Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00019
2026-09-29
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-09-29

Omvärldsbevakning September 2026

Nationellt
Efter en något utdragen valutgång inväntas resultat av kommande regeringsbildning, vi ser än så länge inga effekter av detta. Den svenska ekonomin är i fortsatt återhämtning och Riksbankens tidigare prognoser har förbättrats. Trots stora osäkerheter i ekonomin gör flera bedömare antagandet att Riksbankens styrränta kommer att höjas sammanlagt två gånger fram till sommaren 2027.

Lokalt

Transaktionsmarknaden är fortsatt stabil. Dock har vakansgraden på kontorslokaler i Göteborg i allmänhet och på Lindholmen samt centrum i synnerhet, ökat. För närvarande runt 13 procent.

Organisation och personal

Bolaget har arbetat med att implementera nya roller och arbetssätt utifrån den nya organisationen som sjösattes den 1:a april 2026. Avdelningsdagar samt en extra bolagskonferens med fokus på detta genomfördes under våren. Vidare arbetar vi nu vidare med att implementera vår nya värdegrund och har samlat alla medarbetare vid bland annat frukostträffar med detta som agenda.

I samband med de personella förändringarna under året har bolaget även genomfört ett antal rekryteringar som nu börjar komma på plats, vilket innebär att vi är, med något undantag, bemannade enligt plan.

Bolaget har påbörjat arbetet med att förbereda för en flytt av vårt kontor till plan 1 i Navet, i tidigare Lindholmen Science Parks kontorsytor. Vi kommer att göra vår sista arbetsdag på nuvarande plats den 16 oktober och planen är att kunna flytta in i nya lokaler på plan 1 runt årsskiftet. I mellanperioden kommer vi att hyra in oss på The Yard samt att arbeta mer på distans.

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Älvstranden Utveckling i media – Augusti 2026

Augusti var en relativt lugn månad när det kommer till uppmärksamhet i medierna. Däremot märktes det att valet närmar sig. Förutom rapporteringen om ett par stora evenemang i Frihamnen förekom både Frihamnen och Masthuggskajen i den politiska debatten.

Månadens rubriker i urval

- Låt inte de flotta fasaderna äta upp de folkliga Långgatornas vildvuxna charm
- Vill man bevara vårt maritima kulturarv så ska man inte rösta på högern
- C:s ungdomshyror krockar med bruksvärdessystemet
- Pressinbjudan: invigning av nya konstgestaltningar i Masthugget Väst
- Fem punkter efter Göteborg Brinner i Frihamnen den 22 augusti
- Nya p-huset vid Masthuggskajen har öppnat
- Så påverkar Valter Nilssons konsert trafiken

Lindholmen Innovation District

Nytt samverkansavtal med Lindholmen Science Park kommer upprättas med Lindholmen Science Park i syfte att stärka Lindholmen Innovation District och att bredda och stärka Älvstranden Utvecklings synlighet och attraktivitet

Strategi

Ingen ny information.

Övrigt

Pågående diskussioner med Stadens förvaltningar

Arbetssätt i pågående och kommande planer och program

Älvstranden Utveckling, Stadsbyggnadsförvaltningen och Exploateringsförvaltningen kommer att ta fram en gemensam arbetsmodell för kommande arbete där det tydliggör respektive parts ansvar, arbetssätt och åtagande i pågående och kommande planer, arbete pågår, samverkansmöte med bolaget och förvaltningarna har genomförts den 24/9.

SFF och Älvstranden kommer att ta fram gemensamma rutiner och arbetssätt 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.

Bilagor Delårsrapport Stratsys augusti

Två ytterligare bilagor bifogas denna VD-rapport för information till styrelsen rörande Delårsrapport Stratsys augusti 2026.

Bilagor för information till styrelsen:

- Inventering av kompetensforsorjningsbehov 2026 (Bilaga 4)
- Slututvardering Göteborgs Stads plan for komptensförsörjning 2024-2026 (Bilaga 5)

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Aline Magnusson	1 400 000,00 kr	Konstnärlig gestaltning Kvillebäcken	Konkurrensutsättning ej möjligt p.g.a. unik konstnärlig prestation och identitet (6 kap. 14 § p 1 LOU)
AB GÖTEBORG-STYRSÖ SKÄRGÅRDSTRAFIK	400 000,00 kr	Färjetrafik Vassen Götaverksområdet	Konkurrensutsättning ej möjligt p.g.a. att leverantören är den enda som får lägga till vid den aktuella kajplatsen.
Planima AB	432 000,00 kr	Underhållsystem 1 år med möjlighet till 3	Konkurrensutsatt tre leverantörer. Leverantör valdes p.g.a. pris och kvalitet.

