

Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00019
2026-06-01
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-06-01

Omvärldsbevakning Maj 2026

Nationellt

- Akademiska hus varslar och planerar fastighetsförsäljningar. Ny strategi mot fokus på kärnleveransen.
- Återhämtning i syd på fastighetsmarknaden, men utbudet av kontorsfastigheter till salu fortsatt lågt
- Riksbanken lämnar styrräntan oförändrad, Inflationförväntningarna sjönk under maj månad.
- Trendspaning 2026: Högre byggkostnader, ökade ESG-krav samt snabb AI-driven digitalisering.

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.

Stadsutveckling i Göteborg

Stadsbyggnadsnämnden har tagit fram ett förslag på prioriteringsordning avseende stadsutvecklingsområden i Göteborg – kommer att påverka framdrift och tidplan exempelvis för Frihamnen.

Organisation och personal

Bolaget arbetar nu med att implementera arbetssätt och roller utifrån den nya organisationen som sjösattes 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 innan den 1/10 då vi har en kommande hyresgästintressent i våra nuvarande lokaler.

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Älvstranden Utveckling i media – april och maj 2026

Månadens rubriker i urval

- Sonyas – Ett av Göteborgs mest ambitiösa hållbarhetsprojekt
- Sonyas vid Masthuggskajen i Göteborg utvecklas med mycket högt ställda klimatkrav och tydligt fokus på cirkulärt byggande
- Sonyas - Ett av Göteborgs mest ambitiösa hållbarhetsprojekt Göteborgs mest ambitiösa hållbarhetsprojekt
- Vassen Market börjar ta form på Lindholmen
- D vill skapa ny stiftelse för ungdomsbostäder i Göteborg
- Ett flertal artiklar om Kranarna på Götaverken i allmänhet och rivningen av kran 24 i synnerhet.

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

Ett stort antal seminarier har hållits under våren och fler är bokade, vi upplever att det är en större aktivitet i Lindholmen showroom än det var tidigare i Älvrummet.

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, återrapporterar 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

Remisser

Aktuella remisser

Styrelseremiss – motion om att utveckla stadens mallar för beslutsunderlag med näringslivsperspektiv.

Se separat ärende på mötet.

Besvarade remisser

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Fastighetsutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Bilaga 1: Lägesrapport avdelning Fastighetsutveckling

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighetsutveckling. Informationen är uppdelad i Lägesrapport: Allmänt avdelningen, Investeringsprojekt, Transaktioner, PU och ombyggnation.

Allmänt avdelningen

Den 1 april har vi gått in i vår nya organisation på bolaget. Nya Fastighetsavdelningen har startats upp med delvis ny bemanning och verksamhetsinriktning. Vi har haft en kick-start med gemensamma avdelningsdagar för att bygga nya teamet, lära känna våra verksamheter samt sätta inriktningen för hur vi ska arbeta. Allmänt är stämningen god och vi bygger åter framtidstron. Ny mötesstruktur är satt för avdelningen för avdelningens ledningsgrupp, avdelningsmöten samt enhetsmöten synkade med bolagets övriga möten.

Viktiga händelser:

- 9-10 april Avdelningsdagar
- Rekrytering av ny enhetschef Teknik och produktion har påbörjats samt för vakansen Fastighetsutvecklare -bygg och anläggning.
- Stadsrevisionen har inlett revision kring bolagets ÄTA-hantering (april – maj – juni)
- Utveckling av samarbetet och förtydligande av våra roller ÄUAB/EXPLO/SBF har inletts.

Kommande viktiga händelser:

Avdelningens 90 dagars plan omfattar att samla och synliggöra översikter för:

- Transaktioner (ny översikt klar under april)
- Investeringsprojekt Planer och Program (klar)
- Investeringsprojekt Bygg och anläggning (återstår)
- Projekt Planerat underhåll samt lokalanpassning (finns men utvecklas)
- 10 maj börjar Pedro Baptista som TF enhetschef verksamhetsansvar på Teknik och Produktion

Investeringsprojekt

Frihamnen: Samrådsbeslut för Planprogram tas upp för beslut i staden i juni. Stor risk att det blir fördröjningar i programarbetet p.g.a storleken på programmet ev. bordläggningar och stundande val. Frihamnen kan även komma att nedprioriteras i staden i förhållande till vad marknaden kan ta emot och staden ekonomiska förutsättningar att genomföra alla större stadsomvandlingsprojekt som planeras och/eller pågår.

