

Styrelsehandling 6  
Älvstranden Utveckling AB  
Norra Älvstranden Utveckling AB  
Södra Älvstranden Utveckling AB  
Diarienummer ALV-2026-00019  
2026-04-21  
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

## Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-04-21

### Omvärldsbevakning April 2026

#### Globalt

- Irankriget har varit skrämmande likt det i Ukraina 2022, med verkstadsindustrin som förlorare på börsen. Den gången slutade det med mäktiga kursrallyn för industrijättarna när börsen väl vände. Frågan är om det kommer att upprepas nu?

Källa: *dagensindustri.se*

#### Nationellt

- Flertal bolag minskar sina kontorsytor och många vill äga sin "bostad" eftersom det ger stora besparingar över tid. Bl.a. genomför NCC (Stockholm) större flytt 2027

Källa: *dagensindustri.se*

#### Lokalt

##### Grand Central / Västlänken – stationen tar form

- Nya stationen under Göteborg Central börjar bli klar inför öppning nästa år. Betydande påverkan på värden och flöden i citykärnan

Källa: *Göteborgsbyggheter.se*

##### PropTech och AI lyfts som nyckelfaktor i branschen

- Fokus på agentisk AI\* och digitala team i fastighetsförvaltning och bygg.

\* Det handlar om AI-system som inte bara svarar på frågor – utan själva kan ta initiativ, planera, utföra uppgifter och samarbeta med andra system.

Källa: *Fastighetsverige.se*

##### Byggbranschen pressas av kostnader men ser fler byggstarter 2026

- Enligt Ramirent-rapporten tror var tredje byggföretag på fler byggstarter

Källa: *Göteborgsbyggheter.se*

## Organisation och personal

Bolaget arbetar nu med att implementera arbetssätt och roller utifrån den nya organisationen som sjsattes den 1: april 2026. Som ett led i detta kommer respektive avdelning ha en avdelningsdag under april och bolaget kommer att förlägga en extra bolagskonferens i början av maj.

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

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

## Kommunikation och Strategi

### Kommunikation

#### Älvstranden Utveckling i media – mars 2026

##### Månadens rubriker i urval

- Maskinparken nominerad till arkitekturpriset Landmärket – Lindholmen.
- 3000 m<sup>2</sup> av street food, barer och kultur – Hisingens nya mötesplats öppnar i sommar -Vassen
- Ägaren om den sjunkna restaurangbåten Feskar Brittas krog
- Ingen vet varför båten sjönk: "Otrolig sorg"
- Dramat är över: restaurangbåten bärgas vid Hisingen
- Göteborgs nya halvö försenad – Älvstranden kräver skadestånd
- Tvist i superprojektet – entreprenör krävs på vite
- Halvöprojektet i blåsväder – krav på skadestånd

##### Älvrummet

Från och med den 31 mars 2026 är samtliga delar av Älvrummets verksamhet avslutade. Detta omfattar nedstängning av verksamheten, avslut av konton samt reglering av samtliga kostnader. En sammanställning av inkomna reaktioner och e-postmeddelanden från allmänheten och företag har även tagits fram och kommer att överlämnas till Exploateringskontoret och SLK.

##### Lindholmen showroom - öppet

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

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

## Strategi

Ingen ny information.

## Övrigt

### Pågående diskussioner med Stadens förvaltningar

#### Arbetsätt i pågående och kommande planer och program

Älvstranden, SBFoch Explo kommer att ta fram en gemensam arbetsmodell för kommande arbete där det tydliggör respektive parts ansvar, arbetsätt och åtagande i pågående och kommande planer, arbete pågår. SFF och Älvstranden kommer att ta fram gemensamma rutiner och arbetsätt gällande framför allt hantering, verksamhetsupprustning och underhåll av befintliga lokaler som Älvstranden äger och förvaltningen hyr. Arbetet uppstartat.

### Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller de mest prioriterade aktiviteterna och rapporteras per delområde i bilaga 1.

### Lägesrapport Avdelning Fastighet

Denna rapport redogör för status och väsentliga händelser. Rapporten innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport: Fastighet, Förvaltning, Uthyrning samt Projekt i bilaga 2.

### Säkerhetsrapport

Enligt bolaget säkerhetspolicy och interna anvisning för säkerhetsarbete, återrapporerar vi i denna rapport de väsentligaste aktiviteterna i vårt säkerhetsarbete. Återfinns i bilaga 3.

## Inköp och upphandling

### Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
InPress International AB	65 000,00 kr	Annons Magasin Göteborg 2026	Ramavtal saknas. Specialutgåva, finns inga andra som passar. Konkurrensutsättning inte möjlig.
Talarforum i Skandinavien AB	54 000,00 kr	Föreläsare 7/5–2026	Ramavtal saknas. Unik talare, ej konkurrensutsatt.

Protek projektstyrning AB	700 000,00 kr	Samordning drift och underhåll	Konkurrensutsatt tre leverantörer.
Envytech	700 000,00 kr	Envytech - vattenhantering i mellantid	Ramavtal för både pumpning och rening saknas. Ej konkurrensutsatt.
Bonnier Business Media Sweden AB	280 000,00 kr	Bokning av Business Arena 2026	Ramavtal saknas. Unikt event, konkurrensutsättning inte möjlig.

## Remisser

### Aktuella remisser

- Anmälan om vattenverksamhet enligt 11 kap. 9a § miljöbalken gällande anläggande av tillfällig pontonbrygga på fastigheterna Sannegården 734:13, Sannegården 28:20 och Sannegården 28:19 i Göteborgs kommun. Besvarades ej då vi inte hade några synpunkter.

### Besvarade remisser

- **Samrådssvar detaljplan för skola, kontor och bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen, Göteborgs Stad. Besvarad 2026-02-04.**  
Älvstranden är delaktiga i planarbetet för Detaljplan för skola, kontor, bostäder vid Plejadgatan inom stadsdelen Lindholmen, Göteborgs Stad.

I vårt remissvar tillstyrkte vi detaljplanen under förutsättning att:

- Bestämmelser avseende skydd av kulturvärden och varsamhet justeras för att bli kompatibla med planerad utbyggnad av Brasilia och Begonia.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse avseende upphävande av strandskydd.

- **Lindholmsförbindelsen. Besvarad 2026-04-01.**

Älvstranden har lämnat remissvar på förslag till detaljplan för spårväg mellan Lindholmen – Linnéplatsen inom stadsdelarna Lindholmen, Stigberget, Masthugget, Änggården, Olivedal och Annedal.

I korthet tillstyrker bolaget detaljplanen under förutsättning att nedanstående punkter beaktas:

- Byggnation av minst sex våningar plus grundläggning möjliggörs ovanpå tunneltaket på Lindholmen.
- Förutsättningar säkerställs för att pågående verksamhet i byggnader som inte löses in för rivning ska kunna fortgå utan avbrott före, under och efter projektet.
- Frågor om projektets genomförande i förhållande till Älvstranden regleras i ett genomförandeavtal.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Markutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