Remisser

Besvarade remisser

- Remiss från Finansdepartementet - Mervärdesskatt vid uthyrning och överlåtelse. Styrelseärende per capsulam den 2026-09-22 – Handläggare Mi Mathiesen, ekonomichef
- Motion inrätta Stiftelsen Göteborgs Ungdomsbostäder. Beslutsärende på styrelsemötet 2026-09-29.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Fastighetsutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Bilaga 4: Inventering av kompetensförsörjningsbehov 2026
(Bilaga till Delårsrapport Statsys augusti)

Bilaga 5 Slututvärdering Göteborgs Stads plan for kompetensförsörjning 2024-2026
(Bilaga till Delårsrapport Statsys augusti)

Bilaga 1:
Lägesrapport avdelning Fastighetsutveckling

2026-09-15

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

Allmänt avdelningen

Sommaren och uppstarten efter sommaren har gått enligt plan utan några större händelser/avvikelser i våra löpande projekt. Allmänna upplevelsen är att det är bra progress i vår projektverksamhet. Fortsatt har fokus varit på att bemanna upp våra vakanser under omställningen i vår nya organisation.

Viktiga händelser:

- Signat ny enhetschef för Teknik och produktion Ulrika von Wachenfelt från Lansa Fastigheter samt ny fastighetsutvecklare Teknik och produktion från WSP, Johanna Gustafsson. Båda börjar den 28 september.
- Signat ny enhetschef Program och planer (XX) som startar den 1 december. Rekrytering för fastighetsutvecklare Program och planer pågår.
- Stadsrevisionens revision kring bolagets ÄTA-hantering fortgår och vi har levererat kompletteringar.
- Miljöförvaltningen genomför stödrevision av bolaget. Inkluderar särskilt fokus på avfallshantering i våra projekt.
- Planprogram för Frihamnen, bolagets i särklass största fastighetsutvecklingsprojekt i tidiga skeden är ute på programsamråd. En milstolpe i projektet och ett stort steg på vägen till att realisera en ny stadsdel i Frihamnen.
- Projekteringsfasen närmar sig slutskedet för två av våra största investeringsprojekt under genomförande. B2 garaget vid halvön samt Pannverkstaden med nytt koncernkontor åt kund. Båda planeras byggstartas Q1 2027 förutsatt att alla avtal kommer på plats.
- Överbesiktningsnämnden slutbesiktning har genomförts av Halvön och kommit 10/9. Kommer vara vägledande för processen framåt. Underbyggnaden av halvön är färdigställd och nu återstår framförallt att reda ut ekonomiska mellanhavanden.

Investeringsprojekt

Frihamnen:

Frihamnen: Reviderat planprogram är ute på programsamråd och remiss till 29 september. Samrådsmöte och öppet hus hålls på Stadsbiblioteket den 22 september. Vi arbetar nu med vårt remissvar. Programinriktning och genomförbarheten ser god ut. Dock önskar vi riva Magasin D i området p.g.a att byggnaden är uttjänt samt har dåliga kommersiella förutsättningar. Staden önskar bevara den som del av ett kulturkluster.

Programförslaget med 4 500 bostäder visar en grön, tät och stadsmässig del av innerstaden med bostäder, arbetsplatser och handel. Det omfattar också frågor som parker, torg, kajstråk, skolor, förskolor och annan social service. Utvecklingen av Frihamnen är planerad att ske i flera etapper under 25 till 30 år. Sammanlagt innefattar programmet 42 kvarter med 820 000 kvm BTA, varav bolaget äger cirka 50 %.

Bolagets fokus har varit att säkerställa ekonomi och genomförbarhet i kommande etapper. Just nu arbetar vi med staden kring kommande etappindelning. Vi inväntar kallelse från staden för deltagande i deras tilläggsuppdrag att se över innehåll och nyckeltal för att bättra på exploateringsekonomin inför programantagandet. Ett hållbarhetsprogram för Frihamnen ska nu tas fram av staden innan antagande. Vi bevakar ambitionsnivån i denna så att det synkas med genomförbarhet och exploateringskalkylen. Vi har uttryckt oro för att det har flaggats för orimliga ambitionsnivåer kring återbruk i området.