Temporära bostäder på Kvillepiren: Dialog med arrendatorn pågår för att släcka avtalsmässiga oenigheter för att kunna avsluta det som projekt och lämna över det till förvaltning. Pågår ett tillsynsärende från Staden kring om verksamheten på plats är förenligt med bygglovets vilket de indikerat att det inte är för arrendatorn. Beslut väntas fattas under maj månad. Vi har informerat arrendatorn att annat innehåll än bostäder

på platsen inte är förenligt med arrendeavtalet.

Lindholmen:

Detaljplanen för Lindholmsplatsen -dialog förs med staden kring nyligen flaggade höga exploateringskostnader. Parallellt förbereder vi för upphandling av konsultstöd för kommande försäljning och transaktion av fastigheten.

Skolområdet kallas numera för **Detaljplan för Forskningsgången**. Förmöten pågår med staden inför kommande planläggning.

Inför kommande **Dp Propellern** har även här aviserats mycket höga exploateringsbidrag från Explo.

I **Dp Regnbågsgatan** pågår genomförandestudier för allmän platsmark och kopplat till det behöver vi i bolaget utreda våra delar kring hantering av dagvatten via en ny dagvattenledning över Göteverksområdet. Vi skapar ett separat projekt för detta som tas upp till kommande styrgrupp.

Dp GC-bron. Staden vill dra om GC-vägen längre in på vårt område för att undvika stabilitetsproblematiken vid vattnet. Vi säger nej med anledning av att det omöjliggör våra event på platsen t ex Vassen mm.



Eriksberg:

Dp Inre Dockan heter numera **Dp för bostäder, förskola, handel i stadsdelen Eriksberg**. Staden har nu visat oss vilket stadsbyggandsförslag som ligger till grund för planen och det ser bra ut utifrån vårt perspektiv bl a sett utifrån intrång från nya spårvägen.

Masthugget:

Projekteringen av B2 garaget har påbörjats – s.k fas 1. Fas 2, byggstart har flaggats för försening till jan -feb. Skanska har flaggat för fördyrade kostnader från sin sida p.g.a detta. Ombudsbyte från Mikael D till Christer A har genomförts.

Halvön:

Resterande del av HD1 behöver godkännas vid slutbesiktning så att ExF kan få tillgång till hela entreprenaden. Slutbesiktning av resterande del av HD1 är planerad till 2026-05-04.

Explo och ÄUAB har tvistiga belopp sins emellan på ca 12 Mkr fördelat på ett 30 tal olika delar i halvöprojektet. Vi har nu enats om att dela dessa belopp oss emellan 50/50 för att gå vidare vilket är mycket bra. Verkställs under maj månad.

Transaktioner

Överlåtelsen av Brasilia och Begonia till staden

Parterna har enats om köpeskilling och ska nu ta fram Överlåtelseavtal så skyndsamt som möjligt i syfte att avtal ska ingås och Exploateringsförvaltningen ingå som part i pågåendeplanarbete.

För att påskynda processen inväntas inte beslut i styrelse eller nämnd, så avtalet kommer att villkoras med beslut i ovanstående samt i kommunfullmäktige.

Överlåtelse av lott G3/G4 till Egnahemsbolaget samt lott G6 till Poseidon

Förhandlingarna fortskrider med ambition att Överlåtelseavtal ska tecknas med parterna så skyndsamt som möjligt. Köpeskilling för de båda objekten är sedan tidigare överenskommen så förhandlingen fokuserar på att enas om några få återstående punkter i avtalen varefter avtalen omgående kan tecknas.

Beslut om överlåtelsen är sedan tidigare fattat i Södra Älvstranden ABs styrelse den 2025-04-22.

PU och ombyggnationer

Backa teatern. Lokalanpassningen för Backa Teatern har växt och är numera storleksmässigt ett investeringsprojekt på ca 22 Mkr. Projektbeställning håller på att tas fram och tas via Affärs- och investeringsrådet. Därefter kommer ärendet upp som investeringsärende i kommande styrelsemöte.

