1 821
Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.		
	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolaget		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	11 030	11 948
Mellan ett och fem år	25 262	29 591
Senare än fem år	27 620	27 368
	63 912	68 907
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	14 683	9 950

Leasingavtalen avser lokalhyra, företagsbilar och kontorsmaskiner.

not **5** forts

Leasingavtal där företaget är leasegivare	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	275 191	306 348
Mellan ett och fem år	423 310	519 336
Senare än fem år	100 182	141 874
	798 683	967 558
 Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat	 68 410	 80 578

Leasingavtalen avser kontors- och industrilokaler samt markarrenden. Minimileaseavgifterna omfattar avtalad bashyra. Variabla avgifter utgörs huvudsakligen av index (KPI), fastighetsskatt samt omsättningsbaserad hyra.

Moderbolaget

Moderbolaget har inga leasingavtal där företaget är leasegivare.

not 6 | Övriga rörelsekostnader

Koncernen:

Övriga rörelsekostnader avser främst utökade avsättningar kopplat till genomföranden av detaljplaner samt utrangering av tidigare upparbetade projektkostnader avseende stads- och fastighetsutvecklingsprojekt.

Moderbolaget:

Övriga rörelsekostnader avser utökade avsättningar kopplat till genomföranden av detaljplaner.

not 7 | Resultat från avyttring koncernföretag

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Utdelning från avyttrade koncernföretag	17 521	-
Realisationsresultat avyttrade koncernföretag	734	-
	18 255	-

not 8 | Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Anteciperad utdelning	664 930	266 832
Nedskrivning lämnat aktieägartillskott	-84 519	-477 582
	580 411	-210 750

not 9 | Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	5 599	6 342
	5 599	6 342
 Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernföretag	52 997	61 424
Ränteintäkter, övriga	61	169
	53 058	61 593

not 10 | Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, långfristig låneskuld Göteborgs Stad	-41 644	-65 940
Räntekostnader, avyttrade koncernföretag	-18 413	-
Räntekostnader, övriga	-508	-728
	-60 565	-66 668
Moderbolaget		
Räntekostnader, långfristig låneskuld Göteborgs Stad	-41 644	-65 940
Räntekostnader, koncernföretag	-61 054	-45 380
	-102 698	-111 320

not 11 | Skatt på årets resultat

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt	-18 850	-32 433
Uppskjuten skatt	-454	-101
	-19 304	-32 534
Moderbolaget		
Aktuell skatt	-8 997	-11 992
Uppskjuten skatt	-	-106
	-8 997	-12 098

	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		30 129		157 475
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-6 207	20,6%	-32 440
Ej avdragsgilla kostnader	43,7%	-13 174	0,4%	-621
Ej skattepliktiga intäkter	-0,3%	77	-0,2%	282
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0	-0,1%	102
Korrigerings av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	-0,1%	143
Redovisad effektiv skatt	64,1%	-19 304	20,7%	-32 534
Moderbolaget				
Resultat före skatt		593 989		-177 537
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-122 362	20,6%	36 573
Ej avdragsgilla kostnader	4,0%	-23 621	-58,4%	-103 670
Ej skattepliktiga intäkter	-23,1%	136 986	31,0%	54 999
Redovisad effektiv skatt	1,5%	-8 997	-6,8%	-12 098

not 12 | Programvaror

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	9 670
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 753	-7 702
Årets avskrivning	-611	-1 051
	-9 364	-8 753
Redovisat värde vid årets slut	306	917
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 670	9 670
	9 670	9 670
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-8 753	-7 702
Årets avskrivning	-611	-1 051
	-9 364	-8 753
Redovisat värde vid årets slut	306	917

not 13 | Förvaltningsfastigheter

Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 721 377	3 742 781
Nyanskaffningar	175	3 340
Avyttringar och utrangeringar	-28 596	-154 134
Omklassificeringar från projekt	52 383	129 390
	3 745 339	3 721 377
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-1 701 791	-1 662 419
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 812	64 431
Årets avskrivning	-105 312	-103 803
	-1 802 291	-1 701 791
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-65 609	-21 009
Under året återförda nedskrivningar	8 626	-
Under året återförda nedskrivningar på avyttringar	19 314	-
Årets nedskrivningar	-11 300	-44 600
	-48 969	-65 609
Redovisat värde vid årets slut	1 894 079	1 953 977