Temporära bostäder på Kvillepiren: Förhandling 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 bygglovet vilket de indikerat att det inte är för arrendatorn. Beslut inte tagits ännu. Vi har informerat arrendatorn att annat innehåll än bostäder på platsen inte är förenligt med arrendeavtalet. Entreprenadarbeten för VA ska besiktigas och lämna över till förvaltningen efter godkänd besiktning. Fördjupad geoteknisk utredning utanför Kvillepiren har genomförts och visar på att geotekniken utifrån avtalat innehåll på piren är ok.

Kajer: Dialog förs med intressent och Göteborgs hamn om att upplåta kajplatser på bland annat Frihamnspiren för utökade behov. Vi är positivt inställda och försöker bidra till en lösning. Det kan bli aktuellt med upprustning av de kajer där det kan bli aktuellt.

Lindholmen:

Planprogrammet för Lindholmen: Efter fyra bordläggningar i våras beslutade nämnden att återremittera planprogrammet för omarbetning, främst avseende området Propellern (bevarande) men även för att pröva möjligheten till husbåtar i Lindholmshamnen. Ett omarbetat program ska upp till nämnden under september. Bolaget har inte bjudits in till bearbetningen av programmet.

Detaljplanen för Lindholmsplatsen: Intensivt arbete pågår med framtagande av diverse kompletterande utredningar inför granskningen som är planerad Q1 2027. Alla handlingar ska vara klara december 2026. Exempel på handlingar är klimatriskutredning, uppdaterat gestaltningsprogram, kompletterande geoteknisk utredning och förprojektering Allmän

platsmark. Parallellt pågår upphandling av transaktionskonsult som stöd för kommande försäljning. Kommande innehåll synkas även med vår fastighetsutveckling i byggnaden Navet.

Detaljplan för Forskningsgången. Detaljplanearbetet är i gång för hela skolområdet på Lindholmen från stadens sida och de arbetar tillsammans med oss och Chalmers Fastigheter. Bolaget fick ett positivt planbesked på SBN 260825. Styrgrupp och styrelse har sedan tidigare beslutat om inriktningen och investering. Internt kommer startmöte hållas under oktober.

Dp Propellern Nämnden har återremitterat planprogrammet för Lindholmen med uppdraget att se över möjligheten till bevarande för delar av Propellerområdet. Det är högst sannolikt att hela områdets innehåll kan komma att omarbetas med krav på bevarande av vissa byggnader. Nytt reviderat programförslag ska upp till nämnden under september.

I **Dp Regnbågsgatan** pågår kompletterande utredningar inför kommande granskning Q1 2027. Handling och kompletteringar ska vara klara i dec 2026. Väsentligast och mest komplex är pågående genomförandestudier GFS för allmän platsmark. Befintlig infra och media i området ligger idag i kulvertar som ska tas bort och ersättas med ny infra. Detta är komplext i det gamla Götaverksområdet. Kopplat till det utreder vi i bolaget våra delar kring hantering av bl.a. dagvatten via ett nytt dagvattenledningssystem över Götaverksområdet. Samrådshandlingen för planprogram Lindholmen är återremitterat vilket gör att DP-projektet riskerar att försenas. Dock ligger tidplanen fast enligt staden med antagen detaljplan Q1 -28 vilket skulle möjliggöra ett fullföljande av transaktionen av M1 till Atrium Ljungberg enligt tidigare avtal.

Dp Plejadgatan Staden har beslutat att Peabs område i detaljplanen utgår p.g.a att det är oförenligt med kulturmiljöintresset i området. Vi skalar ned vår medverkan i planarbetet så mycket det går då staden kommer förvärva merparten av markområdet från oss inom kort. Vår transaktion till staden fortgår parallellt enligt plan. Dock äger vi fortsatt disponentvillan, men även den har vi för avsikt att avyttra.

Dp GC-bron. Staden vill dra om GC-vägen på vår mark längre in på vårt område för att undvika stabilitetsproblematiken vid vattnet. Vi har varit oense om dragningens behov, p.g.a intrånget på vårt område men har nu godkänt en ny sträckning för att möjliggöra och bidra till att tidplanen för detaljplanen hålls. Förnyat samråd har genomförts för detaljplanen med denna ändring och bolaget har valt att inte lämna nytt remissvar då vi var ok med sträckningen.

