

Styrelsehandling 12
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00190
2026-04-21
Handläggare: Mi Mathiesen, Ekonomi- och Finanschef

Beslutsärende – Bokslut per 2026-03-31 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

- Styrelsen godkänner delårsbokslut för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2026 enligt Bilaga 1 i Styrelsehandling 12.
- Styrelsen förklarar sig ha tagit emot Vd:s rapport om prognos för helåret 2026.

Sammanfattning

Resultaträkning för Älvstranden-koncernen för perioden 1 januari–31 mars 2026, resultatprognos för helåret 2026 samt balansräkning per 2026-03-31 framgår av Bilaga 1.

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.

Expedieras

Styrelsesekreteraren diarieför och lägger ut handlingen tillsammans med protokoll inom två veckor efter avslutat styrelsesammanträde på goteborg.se.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Resultaträkning för perioden 1 januari–31 mars 2026, resultatprognos för helåret 2026, balansräkning per 2026-03-31 samt kommentarer till delårsbokslutet per 2026-03-31.

Ekonomirapport 31 mars 2026 för Älvstranden Utveckling AB inklusive samtliga dotterbolag i koncernen

Omvärldsbevakning

Makroekonomi och ränteläge

Svensk ekonomi befinner sig fortsatt i en återhämtningsfas, där hushållens konsumtion ökar och arbetsmarknaden gradvis förbättras. Samtidigt präglas omvärlden av stor osäkerhet, främst till följd av kriget i Mellanöstern, som har medfört stigande energipriser, högre marknadsräntor och ökad volatilitet på de finansiella marknaderna. Riksbanken bedömer att återhämtningen i svensk ekonomi kan fortsätta, men att tillväxten dämpas något i närtid av högre energipriser och ökad osäkerhet.

Inflationstrycket i Sverige är samtidigt dämpat. Den underliggande inflationen har varit lägre än väntat, medan stigande el-, olje- och naturgaspriser tillfälligt pressar upp KPIF-inflationen. Riksbankens bedömning är att effekterna från de högre energipriserna i huvudsak är tillfälliga, men att utvecklingen är osäker och behöver följas noga. Mot denna bakgrund har Riksbanken beslutat att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent på det penningpolitiska mötet i mars.

Bedömningen är att nuvarande räntenivå är väl avvägd och bidrar till att stödja konjunkturåterhämtningen samtidigt som den underliggande inflationen väntas vara i linje med inflationsmålet mot slutet av året. Riksbanken betonar samtidigt att osäkerheten är ovanligt stor och att penningpolitiken kan behöva anpassas om inflations- eller konjunkturutsikterna förändras.

Fastighetsmarknaden

Kontorsmarknaden i Göteborg präglas fortsatt av ett högt utbud och en dämpad efterfrågan. Nyproduktion i kombination med hyresgästers yteffektiviseringar och omförhandlingar har medfört att utbudet av tillgängliga lokaler ökat. Marknaden kännetecknas därmed av en mer selektiv efterfrågan och ökad konkurrens om hyresgästerna.

Utvecklingen är särskilt tydlig på Lindholmen, där vakansgraden i den senaste kartläggningen (mars 2026) uppgår till rekordhöga 16,6 procent, motsvarande omkring 57 000 kvm vakanta kontorsytor. Vakansnivån har ökat markant jämfört med föregående mätning och omfattar en majoritet av fastigheterna i området. Ökningen förklaras både av utflyttningar och av att befintliga hyresgäster minskar sina lokalytor, men även av interna omflyttningar som frigör ytterligare ytor.

Den höga vakansnivån innebär en fortsatt utmanande uthyrningsmarknad. Ett ökat utbud i kombination med en mer återhållsam efterfrågan innebär att hyresvärdar i större utsträckning behöver konkurrera med pris och villkor, vilket pressar hyresnivåerna, ökar behovet av hyresincitament och förlänger uthyrningsprocesserna.

Ekonomiskt utfall

Transaktioner samt övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader redovisas separat i resultaträkningen, efter resultatet från den ordinarie verksamheten. Syftet är att tydliggöra den löpande verksamhetens resultat och möjliggöra en mer rättvisande jämförelse mellan åren och mot budget. Dessa poster budgeteras inte, då de i huvudsak avser händelser av engångskaraktär, såsom fastighetsförsäljningar, förändringar av tidigare gjorda avsättningar samt utrangeringar. Poster av detta slag påverkar årets resultat, men utgör inte en del av den planerade operativa verksamheten.

Det rapporterade resultatet före skatt uppgår till 44 mnkr per den 31 mars. Utfallet för den ordinarie verksamheten uppgår till -2 mnkr. Älvstranden har genomfört en fastighetsförsäljning till Exploateringsförvaltningen under första kvartalet.

Helårsprognosen utan hänsyn taget till fastighetstransaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader för 2026 uppgår till 13 mkr som kan jämföras med det budgeterade resultatet om 10 mnkr.