NOTER

not **13** forts

Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	965 880	1 051 803
Nyanskaffningar	2 655	3 794
Avyttringar och utrangeringar	-2 826	-134 467
Omklassificering	7 725	44 750
	973 434	965 880
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-170 328	-162 978
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	547
Årets avskrivning	-7 275	-7 897
	-177 603	-170 328
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-22 060	-19 130
Under året återförda nedskrivningar	3 200	-
Årets nedskrivningar	-	-2 930
	-18 860	-22 060
Redovisat värde vid årets slut	776 971	773 492
Byggnadsinventarier	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	67 584	70 002
Avyttringar och utrangeringar	-	-3 835
Omklassificeringar	16 538	1 417
	84 122	67 584
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-62 655	-62 758
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1 709
Årets avskrivning	-1 629	-1 606
	-64 284	-62 655
Redovisat värde vid årets slut	19 838	4 929
Redovisat värde vid periodens slut	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader	1 894 079	1 953 977
Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör	776 971	773 492
Byggnadsinventarier	19 838	4 929
	2 690 888	2 732 398

not 14 | Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter och byggrätter

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade verkliga värden		
Redovisat värde	2 690 888	2 732 398
Verkliga värden	7 154 044	7 655 443
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	5 433 822	5 021 646
Byggrätter	1 720 222	2 633 797
	7 154 044	7 655 443

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Forum Fastighetsekonomi AB i samband med årsbokslutet 2025.

För utförlig information om värderingsmetod med mera hänvisas till Redovisningsprinciper. Se rubriken; Fastigheternas värde.

not 15 | Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 258	29 258
	29 258	29 258
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-965	-385
Årets avskrivning	-580	-580
	-1 545	-965
Redovisat värde vid årets slut	27 713	28 293

not 16 | Mark, markanläggningar och fastighetstillbehör

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	57 658	44 020
Omklassificeringar	20 289	13 638
	77 947	57 658
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-18 643	-16 680
Årets avskrivning	-2 980	-1 963
	-21 623	-18 643
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-460	-460
	-460	-460
Redovisat värde vid årets slut	55 864	38 555

not 17 | Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	55 996	51 984
Nyanskaffningar	1 455	376
Avyttringar och utrangeringar	-	-550
Omklassificeringar	115	4 186
	57 566	55 996
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-35 813	-33 810
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	503
Årets avskrivning	-2 577	-2 506
	-38 390	-35 813
Redovisat värde vid årets slut	19 176	20 183
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	14 057	11 052
Nyanskaffningar	1 379	-
Omklassificeringar	76	3 005
	15 512	14 057
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-10 349	-9 270
Årets avskrivning	-1 139	-1 079
	-11 488	-10 349
Redovisat värde vid årets slut	4 024	3 708

not 18 | Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Vid årets början	188 654	381 619
Investeringar	587 229	328 763
Avyttringar och utrangeringar	-31 350	-88 738
Omklassificeringar	-550 636	-428 270
Nedskrivningar	-	-4 720
Under året återförda nedskrivningar	370	-
Redovisat värde vid årets slut	194 267	188 654
Moderbolaget		
Vid årets början	76	1 739
Investeringar	-	1 623
Avyttringar och utrangeringar	-	-281
Omklassificeringar	-76	-3 005
Redovisat värde vid årets slut	-	76

not 19 | Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 582 165	2 582 165
Lämnade aktieägartillskott	300 000	-
	2 882 165	2 582 165
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-200 000	-200 000
	-200 000	-200 000
Redovisat värde vid årets slut	2 682 165	2 382 165

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Andel i % ¹⁾	2025-12-31 Redovisat värde	2024-12-31 Redovisat värde
Norra Älvstranden Utveckling AB, 556001-3574, Göteborg	100,0	2 082 165 ¹⁾	2 082 165 ¹⁾
Fastighets AB Fribordet, 556248-5747, Göteborg			
Menlin Fastighets AB, 556602-4922, Göteborg			
Fastighets AB Radny, 556992-7790, Göteborg			
Fastighets AB Vinstra, 556992-7808, Göteborg			
Fastighets AB Esterel, 556992-7832, Göteborg			
Fastighets AB Raila, 559057-5923, Göteborg			
Södra Älvstranden Utveckling AB, 556658-6805, Göteborg	100,0	600 000 ²⁾	300 000 ²⁾
		2 682 165	2 382 165

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

1) Eget kapital per 2025-12-31 uppgick till 2 258 466 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat 714 436 tkr.

2) Eget kapital per 2025-12-31 uppgick till 471 624 tkr (exkl dolda övervärden se not 13), varav årets resultat -49 775 tkr.

not 20 | Övriga andelar

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 139	1 139
	1 139	1 139
Ackumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-866	-838
Årets avskrivningar	-29	-28
	-895	-866
Redovisat värde vid årets slut	244	273

Övriga andelar avser andelar i samfällighetsföreningar.

not 21 | Andra långfristiga fordringar

Avser reversfordringar som bolaget har ställt ut till köparna av byggrätter på Masthuggskajen. Omklassificering har skett om 337 mnkr från långfristiga fordringar till kortfristiga fordringar. Koncernen kommer inte att ställa ut flera reverser framöver vid fastighetsförsäljningar.

not 22 | Uppskjuten skatt

	2025-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 753 915	2 312 553	441 362
	2 753 915	2 312 553	441 362

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 123 tkr.