Hyresgäst Pannverkstaden. Arbetet med projekteringsuppdraget för kund är fortsatt intensivt men nu i princip klart. Fokus har varit hantering av tekniska frågeställningar, utmaningar kopplade till tidigare aviserad tidplan till kund, identifiering av behov av djupgående utredningar samt programarbete som bedrivs parallellt med projekteringen. En ny forcerad realistisk huvudtidplan har tagits fram med planerat färdigställande i april 2028 och förankrats med kund. Inför fas 2 genomförande som planeras till Q1 2027 ska nu avtal tecknas med kund under preliminärt v. 43. Visualiseringsbilder på projektet i dess nuvarande form håller på att tas fram.

Ombyggnation Navet Styrgruppen och styrelsen fattat investeringsbeslut på 25 mnkr till projektet som innehåller en överdäckning av plan 1 vid Lindholmen Showroom. Arbetet är igång och synkas med tankarna kring övrig utveckling av entréplanen som Fastighetsavdelningen arbetar med.

Sören Mannheimers Pir
Uppgradering och förstärkning av befintlig kaj pågår med syfte att framför allt att förlänga kajens livslängd och kapacitet. Utöver det ökas laddkapaciteten på platsen för elfärjorna med bland annat nytt ställverk. Total projektbudget är cirka 33 mnkr och bekostas av Västtrafik enligt avtal. Projekteringen är klar och projektet går nu in i genomförandefas. Entreprenör är upphandlad under sommaren, Väst Mark, och byggstart planeras till 3 oktober med färdigställande i juni -27.

Projektet genomförs åt Västtrafik för att kunna ha fler elfärjor i älven. För trafikeringen krävs att det finns kajplatser för färjor nattetid, eller då de ej är i drift.

Eriksberg:

Dp för bostäder, förskola, handel i stadsdelen Eriksberg. Planarbetet är igång tillsammans med övriga fastighetsägare i området och staden. Internt har vi haft startmöte för bolagets projektorganisation. Vi inväntar fortfarande förslag till planavtal från staden. Just nu fokus på att sätta strukturen för området och landa sträckningen av planerad spårväg genom området. Vi förbereder upphandling av gemensam arkitekt för gemensamt skissarbete tillsammans med de övriga fastighetsägarna.

Södra Älvstranden:

B2 Garaget: Projektering pågår i slutfas. Granskningsperiod för bygghandling är oktober 2026. Riktkostnadskalkyl (RKK) levereras i november 2026. Byggstart som sedan tidigare var planerat till augusti 2026 är försenad på grund av förseningar i halvöentreprenaden. Senaste besked från Exploateringsförvaltningen är att byggstart är v.10 2027. Riksbyggen aviserade på styrgruppsmöte i augusti att de vill senarelägga sin byggstart för sina bostäder på B2 garaget. Bolaget vidhåller att de måste bygga enligt avtal bland annat på grund av komplexiteten i området och projekteringsförutsättningarna. Riksbyggen har eskalerat frågan till den övergripande styrgruppen för Masthugget som ansvarar för den övergripande tidplanen i området.

Halvön: Väsentliga händelser är pågående dialog kring 1/ Ansvarsfrågan avseende rörelser och totalstabilitet 2/ Utfall från överbesiktningen i HD5. 3/ Utfall av slutbesiktning av HD5. Resterande del av HD1 godkändes 2026-05-04 så endast HD5 kvarstår.

Transaktioner

Överlåtelsen av Brasilia och Begonia till staden

Överlåtelseavtal är ännu ej tecknat. Bedömning är att avtal teckna senast under september.

Exploateringsnämnden ”backade” ärendet om deras förvärv från dagordning den 24/8 med hänvisning till att ”de ekonomiska konsekvenserna behövde förankras ytterligare med Grundskoleförvaltningen” innan beslut kan tas. Ny tidpunkt för beslut är ej kommunicerad. ÄU lyfter ärendet om försäljning till styrelsen den 29/9.

Efter beslut i Exploateringsnämnden expedieras ärendet till SLK för beslut i kommunfullmäktige. Med den fördröjning som nu skett minskar sannolikheten för att beslutsgången i KS och KF kommer att medge att Exploateringsnämnden kommer att tillträda fastigheten före årsskiftet. Bedömningen är nu att det sker under Q1 2027.

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

Beslut om överlåtelsen av lott G6 till Poseidon är sedan tidigare fattat i Södra Älvstranden AB:s styrelse den 2025-04-22. Dialog om förvärv förs.