Älvstranden-koncernen					
Resultaträkning 2026					
MNKR	Utfall	Budget	Avvik	Budget	Prognos P3
	2026-03-31	2026-03-31		2026	2026
Fastighetsförvaltning					
Hysesintäkter	115	114	1	455	455
Driftskostnader	-41	-42	1	-154	-154
Driftnetto	73	71	2	301	301
Avskrivningar	-30	-30	0	-120	-120
Resultat fastighetsförvaltning	43	41	2	181	181
Fastigheter gemensamt	-3	-4	1	-17	-17
Fastighetsutveckling gemensamt	-6	-7	1	-28	-28
Gem. administrationskostnader	-26	-18	-9	-70	-70
Räntenetto	-11	-14	3	-56	-53
Resultat från ordinarie verksamhet	-2	-1	-1	10	13
Resultat fastighetsförsäljningar	47	0	47	0	47
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	44	-1	46	10	60

Driftnetto

Per den 31 mars 2026 är driftnettot i nivå med budget. De totala intäkterna ligger sammantaget i linje med budget. Parkeringsintäkterna är cirka 2 mnkr bättre än budget samtidigt som intäkterna från lokaluthyrningen är lite lägre än budget till följd av hyresreduktion och vakanser. Vakansgraden i fastighetsbeståndet uppgår till 11 procent per 31 mars.

Driftskostnaderna är lite lägre än den periodiserade budgeten. Löpande underhåll är lägre än budget för första kvartalet samtidigt har kostnaderna för utemiljön (snöröjning) överstigit budget med -1,3 mnkr.

Inga förändringar av helårsprognosen avseende driftnetto görs i detta bokslut.

Övriga kostnader

Övriga kostnader inom avdelningarna Fastighet och Fastighetsutveckling ligger något under budget, medan de gemensamma administrationskostnaderna överstiger budget med 9 mnkr för perioden.

Bolaget har under perioden genomfört en omorganisation i linje med avvecklingsplan, uppdrag och framtida åtaganden, vilket har medfört ett varsel. Antalet anställda uppgår därmed till cirka 65, jämfört med tidigare cirka 85. Avvikelsen inom administrationskostnaderna förklaras av att medarbetare som lämnar bolaget har förlängda uppsägningstider till följd av varslet. Samtliga lönekostnader hänförliga till dessa uppsägningar har belastat resultatet per den 31 mars. Kostnadsavvikelsen bedöms därmed avta successivt under året. Bolaget gör sammantaget bedömningen att helårsprognosen inte behöver justeras.

Räntenetto

Det budgeterade räntenettot för 2026 uppgår till -56 mnkr. Under första kvartalet har bolaget avsevärt lägre upplåning än tidigare prognoser. Till följd av detta sänks ränteprognosen för 2026 till -53 mnkr.

Transaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader

Transaktionsvinsten för perioden uppgår till 46,6 mnkr och avser försäljning av Lidaverken i Sannegården till Exploateringsförvaltningen. Inga justeringar av avsättningar har gjorts under den aktuella perioden. Det är inget utfall avseende övriga rörelsekostnader/rörelseintäkter under perioden.

Balansräkning		
Mnkr		
Tillgångar	2026-03-31	2025-12-31
Fastigheter och övr inventarier	2 765,0	2 793,9
Pågående nyanläggningar	198,7	194,3
Finansiella anläggningstillgångar	607,2	673,4
Kortfristiga fordringar	364,4	364,5
Summa Tillgångar	3 935,3	4 026,1
Skulder & Eget kapital	2026-03-31	2025-12-31
Eget kapital	1 013,6	978,3
<i>Soliditet</i>	25,8%	24,3%
Räntebärande skulder (Lån)	1 539,7	1 572,3
Räntebärande skulder (PRI)	15,0	15,0
Uppskjuten skatteskuld	78,6	90,9
Reservering fastighetsaffärer	755,4	763,6
Ej räntebärande skulder	533,0	606,0
Summa Skulder & Eget kapital	3 935,3	4 026,1

Balansräkning per 31 mars 2026

Tillgångar

Balansräkningen uppvisar inga väsentliga förändringar jämfört med årsbokslutet. Det bokförda värdet på fastigheter har minskat till följd av periodens avskrivningar. Finansiella anläggningstillgångar har också minskat efter en amortering av utestående reversfordran från tidigare genomförda fastighetstransaktioner om cirka 66 mnkr.

Skulder och eget kapital

Eget kapital uppgår till 1 013,6 mnkr, vilket innebär att soliditeten har ökat från 24,3 procent till 25,8 procent. De räntebärande skulderna har minskat med cirka 33 mnkr till 1 540 mnkr. Minskningen förklaras huvudsakligen av genomförd fastighetsförsäljning, erhållen betalning av reversfordran samt en lägre investeringstakt än budgeterat. Under perioden har även koncernbidrag och aktieägartillskott från årsbokslutet 2025 erhållits.

Räntan per 31 mars uppgår till 2,91 procent och lånetaket för 2026 är beslutat av kommunfullmäktige och uppgår till 2 400 mnkr. Det innebär att Älvstranden-koncernen har 860 mnkr i outnyttjat låneutrymme per den 31 mars 2026.