	2025-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)		90 926	90 926
Skattemässigt underskottsavdrag	25	-	-25
Uppskjuten skattefordran/skuld	25	90 926	90 901
Kvittning	-25	-25	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	90 901	90 901

not **22** forts

	2024-12-31		
	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	2 793 605	2 354 501	439 104
	2 793 605	2 354 501	439 104
Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 68 tkr.			
	2024-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)		90 461	90 461
Skattemässigt underskottsavdrag	14	-	-14
Uppskjuten skattefordran/skuld	14	90 461	90 447
Kvittning	-14	-14	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	-	90 447	90 447

not **23** | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Förutbetalda entreprenadkostnader	-	242 517
Övriga förutbetalda kostnader	1 848	1 242
Upplupna hyresintäkter	4 877	5 411
Övriga upplupna intäkter	1 012	736
	7 737	249 906
Moderbolaget		
Övriga upplupna intäkter	478	548
	478	648

not **24** | Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Avsättningar enligt tryggandelagen		
FPG/PRI-pensioner	15 020	17 868
	15 020	17 868

not 25 | Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Framtida åtaganden vid fastighetsförsäljningar		
Redovisat värde vid årets början	1 158 023	960 922
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	47 484	501 375
Belopp som tagits i anspråk under året	-482 430	-303 965
Outnyttjade belopp som har återförts under året	-140 516	-309
Redovisat värde vid årets slut	582 561	1 158 023

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	87 995	84 000
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	93 005	4 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-5
Redovisat värde vid årets slut	181 000	87 995
Totala övriga avsättningar koncernen vid årets slut	763 561	1 246 018

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Entreprenadverksamheten avser genomförande av pågående detaljplaner.

Dotterbolaget Södra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019–2025 på Masthuggskajen. Avsättningen ska finansiera genomförandet av detaljplanens infrastruktur. Ytterligare försäljning av byggrätter kommer att ske i Masthuggskajen under kommande år och avsättningen kommer att öka i takt med genomförda försäljningar. Genomförandetiden i Masthuggskajen förväntas pågå till och med år 2031.

Dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat byggrätter under åren 2019–2022 på Eriksberg, Celsiusgatan och Säterigatan. Avsättningen ska bekosta utbyggnad av genomförandekostnader kopplat till utbyggnad av allmän plats som beräknas vara avslutad år 2030.

Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB har avyttrat byggrätter år 2021 i Frihamnen. Försäljningspriset innehöll åtagande att säljaren ska bekosta framtida uttag av exploateringsbidrag när nya detaljplaner är beslutade, uppskattningsvis runt år 2030. Dotterbolaget Göteborgs Frihamns AB fusionerades under år 2025 med dotterbolaget Norra Älvstranden Utveckling AB och avsättningen redovisas numera i Norra Älvstranden Utveckling AB.

	2025-12-31	2024-12-31
Moderbolaget		
Avsättning Entreprenadverksamheten		
Redovisat värde vid årets början	74 995	71 000
Avsättningar som gjorts under året ¹⁾	42 005	4 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-	-5
Redovisat värde vid årets slut	117 000	74 995

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Entreprenadverksamheten avser genomförande av pågående detaljplaner.

not 26 | Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 572 269	1 177 108
	1 572 269	1 177 108
Moderbolaget		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	1 572 269	1 177 108
	1 572 269	1 177 108

not 27 | Pågående uppdrag

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		
Upparbetade intäkter	1 776 437	-
Fakturerade belopp	-1 743 861	-
Redovisat värde vid årets slut	32 576	-
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upparbetade intäkter	-	805 440
Fakturerade belopp	-	-1 061 506
Redovisat värde vid årets slut	-	-256 066
Moderbolaget		
Övriga skulder		
Fakturerade belopp	-1 084 410	-913 675
Upparbetade kostnader	1 020 045	866 917
Redovisat värde vid årets slut	-64 365	-46 758

not 28 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Upplupna entreprenadkostnader	87 046	-
Periodiserade hyresintäkter	54 251	64 557
Upplupna löner och semesterlöner	8 790	11 542
Upplupna sociala avgifter	8 376	7 388
Upplupna driftskostnader fastigheter	5 525	3 726
Fastighetsskatt	51 241	26 471
Övriga poster	2 452	3 269
	217 681	116 953
Moderbolaget		
Upplupna löner och semesterlöner	8 790	11 542
Upplupna sociala avgifter	8 376	7 043
Övriga poster	733	1 974
	17 899	20 559

not 29 | Betalda räntor och erhållen utdelning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Koncernen		
Erhållen utdelning	17 521	-
Erhållen ränta	5 599	6 342
Erlagd ränta	-60 565	-66 668
Moderbolaget		
Erhållen utdelning	266 832	163 065
Erhållen ränta	53 058	61 593
Erlagd ränta	-102 698	-111 320

not 30 | Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	-1 572 269	-1 177 108
	-1 572 269	-1 177 108
Moderbolaget		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Koncernkonto, utnyttjad kredit	-1 572 269	-1 177 108
	-1 572 269	-1 177 108