Skeppsbron

Både ÄU:s styrelse och Exploateringsnämnden har fattat beslut om överlåtelsen i juni. Det finns risk att beslutsgången i KS och KF kommer att medföra att Exploateringsnämnden inte kan tillträda fastigheterna förrän efter årsskiftet. Ärendet kommer upp till KS 16/9. Därefter för beslut i KF.

PU och ombyggnationer

Status enhet PU & Lokalanpassning

Stadsrevisionens granskning av ÄTA-arbeten

Enheten omfattas fortsatt av stadsrevisionens granskning av ÄTA-arbeten, där totalt nio projekt ingår. Efter semestern har berörda projektledare fortsatt att leverera in kompletterande underlag utifrån de frågor och kompletteringar som efterfrågats av stadsrevisionen. Granskningen pågår fortsatt.

Resurssituation

Belastningen är fortsatt hög, med flera uppdrag som behöver prioriteras och startas upp. Arbete pågår med att ta fram uppdragsbeställningar för projekt som behöver startas upp, inte minst inom underhåll.

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

2026-09-16

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet. Informationen är uppdelad i Lägesrapport: Allmänt avdelningen, Förvaltning, Uthyrning samt Drift & Media.

Allmänt avdelningen

Stort fokus har legat på olika rekryteringar på avdelningen, dessa är nu avslutade.
Jonna Skoog är anställd som ny avtalscontroller och Peter Arvidsson samt Magnus Alpmyr är anställda som nya tekniska förvaltare. I och med dessa rekryteringar är alla roller besatta på Avdelning Fastighet och avdelningen är därmed redo för förvaltningsåret 2027.

Viktiga händelser:

- Lindholmsleveransen upphör. Renova avslutar förhyrningen av sin hubb på Kunskapsgatan den 31/10. Den främsta orsaken till förändringen är att Kretslopp och Vatten drar sig ur, vilket innebär en betydande intäktsminskning för Renova. Kretslopp och Vatten kan inte längre kan tillåta en särskild hantering av sina fraktioner. Detta skulle innebära att kostnaden för insamlingen av avfallet hade behövt ligga på en nivå som bedöms som orimlig. Renova har heller ingen möjlighet att betala någon hyra för platsen. Därför har Renova fattat beslutet att istället flytta verksamheten till en annan hubb, inom ett eget område på Holmen.
  De kommer där kunna utöka sina erbjudande med fler fraktioner. För kunderna kommer förändringen för avfallet inte att innebära någon större skillnad. Samma tjänster som tidigare kommer erbjudas. Dock kommer inte godsdelen av Lindholmsleveransen kunna hanteras längre av Renova. Denna tjänst har varit svår att hantera ekonomiskt och den har inte heller nyttjats av så många. Renova ombesörjer att information om ovanstående går ut till våra hyresgäster samt övriga fastighetsägare.
- Att Lindholmsleveransen upphör får eventuellt konskvenser för vårt deltagande i forskningsprojektet Mobilitetshubb Lindholmen där arbetspaket 7 handlar om Lindholmsleveransen.
- Forskningsprojektet Från Vass kant till vasskant har startat och en intressant studieresa till Malmö, Köge och Köpenhamn har företagits. Tanken är att bygga en eller flera prototyper i projektet. Läge för prototyp diskuteras just nu, men mest sannolikt är att den kommer att byggas i Frihamnen.
- Projekteringen av ny hyresgäst i Pannverkastaden fortlöper. Då projektet är komplext och hyresgästen under projekteringen inkommit med ändringar och tillägg har detta i sin tur medfört förseningar. Bygglovshandlingar är nu inlämnade och projektet beräknas vara klart för inflyttning under våren 2028.
- Upphandling av projekt på Sören Mannheimers Kaj pågår

Kommande viktiga händelser:

- Bottenplan i Navet, diskussioner med intressent pågår.
- Plan 1 Navet, överdäckning beslut taget och upphandling pågår.
- Business Arena i Stockholm 16 september, samt Väst 10 november. Förberedelse av vårt deltagande på olika sätt. Vi finns där för att marknadsföra möjligheterna med Lindholmen samt för att stärka vårt varumärke som fastighetsbolag.
- Lindholmen Open Day går av stapeln den 24 september. Görs inom ramen för Lindholmen Innovation District. Vi finns med som utställare samt varit med i planeringen.
- Flera hyresgästmöten i planeringen.