# Bilaga 1: Lägesrapport Markutveckling mars 2026

## Rapportens omfattning och struktur

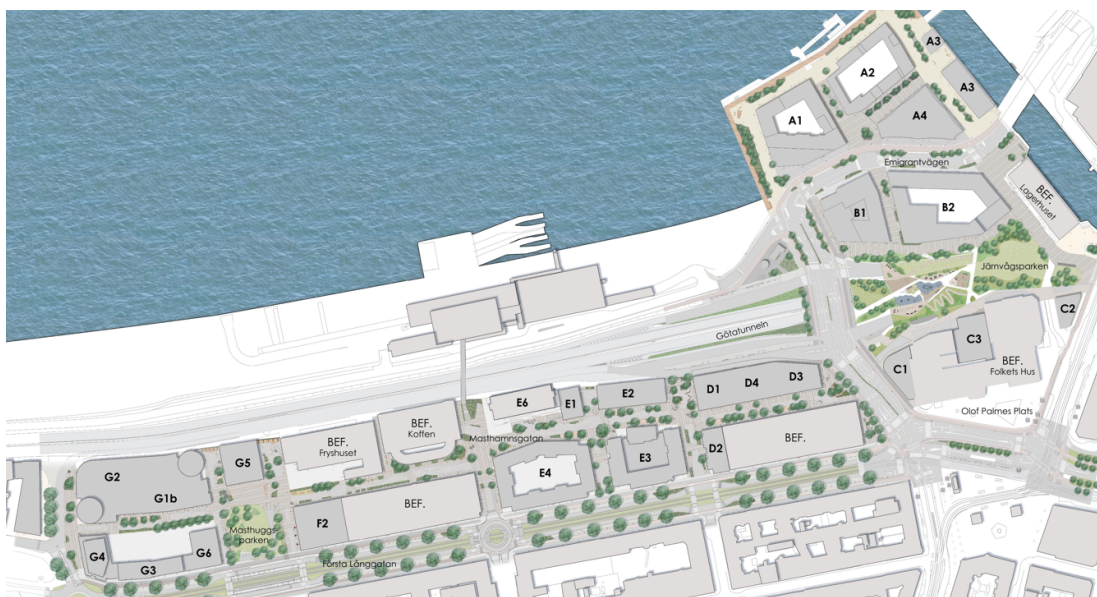
Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade frågor i projektverksamheten för markutveckling månadsvis. Informationen är uppdelad i geografiska områden.

## Masthuggskajen

### Utbyggnad kvarter

Följande byggnationer pågår: Broods (G5), Riksbyggen ekonomisk förening (E3), Bostads AB Poseidon (G1-b), Göteborgs Stads parkering AB (G2), Elof Hansson Fastigheter AB och Riksbyggen ekonomisk förening (F2).

Följande fastigheter är färdigställda: NCC Property Development AB (E2), Stena Fastigheter Göteborg AB (E1, E6, NCC Property Development AB (D1, D3, D4), Fastighets AB Balder (C3) och Nordr (D2).



Illustrationsplan Masthuggskajen 2023-11-24 rev 2026-01-28

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

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

**Viktig händelse:** De aktörsspecifika handlingsplanerna som tas fram av byggherre, enligt etablerat arbetssätt i Masthuggskajen, är nu godkända för ovan byggrätter och parterna inleder inom kort förhandlingar.

**Kommande viktig händelse:** Efter förslag från Exploateringsförvaltningen planeras den nuvarande programorganisationen för Masthuggskajen att avvecklas från och med sista maj. Projektet går över i ordinarie linjeverksamhet.

## Halvön

Projektet för underbyggnad av Halvön är i sitt slutskede. Aarsleff har inte levererat enligt kontraktstidplan och samtliga huvuddelar är försenade. Älvstranden Utveckling har framfört viteskrav till Aarsleff för alla huvuddelar avseende försening.

En överprövningsprocess för huvuddel 5 (Global Business Gate) pågår avseende tidigare upptäckta fel i utförandet av entreprenaden. Överbesiktningsnämnden förväntas komma med sitt utlåtande före sommaren. Sammanträden är planerade i början av juni.

Huvuddel 4 av entreprenaden som avser grundläggningen av Stena/Riksbyggens kvarter A2 godkändes vid slutbesiktning 2025-11-12.

Huvuddel 2 som omfattar underbyggnationen för allmän plats avseende spillvattenledning och dess grundläggning godkändes vid slutbesiktning 2025-11-21.

Huvuddel 3 för Stenas kvarter A1 godkändes 2025-12-08.

