Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-09-22
Ärendenummer ALV-2026-00190

Handläggare
Mi Mathiesen
Telefon: 031-368 96 20
E-post: mi.mathiesen@alvstranden.goteborg.se

Delårsbokslut 31 augusti 2026

Förslag till beslut

I styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delårsbokslut per 31 augusti 2026.
- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner förslag till helårsprognos augusti 2026.

Sammanfattning

Älvstranden Utveckling AB har upprättat delårsbokslut för Älvstranden-koncernen per den 31 augusti 2026 samt helårsprognos för 2026. Resultaträkning för perioden 1 januari–31 augusti 2026 samt helårsprognos framgår av Bilaga 1.

Bedömning ur ekonomisk dimension

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

Bedömning ur ekologisk dimension

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

Bedömning ur social dimension

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

Expedieras

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

Beskrivning av ärendet

Älvstranden Utveckling AB har upprättat delårsbokslut per den 31 augusti 2026 samt en uppdaterad helårsprognos för 2026.

Delårsbokslutet redovisar koncernens ekonomiska ställning och resultat för perioden 1 januari–31 augusti 2026. Helårsprognosen baseras på utfallet till och med den 31 augusti samt bolagets bedömning av den ekonomiska utvecklingen under resterande del av året.

Delårsbokslutet och helårsprognosen lämnas till styrelsen för godkännande.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Ekonomirapport 31 augusti 2026 för Älvstranden Utveckling AB inklusive samtliga dotterbolag i koncernen.

Handläggarens namn	Chefens namn:
Mi Mathiesen	Mikael Dolietis
Befattning:	Befattning:
Ekonomi- och Finanschef	Vd

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

Omvärldsbevakning

Den svenska ekonomin befinner sig fortsatt i återhämtning. Under sommaren har tillväxten varit starkare än Riksbankens tidigare prognos och stämningsläget i ekonomin har förbättrats. Arbetslösheten är samtidigt fortsatt hög och utvecklingen på arbetsmarknaden har varit något svagare än väntat. Riksbanken beslutade i augusti att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent. Styrräntan har varit 1,75 procent sedan oktober 2025, då Riksbanken senast sänkte räntan. Förändringar i styrräntan påverkar andra räntor i ekonomin och därigenom hushållens och företagens kostnader för lån samt efterfrågan i ekonomin.

Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen är fortsatt betydande. Riksbanken pekar bland annat på utvecklingen i Mellanöstern och dess påverkan på den globala ekonomin samt på risker för den framtida inflationsutvecklingen.

Fastighetsmarknaden

Aktiviteten på den svenska fastighetstransaktionsmarknaden har ökat under 2026. Under första halvåret uppgick transaktionsvolymen till 121 miljarder kronor, vilket var 70 procent högre än motsvarande period föregående år. Aktiviteten drevs framför allt av svenska investerare, medan andelen utländska investerare låg på en fortsatt låg nivå.

Efterfrågan på kontorslokaler i Göteborg har varit svag under flera år och vakansgraden i centrala Göteborg har under 2026 passerat 13 procent. Bakom de ökade vakanserna ligger enligt Citymark bland annat en anpassning till ökat hem- och hybridarbete samt en svag sysselsättningsutveckling inom kontorsintensiva verksamheter. Detta har också medfört en tydlig inbromsning av nettouthyrningen.

Lindholmen är en av de delmarknader som har bidragit till den ökade vakansen i Göteborg. I Citymarks kartläggning från våren 2026 hänfördes en stor del av ökningen sedan föregående mätning till ökade vakanser på Lindholmen och i Göteborgs CBD.

Ekonomiskt utfall

Den ekonomiska utvecklingen under året är positiv och resultatet för den ordinarie verksamheten överstiger budget. Det löpande arbetet med stärkt ekonomistyrning och ökad kostnadsmedvetenhet har bidragit till utvecklingen. Bolagets fokus på ”svarta siffror”, det vill säga att den ordinarie verksamheten ska generera ett positivt resultat, är fortsatt vägledande i den ekonomiska styrningen.

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 72 mnkr per den 31 augusti. Utfallet för den ordinarie verksamheten uppgår till 23 mnkr. Älvstranden har under första kvartalet genomfört försäljningen av fastigheten Lidaverken i Sannegården till Exploateringsförvaltningen.

Det positiva utfallet i den ordinarie verksamheten har flera förklaringar. Driftnettot är något högre än budgeterat, samtidigt som kostnaderna inom fastighetsutveckling och fastigheter gemensamt är lägre än budget. Den största positiva avvikelsen återfinns inom räntenettot till följd av en avsevärt lägre investeringsvolym än budgeterat. De gemensamma administrationskostnaderna är något högre än budgeterat per den 31 augusti.

Helårsprognosen för den ordinarie verksamheten, exklusive fastighetstransaktioner samt övriga rörelseintäkter och rörelsekostnader, uppgår till 21 mnkr, jämfört med ett budgeterat resultat om 10 mnkr. Den ekonomiska utvecklingen i den ordinarie verksamheten är därmed fortsatt starkare än budgeterat.