Förvaltning

Västra Lindholmen:

På Skolområdet har ett nytt arbetssätt har tagits fram tillsammans med Stadsfastigheter gällande ombyggnationer för utbildningsverksamheten som innebär att ÄU agerar projektledare, och att kravställning sker i nära samarbete med Stadsfastigheters projektledare. Detta innefattar också det underhållsansvar som åligger hyresgästen samt ÄU underhållsansvar, vilket kommer att ge ett mer kontrollerat och kvalitetssäkrat slutresultat i projekt.
Myndighetsbesiktningar har skett i huvudsak under sommaren när verksamheten varit delvis stängd, åtgärder föranledda av besiktningarna sker under hösten.
Åtaganden kring försäljningen av Brasilia/Begonia till Stadsfastigheter planeras och är under genomförande. Dock finns en del omfattande punkter som kvarstår.

Centrala Lindholmen:

I byggnaden Navet har det under många år varit problem med inläckage av vatten i fasaden, något som varit svårt att få bukt med. Ett projekt med att täta glasfasaden pågår nu och beräknas vara klart vecka 40, det verkar som att detta är en framgångsrik åtgärd.

Östra Lindholmen:

Det arbetas med projektet Initiativ Götaverken och utredningar pågår.
Vassen Market är mycket framgångsrikt och har till dags datum haft 165 000 besökare vilket är helt i linje med hyresgästens förväntningar, Planeringen för verksamheten 2027 har precis startat.

Frihamnen:

Det är ett stort fokus på eventytornas fortsatta planering och utveckling.
Planerna synkas med inre Frihamnens utveckling på sikt. Vi kommer under 2027 ha ett betydligt starkare innehåll med event i Frihamnen jämfört med tidigare, vilket betyder att platsen kommer att stärkas.

Eriksberg och Södra Älvstranden:

Etableringen av en helt ny fiskaffär i Pumphuset på Eriksberg är öppnad och har mottagits mycket bra. En vidareutveckling av Pumphuset för att göra byggnaden mer attraktiv och tillgänglig är också startad och beräknas vara klar i början av 2027.

Uthyrning

Allmänt om sådant som rör uthyrning på enheten.

Västra Lindholmen:
Stadsfastigheter har tagit tillbaka sin uppsägning av 5 500 kvm i Byggnaden Santos och ett nytt hyresavtal är upprättat.

Centrala Lindholmen:

- Diskussioner pågår med en aktör om en förhyrning av plan 0 i Navet, med publika verksamheter. En fördjupad förstudie kommer att göras för att bland annat utreda gångflöden både idag och hur det kommer att bli senare när Lindholmsplatsen och övriga kringliggande detaljplaner som finns i Planprogram Lindholmen blir klara.
- Mycket viktig kund för bolaget hyr ytterligare tre ytor om 132, 464 och 1 336 kvm i Navet och vill gärna fortsätta förädla fler befintliga lokaler.
- Dialoger med kunder på ett mycket tidigt stadie finns om att förhyra de nya kontorsytor som nu projekteras i överdäckningen av plan 1 i Navet.

Östra Lindholmen:
Vi arbetar med två större förfrågningar på Galjonen. Trots att kunderna har mycket att välja mellan på marknaden, bedömer vi att det finns en bra möjlighet till uthyrning.

Frihamnen:
Magasin D i Frihamnen har en så pass allvarlig skada på delar av byggnaden så att ny uthyrning är stoppad tills vidare.

Stadsmiljöförvaltningen förhyr ytterligare 430 kvm lokal plus 600 kvm mark i Renova-byggnaden.

Eriksberg och Södra Älvstranden:
SF Marina tillträder sitt vattenarrende vid pirarna på Eriksberg under september månad med sitt flytande kontor.

Drift & Media

Upphandling av nya entreprenörer för Drift och Skötsel pågår, tre anbud har inkommit och arbete med analyser och intervjuer kvarstår innan tilldelning kan ske.

Västra Lindholmen:
En större vattenskada drabbade byggnaden Begonia, återställning pågår. Byggnaden Remmaren drabbades åter av översvämning av avlopp. Byggnaden är på grund av omfattande mögelangrepp nu avstängd och tillträde får ej ske. Kvarvarande hyresgäst ska evakueras.

Centrala Lindholmen:
I byggnaden Navet upptäcktes så kallade övertoner på kanal-/strömskenor. (Övertoner är en mätbar felbelastning vilket i sin tur försämrar balansen i elfrekvens) Omfattande mätningar och utredningar har utförts, orsaken är dock ännu ej helt klarlagd. Förslag på installation av övertonsfilter har tagits fram.