Del av huvuddel 1 som avser allmänplats godkändes 2026-01-29.

Exploateringsförvaltningen och deras entreprenör PEAB fick i februari tillgång till denna del.

**Viktig händelse:** Huvuddel 5 för kvarter A3 och A4 samt den återstående delen av huvuddel 1 godkändes ej i besiktning 2026-03-04. Aarsleff skall återkomma med ny tid för slutbesiktning.

**Kommande viktig händelse:** Processen för överlämning av allmän plats till Stadsmiljöförvaltningen pågår men är beroende av godkänd slutbesiktning för huvuddel 1. Överlämning planeras ske i mitten av april.

**Viktig händelse:** GP kontaktade Älvstranden angående de viten och tvister som finns på halvön. Anders Ydreskog och Boris Ståhl uttalade sig i artikeln som publicerades den 2026-02-03.

## Underjordiskt parkeringsgarage B2

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

**Viktig händelse:** Projekteringsstart har skjutits fram ytterligare till mitten av april för att möjliggöra Stena/Riksbyggens ritningskompletteringar avseende ovan liggande bostadsfastigheter.

**Viktig händelse:** En konsult från WSP är upphandlad för att leda projekteringsarbetet och har tillträtt som projektledare.

**Viktig händelse:** På grund av Halvöns tidplan har Exploateringsförvaltningens entreprenör PEAB meddelat att färdigställandet av emigrantvägen förskjuts. Vägens färdigställande är en förutsättning för byggstart av B2 garaget vilken planeras till årsskiftet 2026/2027.

## Skeppsbron

### Skeppsbron

Staden har arbetat fram ett reviderat stadsutvecklingsförslag. Parallellt förs diskussioner mellan Älvstranden och Staden om överlåtelse av bolagets mark på Skeppsbron.

**Kommande viktig händelse:** Beslut om planstart i Stadsbyggnadsnämnden bordlades i mars. Efter beslut lyfts ärendet om överlåtelse till Exploateringsnämnden parallellt med att bolaget lyfter ett ärende till Älvstrandens styrelse. Stadens ärende planeras sedan att tas vidare till Kommunfullmäktige som behöver tillstyrka de ekonomiska konsekvenserna av exploateringen och transaktionen.

### Packhusplatsen

Staden har tagit fram ett stadsutvecklingsförslag med syfte att påbörja arbetet med ny detaljplan. Älvstranden Utveckling för diskussioner med staden om förutsättningarna för kommande detaljplanearbete och har bidragit med skisser.

**Viktig händelse:** Dialog pågår med staden kring stadsutvecklingsförslaget och bolagets engagemang i kommande planarbete.

## Eriksberg

### Inre Dockan

**Kommande viktig händelse:** Projektet lyfter i april ett investeringsärende till styrelsen inför arbete med detaljplan.

**Viktig händelse:** Stadsbyggnadsförvaltningen har i mars beslutat att inkludera Svenska Hus fastigheter i detaljplanen.

## Lindholmen

### Planprogram Lindholmen

Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med ett planprogram för Lindholmen där bolaget deltar som markägare. Samrådet för planprogrammet för Lindholmen är framskjutet från juni 2024 till våren 2026, med ett planerat antagande Q4 2026.

**Viktig händelse:** Beslut om samråd har vid tre tillfällen bordlagts i Stadsbyggnadsnämnden.

### Propellern

Bolaget skickade in en planansökan i december 2025.

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

## Lindholmsplatsen

Arbete med detaljplan och uppdatering av gestaltungsprogram pågår. Ett arbete har påbörjats med strategier för kommande markanvisningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen har meddelat att granskning av detaljplanen planeras först i Q1 2027.

**Kommande viktig händelse:** Arbete pågår med att kartlägga förväntade kostnader inför uppdatering av kalkyl. Ett styrelseärende för tilläggsäskande av medel planeras.