Sören Mannheimers pir har genomlysts utifrån risker för ökade projektkostnader. Vi har investeringsbeslut om 25 Mkr från styrelsen. Vi ser det som möjligt att hålla det inom ramen. Skulle projektet öka investeringsmässigt har vi avtal med Västtrafik att de täcker dessa kostnader.

Verksamheten PU och lokalanpassningar är hårt pressad under omställningen i ny organisation med anledning av omställning av personal samt vakanser på avdelningen varvid prioriteringar sker löpande. Framför allt planerat underhåll som måste skjutas på i tid just nu. Vi köper in konsultstöd projektvis på nya ramavtalet för att hålla verksamheten flytande bl a för vår egen flytt inom huset samt ombyggnadsprojektet bottenvåningarna på Navet.

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet, Maj 2026

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.

Rekrytering av 2 st Tekniska Förvaltare pågår, varav en blir klar och avslutad. Denna person startar sin anställning i slutet av Juni.

Från och med 1 juni har vi vår IT-ansvarig på plats.

Detta kommer medföra att vi säkrar upp bolagets IT system och framtida IT mognad.

Vår avdelning som fokuserar på vår omkringliggande marknad är nu i full gång.

De fokuserar på våra större utvecklingsfastigheter varav Galjonen med sina vakanser är en utmaning. Förhoppningen är att vi under åter kan ha lyckats med några bra uthyrningar där. Vi växer även på Eventsidan.

Under början av juni har vi förhoppningsvist ett avtal med en brukare kring arrende av ca 9000 kvm på Frihamnen.

Ett event som kommer pågå året runt.

Mer information om detta senare.

Viktiga händelser

[Redacted text block]

Vårt projekt Vassen är inne i slutfasen nu. Stort arbete har lagts ner för att få till ett färdigt projekt, i tid. Vassen kommer, som önskats och planerats, invigas sista helgen i maj. Detta har gjorts möjligt genom ett fint samarbete med förvaltning/projekt och såklart hyresgästen.

Demonteringen av Kran 24 är nu avslutad. Som ingen undkommit medförde detta en del medial uppmärksamhet.

I det stora hela inget negativt, Älvstranden Utveckling tar sitt ansvar och sätter säkerheten främst. Vår plan och förhoppning är att vi nu kan tillgängliggöra platsen för allmänheten. Vi håller nu på med att säkerställa status på Broströms Kaj, för att se vilka möjligheter vi har.

Kommande viktiga händelser

Som ett resultat av våra Bolagsdagar kom vi gemensamt fram till att vi NU vill få till ett mer attraktivt stråk, utmed Broströms Kaj.

Fokus är att öppna upp mot vattnet, skapa attraktiva mötesplatser och stråk.
Vi kommer även att synliggöra och profilera befintliga byggnader med ljussättningar, målningar och liknande.

Planen är att åtgärder för att göra denna yta/plats mer attraktiv skall vara klara/påbörjade i år.

Gothenborg Docks eller ”Superhelgen i Maj” är nu här.

Många samtida händelser på Lindholmen/Eriksberg kommer sätta platsen på kartan.
GCCW, Vassen Market, Båtmässa, Bo mässa, Hisingen Runt, Frihamnen.

Målsättningen är en långsiktighet med återkommande evenemang, som i sin tur leder till ett ökat intresse för områdena och viljan att verka och vara där stärks.

Uthyrning/Förvaltning/Drift

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

Ett strukturerat arbete med större fokus på att hitta möjliga kunder har skett i en mer intensifierad form under 2026, vilket har lett till bland annat följande:

Navet; Skarpa förhandlingar pågår med intressent för våra befintliga kontorsytor.
Går detta vägen innebär det avtal med inflyttning 1 oktober 2026.
Det medför ett stort arbete med vår flytt till nytt kontor på plan ett.

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 börjar nu ta form.
Flera kontrakt tecknade, både kontorsplatser men även olika event.

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.

Bilaga 3: Säkerhetsrapport

Inget nytt att rapportera.