Östra Lindholmen:
Under sommaren drabbades området av ett flertal inbrott och inbrottsförsök. I slutet av augusti drabbades en entreprenör med uppdrag på området av inbrott i sin byggbod varpå bland annat nycklar till våra fastigheter (LL och UE) stals. Entreprenörens försäkring tar kostnad för utbyte av dessa cylindrar som sitter i de flesta av våra fastigheter.

Frihamnen:
Förvaltningsbyggnaden drabbades av ett större haveri på ventilationssystemet, utbyte av aggregat sker från 8 september och någon vecka framåt.

I byggnad 107 drabbades en hyresgäst av missfärgat vatten, prover togs och vattnet visade sig innehålla enterokocker (mag-/tarmbakterier), vi kunde spåra dessa till ett spolställe för disk. Utrustningen samt en del av rörsystemet byttes ut och nya prover är tagna. Missfärgningen berodde troligen på rostutfällning på grund av stillastående vatten.

Eriksberg och Södra Älvstranden:
Inga större specifika händelser att rapportera.

Bilaga 3:
Säkerhetsrapport

Efter uppföljning av den senast publicerade säkerhetsrapporten 2025-08-27 ser vi att inget i sig har förändrats avseende bolagets säkerhetsläge.

Sammanfattning av säkerhetsläget sept 2026.

Hot mot bolaget och dess verksamhet:

Denna rapport baseras på tillgänglig information från öppna källor såsom Polisen, MSB, media, Säkerhetspolisen (SÄPO) och Nationellt centrum för terrorhotbedömning (NCT). Kartläggningen tar hänsyn till bolagets verksamhet och fastigheter samt potentiella hotbilder som kan påverka dessa.

Slutsats
Bolaget, dess fastigheter och verksamheter bedöms för närvarande inte utgöra prioriterade mål för en eventuell terrorattack. Detta inkluderar även projekt som Masthuggskajen och Halvöbygget, vilka inte anses vara prioriterade mål enligt NCT´s bedömning kriterier för mål för 2025. Inte heller bedöms bolaget vara en måltavla för Palestina- eller Hamasvänliga demonstrationer.

Rekommendationer
Fortsatt bevakning av säkerhetsläget och samarbete med relevanta myndigheter samt aktörer rekommenderas för att säkerställa en uppdaterad riskbedömning och skydd av bolagets intressen.

Åtgärder och vaksamhet

Bolagets personal uppmanas att fortsatt vara uppmärksamma och rapportera misstänkta beteenden, individer eller föremål till Polisen via telefon (114 14) eller webbplatsen (polisen.se).

- Särskild vaksamhet rekommenderas vid ansökningar om externa evenemang på bolagets mark samt vid förfrågningar om ritningar av bolagets fastigheter.
- Ovanliga telefonsamtal angående fastigheterna bör omgående rapporteras.

Operativ Säkerhetssamordnare bedriver fortsatt intensiv omvärldsbevakningen och förmedlar löpande relevant information. Kartläggningen av hotbilder är ett levande dokument som uppdateras kontinuerligt. Vid behov kommer ytterligare åtgärder och rekommendationer att delges personalen för att säkerställa medvetenhet och säkerhet.

Slutsats
Bolaget har vidtagit relevanta åtgärder för att hantera potentiella hot och säkerställa tryggheten för personal och verksamhet. Genom kontinuerlig omvärldsbevakning, utbildning och samarbete med relevanta aktörer stärks bolagets motståndskraft mot säkerhetshot.

Conny Backström, Operativ Säkerhetssamordnare 2026-09-21

Göteborgs Stad

Inventering av kompetensförsörjningsbehov 2026

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1 Kompetensförsörjning, nuläge 4

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag? 4

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag? 5

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag? 5

2 Kompetensförsörjning, lång sikt 6

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt? 6

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt? 7

3 Sammanfattande analys 8

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning 8

1 Kompetensförsörjning, nuläge

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?

Bolaget har inga svårigheter med att kompetensförsörja utifrån vårt uppdrag. När bolaget annonserar lediga tjänster har vi både kompetenta sökanden och till antalet väldigt många. Några exempel; Kvalitets- och hållbarhetsansvarig 91 sökanden. Ekonomiassistent; över 400 sökanden. Teknisk förvaltare 95st.

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?

Bolaget har sedan april 2026 en ny organisation. Ett stort genomlysnings- arbete har gjorts under 2025 och början av 2026 för att säkerställa en effektiv organisation.

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?