## Lindholmshamnen

**Viktig händelse:** Bygglovets för restaurangbyggnaden på bryggdäcket har vunnit laga kraft och underlag för betalning av revers är överskickad.

**Viktig händelse:** Efter en långdragen process är konsten överlämnad till staden och avtal tecknat mellan Stadsmiljöförvaltningen och Älvstranden Utveckling.

## Detaljplan Regnbågsgatan

Granskning av detaljplanen är framskjuten och planeras till Q4 2026, med ett antagande Q1 2027. En lösning för detaljplanens idrottsfunktion är en knäckfråga. Stadens inriktning är nu att en idrottshall ska lösas inom byggrätten för skola.

**Viktig händelse:** Exploateringsförvaltningen har handlat upp en konsult för att i mars starta upp en genomförandestudie (GFS) för detaljplanen. Denna förväntas pågå från mars till november 2026.

**Kritisk aktivitet:** Dagvattenledning och pumpstation söder om fastighet M1 är en knäckfråga som kommer att studeras inom ramen för genomförandestudien. Denna kostnad är ej upptagen i detaljplanens kalkyl.

## Detaljplan Plejadgatan

Arbete med en detaljplan för att permanenta skoländamålet i bolagets fastighet vid Plejadgatan pågår. Stadsbyggnadsförvaltningen har flyttat fram tiden för planerat antagande av detaljplanen till sommaren 2027.

Parallellt med detaljplanarbetet pågår arbete med staden för ett förvärv av skolområdet.

**Viktig händelse:** Bolagets samrådssvar skickades in 2026-02-10 enligt plan. Samrådstiden blev dock förlängd till 2026-03-03 på grund av felaktigheter i fastighetsförteckningen.

**Kommande viktig händelse:** Avstyckning av disponentvillan, inom planområdet, pågår och behöver vara klar inför en försäljning av skolfastigheten.

## Detaljplan Gång- och cykelbro

Staden planerar för en antagen detaljplan tidigast i december 2026. En uppdaterad tidplan inväntas från stadens projekt.

**Viktig händelse:** Länsstyrelsens accepterar ej ett civilrättsligt avtal kring stabilitet utanför planområdet, mellan cykelvägen och Hugo Hammars kaj. Således kommer stadsbyggnadsförvaltningen att pröva nya lösningar inklusive alternativ dragning av GC-väg på Älvstrandens mark.

## Frihamnen

### Planprogram Frihamnen

**Viktig händelse:** Bolaget har granskat underlag till planprogrammet och lämnat synpunkter, inför planerat beslut om samråd i Stadsbyggnadsnämnden. Den ekonomiska förstudien som exploateringsförvaltningen ansvarar för, som beaktar stadens ekonomi, har ännu inte ramat in ett slutligt resultat och hur detta ska kommuniceras. Arbete pågår inom staden.

**Kommande viktig händelse:** Samråd är planerat till sommaren 2026.

## Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

### Rapportens omfattning och struktur

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport:

Fastighet, Förvaltning, Uthyrning, Drift samt Projekt

### Lägesrapport Avdelning Fastighet

Vår organisation står nu rustade för fortsatt klok och lönsam förvaltning.

Vi är bemannade med Fastighetsförvaltare, teknisk förvaltning, fastighetstekniker, driftingenjör och drifttekniker.

Från och med 1 april har avdelningen växt ytterligare med IT funktion, marknadsfunktion samt avtal, registrator och dokumentkontroller. Från 1 april har avdelningen resurssatt 2 funktioner kring sälj och marknadsaktiviteter. Detta för att arbeta än mer fokuserat på att sänka vår vakansgrad.

### Viktiga händelser

Vi har nu nått en överenskommelse en viktig kommande hyresgäst till vår byggnad, Pannverkstaden. Överenskommelsen innebär att vi nu, tillsammans detalj projekterar ombyggnad inom byggnaden som stått tom under ett antal år. Projekteringen sker i samråd med hyresgästen.