På balansdagen 2025-12-31 hade Älvstrandenkoncernen en beviljad koncernkredit på 2 200 mnkr (3 300 mnkr).

not **31** | **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Koncernen		
Av- och nedskrivningar samt reversering av tillgångar	100 782	171 685
Realisationsresultat försäljning av anläggningstillgångar	25 102	-960 238
Utrangering av nedlagda projektkostnader	30 926	86 298
Avsättningar avseende pensioner	-2 848	155
Övriga avsättningar	5 868	502 761
	159 830	-199 339
Moderbolaget		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1 750	2 130
Nedskrivning andelar i koncernföretag	84 519	477 582
Anteciperad utdelning från dotterbolag	-664 930	-266 832
Övriga avsättningar	42 005	3 995
	-536 656	216 875

not **32** | **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar, PRI	18 000	18 000
	18 000	18 000
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, PRI	300	357
Garantiåtaganden, Fastigo	1 282	1 321
Garantiåtaganden, Higab AB	6 625	-
	8 207	1 678
Moderbolaget		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiåtaganden, Fastigo	1 282	1 321
	1 282	1 321

Under 2019 åtog sig Älvstrandenkoncernen ett utredningsarbete gällande vattenområdet vid gamla Götaverken. Utredningsarbetet syftade till att komplettera redan gjorda riskbedömningar med koppling till förorenade sediment. Älvstrandenkoncernen står ingen risk att få ett åtagande från den pågående rättsprocess som Miljöförvaltningen driver.

not **33** | **Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 15% (20%) av inköpen och 100% (100%) av försäljningen andra företag inom den företagsgrupp som tillhör Älvstrandenkoncernen.

Av Älvstrandenkoncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17% (19%) av inköpen och 37% (36%) av försäljningen andra företag inom Göteborgs Stad samt Göteborgs Stadshuskoncern.

not 34 | Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Avkastning på eget kapital: Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital / Balansomslutningen

Justerat eget kapital: Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver

Belåningsgrad: Totala långfristiga skulder / totalt marknadsvärde för fastigheter och byggrätter

not 35 | Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har bolaget inlett förhandlingar med de fackliga parterna om en anpassning av organisationen till ett minskat uppdrag. Förhandlingarna innebär ett varsel om cirka 10-15 tjänster. Den planerade organisationsförändringen bedöms genomföras under 2026. Inga andra väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av årsredovisningen.

not 36 | Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	124 349 181
Årets resultat	584 991 938
	709 341 119

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	709 341 119
Summa	709 341 119

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen beslutades på styrelsesammanträde den 6 februari 2026
Datum för undertecknande framgår av elektronisk signatur

Boris Ståhl
Ordförande

Hans Arby

Yngve Karlsson

Zandra Valencia
Skogsfors

Erik Lidberg

Mikael Dolietis
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson Amandus Carlenfors
Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Älvstranden Utveckling AB, org.nr 556659-7117

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Älvstranden Utveckling AB för år räkenskapsåret 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5–30 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 5–30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller

några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovis-

ningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Älvstranden Utveckling AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport för 2025

Till årsstämman i Älvstranden Utveckling AB, Org.nr: 556659-7117
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi, lekmannarevisorer i Älvstranden Utveckling AB, har granskat bolagets verksamhet under 2025. Granskningen har utförts av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

En sammanfattning av granskningen har överlämnats till bolagets styrelse och verkställande direktör i en granskningsredogörelse.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Sven R. Andersson
*Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad*

Amandus Carlenfors
*Lekmannarevisor utsedd
av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad*

Billes Tryckeri klimatkompenserar samtliga inköp av papper och kartong, plåtar och färger samt alla transporter av färdiga produkter till kundernas leveransadresser.

Papper omslag: Munken Kristall ID, 240 gram
Papper inlägga: Munken Kristall ID, 120 gram

Miljöcertifierade enligt Svanen, FSC och ISO 14001.



Älvstranden Utveckling AB
är ett kommunalt fastighetsbolag
och en del av Göteborgs Stad.

Med utgångspunkt i vårt
fastighetsinnehav, bidrar vi till
en hållbar, långsiktig stadsutveckling
i Göteborg genom att utveckla
kvartersmark och fastigheter.



En del av Göteborgs Stad

Älvstranden Utveckling AB
Lindholmspiren 5B, Göteborg
Box 8003, 402 77 Göteborg
031-368 96 00

info@alvstranden.goteborg.se

alvstranden.com