Älvstranden-koncernen Resultaträkning 2026					
MNKR	**Utfall 2026-08-31**	**Budget 2026-08-31**	**Avvik**	**Budget 2026**	**Prognos P8 2026**
Fastighetsförvaltning					
Hyresintäkter	304	303	1	455	456
Driftskostnader	-102	-103	1	-154	-155
Driftnetto	***203***	***201***	***2***	***301***	***301***
Avskrivningar	-80	-80	0	-120	-120
Resultat fastighetsförvaltning	**122**	**120**	**2**	**181**	**181**
Fastigheter gemensamt	-8	-11	3	-17	-16
Fastighetsutveckling gemensamt	-14	-19	5	-28	-26
Gem. administrationskostnader	-49	-47	-2	-70	-72
Räntenetto	-29	-37	8	-56	-45
Resultat från ordinarie verksamhet	***23***	***6***	***17***	***10***	***21***
Resultat fastighetsförsäljningar	47	0	47	0	47
Övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader	2	0	2	0	2
Resultat före skatt	***72***	***6***	***66***	***10***	***70***

Driftnetto

Driftnettot uppgår till 203 mnkr per den 31 augusti, vilket är 2 mnkr bättre än budget. Hyresintäkterna är sammantaget något högre än budget. Intäkterna påverkas negativt av vakanser och hyresrabatter i samband med nya och omförhandlade avtal, vilket framför allt motverkas av högre parkeringsintäkter.

De totala fastighetskostnaderna är något lägre än budget. Driftskostnaderna är högre än budgeterat, främst till följd av högre kostnader för fjärrvärme, el och snöröjning. Avvikelsen motverkas delvis av lägre kostnader inom andra delar av driften. Även de fördelade personalkostnaderna är lägre än budget. Sammantaget innebär utvecklingen på intäkts- och kostnadssidan att driftnettot överstiger budget för perioden.

Övriga kostnader

Kostnaderna avseende Fastigheter och Fastighetsutveckling gemensamt är sammantaget lägre än budget för perioden. Avvikelsen förklaras främst av den organisatoriska omställningen under våren, som innebar att vissa planerade aktiviteter och utvecklingsinsatser senarelagts eller inte genomförts i den omfattning som budgeterats.

De gemensamma administrationskostnaderna är 2 mnkr högre än budget per den 31 augusti. Avvikelsen är hänförlig till den omorganisation som genomfördes under våren där samtliga kostnader kopplade till förlängda uppsägningstider belastar periodens resultat. I budgeten fördelas motsvarande lönekostnader över året, vilket innebär att budgetavvikelsen successivt minskar under resterande del av året.

Helårsprognosen är samtidigt 2 mnkr högre än budget, vilket förklaras av den planerade kontorsflytten i slutet av 2026. Flytten medför tillkommande kostnader som inte ingick i budgeten och som kommer att belasta resultatet under årets sista månad.

Räntenetto

Utfallet per den 31 augusti uppgår till -29 mnkr, vilket är 8 mnkr bättre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras främst av ett lägre upplåningsbehov till följd av att investeringsvolymen under året varit väsentligt lägre än budgeterat. Även det starkare resultatet i den ordinarie verksamheten bidrar till ett förbättrat kassaflöde och därmed ett lägre finansieringsbehov.

Helårsprognosen för räntenettot uppgår till -45 mnkr, vilket är 11 mnkr bättre än budget. Det lägre finansieringsbehovet bedöms bestå under resterande del av året, främst till följd av den lägre investeringsvolymen och den positiva utvecklingen i den ordinarie verksamheten.

Transaktioner och övriga rörelseintäkter/rörelsekostnader

Transaktionsvinsten för perioden uppgår till 47 mnkr och avser försäljningen av Lidaverken i Sannegården till Exploateringsförvaltningen. Inga justeringar av tidigare gjorda avsättningar har gjorts under perioden. Övriga rörelseintäkter avser servitutsersättningar och administrativ ersättning för hantering av konsortier.

Investeringar

Periodens investeringar uppgår till 148 mnkr per den 31 augusti och är väsentligt lägre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av en lägre utbyggnadstakt på Masthuggskajen, försenad byggstart av B2-garaget samt senarelagda större ombyggnationer av förvaltningsfastigheter på Lindholmen. Även planerat underhåll och mindre investeringar i förvaltningsfastigheterna genomförs i lägre takt än budgeterat.

Helårsprognosen för investeringar uppgår till 250 mnkr, jämfört med budgeterade 650 mnkr. Den lägre prognosen förklaras i huvudsak av samma faktorer som periodens utfall. Flera av investeringarna har förskjutits i tid och bedöms därför inte genomföras under 2026 i den omfattning som låg till grund för årets budget.

Skulder och Eget kapital

Eget kapital uppgår per den 31 augusti till 1 036 mnkr, varav 500 mnkr utgör bundet eget kapital och 536 mnkr fritt eget kapital.

Låneskulden uppgår till 1 604 mnkr per den 31 augusti, vilket är en ökning med 32 mnkr sedan årsskiftet. För helåret prognostiseras låneskulden uppgå till 1 656 mnkr, en ökning med 84 mnkr jämfört med årets ingång. Ökningen förklaras av att årets investeringar är större än det kassaflöde som verksamheten genererar.

Räntan på låneskulden uppgår per den 31 augusti till 3,0 procent. Den prognostiserade låneskulden understiger bolagets lånetak om 2 400 mnkr och bolaget har därmed fortsatt god marginal till lånetaket.

Nyckeltal

Uthyrningsgraden uppgår till 90,2 procent per den 31 augusti. För helåret prognostiseras uthyrningsgraden till 89,3 procent. Den lägre uthyrningsgraden vid årets slut förklaras av kända kommande vakanser under senare delen av året.

Den genomsnittliga soliditeten för de senaste fem åren uppgår till 22 procent, vilket är något över det intervall om 10–20 procent som anges i bolagets ägardirektiv. Ägardirektivet anger även att bolaget vid varje tidpunkt ska ha erforderliga resurser och kapital för att kunna genomföra sitt uppdrag. Bolagets nuvarande finansiella ställning bedöms ge goda förutsättningar för detta.