Vårt projekt Vassen är inne i slutfasen nu. Kallförrådet, byggnaden bredvid The Yard, anpassas nu efter kundens behov. Invigning av detta projekt beräknas till slutet maj.

### Kommande viktiga händelser

Demonteringen av Kran 24 sker under april månad. Detta är säkerhetsmässigt nödvändigt då konstruktionen mer eller mindre är utdömd. Vi kommer göra en antikvarisk dokumentation samt följa säkerställa att valda delar av konstruktionen sparas, av kulturhistoriska och konstnärliga skäl. Genom att vi tar bort Kran 24, frigörs även ytan där den står och blir därmed så småningom en fin plats för göteborgaren att vistas på.

Den 8-9 april har vår avdelning ”strategidagar” där vi kommer arbeta på att förtydliga bolagets gemensamma arbetssätt.

Stort fokus kommer ligga på medarbetarskapet, bolagskulturen samt HUR vi skall omsätta tankar, visioner och idéer till verklighet.

## Uthyrning/Förvaltning/Drift

### Uthyrning:

Det finns en tydlig positiv trend gällande uthyrning sedan några månader som håller i sig, konkret fler intressen och skarpare diskussioner.

RE-garaget; där pågår fortsatt med ett case i tidigt skede med önskemål etablering 2028 om cirka 8 000 kvm kontor/forskning

Annan aktör inom fordon; intresserad av kontorsetablering i Plåtverkstaden fortsatt, i ett tidigt skede

Galjonen; samma status som sist: utredning tekniskt pågår då fastigheten inte är så dålig som konsultrapporterna påstår, dock så är det en betydande investering som behöver göras. Fortsatt arbete på den tekniska kostnaden till detta kommer strategin i affärsplanen där nyckeln är gamla Swedbank lokalen för att komma vidare.

Navet; Ny diskussion med 5operatörer gällande att driva restaurangen i Navet, möten har ägt rum och pågår. Livsmedelshandel spåret är påbörjat med en första visning i februari, fortsatt intresserade utan tvekan.

Eventetablering i Frihamnen cirka 9 000kvm med start Q3 2026 och 5år, avtalsdiskussion pågår och risk konsekvenser har gjort att vi bytt yta till närmare Jubileumsparken. Pågår fortsatt

The Yard som större eventhall utredning pågår rent brandmässigt är kopplat till större affärsintäkter mer info kommer

En avgörande faktor är att vi nu fokuserar mer och mer på begreppet affär och sälj. Detta för att säkra upp vår vakansgrad som får stora negativa konsekvenser vid en eventuell ökning. Vi kan redan idag konstatera att arbetet med rätt fokus ger resultat.

Vi avser fortsätta på den vägen.

**Skapa värden för staden.**

### **Viktiga händelser:**

Utvecklingen av Götaverksområdet går framåt. Området kommer under vår, sommar och höst vara ett attraktivt, publikt område som kommer sätta Lindholmen på kartan. Vassen startar i Maj. Classic car weekend i mitten av maj. Göteborgsvarvet i maj. Lägg till båtmässa i Eriksberg. Vi ser fram emot en intensiv period. Vi har under mars tillsatt en ny medarbetare inom avdelning Drift. Emil Qvist är energiingenjör och kommer fokusera på driftoptimering av våra byggnader.

### **Projekt**

Den nya organisationen där all projektledning framöver tillhör Avdelning Fastighetsutveckling kommer medföra ett större fokus på att leda avdelningens projekt. Detta innebär att både framtida HGA, investeringar och underhållsprojekt kommer hanteras av den nya avdelningen.

### **Övrigt**

Ingen ny information.

Ted Lärnhem  
2026-03-26

## **Bilaga 3: Säkerhetsrapport**

Inget nytt att rapportera.

Årsrapporten tas upp på nästkommande styrelsesammanträde.