Bolaget bedömer inte att svårigheter finns.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

Älvstranden Utveckling uppvisar mycket god attraktionskraft på arbetsmarknaden, vilket framgår av det stora antalet kvalificerade sökande till utannonserade tjänster. Rekryteringar som normalt är svåra exempelvis kvalitets- och hållbarhetsansvarig och teknisk förvaltare har lockat 90–95 sökande, och mer administrativa roller som ekonomiassistent har genererat över 400 ansökningar. Detta indikerar en stark arbetsgivarprofil, god marknadsposition och en attraktiv verksamhet.

Den nya organisationen som infördes i april 2026 är resultatet av ett omfattande genomlysningsarbete under 2025–2026. Detta arbete har skapat en effektivare struktur, tydligare ansvarsfördelning och bättre förutsättningar för långsiktig kompetensplanering. Bolaget arbetar under 2026 med att implementera vår nya värdegrund vilken vi också tror kommer att påverka bolagets arbetsmiljö positivt och på så vis även vår förmåga att attrahera och behålla kompetens.

Göteborgs Stad

Slututvärdering Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1 Slututvärdering Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 4

2 Förvaltningens/bolagets beskrivning av resultat och effekt av arbetet med Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 4

3 Fokusområden 4

3.1 Fokusområde: Utveckling av verksamheten 4

3.1.1 Beskriv på vilket sätt 4

3.2 Fokusområde: Tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden 5

3.2.1 Beskriv på vilket sätt 5

3.3 Fokusområde: Utveckla kompetensen inom organisation 5

3.3.1 Beskriv på vilket sätt 5

3.4 Fokusområde: Hållbart arbetsliv 5

3.4.1 Beskriv på vilket sätt 5

3.5 Fokusområde: Konkurrenskraftiga arbetsvillkor 6

3.5.1 Beskriv på vilket sätt 6

4 Aktiviteter 6

4.1 Aktivitet: Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder. 6

4.1.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till? 6

4.1.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten? 6

4.1.3 Övriga kommentarer 7

4.2 Aktivitet: Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt. 7

4.2.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till? 7

4.2.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten? 7

4.2.3 Övriga kommentarer 7

4.3 Aktivitet: Erbjuda platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov. 7

4.3.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till? 7

4.3.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten? 7

4.4 Aktivitet: Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter. 8

4.4.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till? 8

4.4.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten? 8
4.4.3 Övriga kommentarer 8
5 Förvaltningen/bolagets kompetensförsörjningsplan.....8
5.1 Var har beslut om antagning av förvaltningens/bolagets plan fattats? 8
5.2 Övriga kommentarer 8

1 Slututvärdering Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Under 2026 genomförs slututvärderingen av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024–2026.

Uppföljningen sker dels genom dialog och dels genom uppföljningsfrågor i Stratsys i samband med delårsrapport augusti. Den senare delen av uppföljningen riktar sig till hela staden och berör planen som helhet, planens fokusområde samt status gällande de aktiviteter som är riktade till alla nämnder och styrelser.

Underlaget ska i sin helhet biläggas delårsrapporten och utgör en del av den slutrapport som planeras att lämnas över till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i början av 2027.

2 Förvaltningens/bolagets beskrivning av resultat och effekt av arbetet med Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning

3 Fokusområden

Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 innehåller fem fokusområden. Till varje fokusområde finns en riktningstext som stöd för arbetet i verksamheten. Nedan beskrivs varje fokusområdes relevans i arbetet samt effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten.

3.1 Fokusområde: Utveckling av verksamheten

Uppföljningsfrågor	Svar
Har fokusområdet haft relevans för förvaltningens/bolagets arbete med kompetensförsörjning?	Ja
Har fokusområdet bidragit till effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten?	Delvis

3.1.1 Beskriv på vilket sätt

Tidigare IT-ansvarig har inte arbetat aktivt med frågan, däremot har bolagets professioner inom HR och kommunikation utvecklat intranät som innefattar digitala sidor för chefer i syfte att

kunna kommunicera och inhämta korrekt information/mallar etc.

3.2 Fokusområde: Tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden

Uppföljningsfrågor	Svar
Har fokusområdet bidragit till effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten?	Ja
Har fokusområdet haft relevans för förvaltningens/bolagets arbete med kompetensförsörjning?	Ja

3.2.1 Beskriv på vilket sätt

Bolaget har arbetat aktivt med att annonsera lediga praktikplatser för att öka synligheten och i ett likabehandlingstänk för att fler individer ska ha möjlighet att få en chans till praktik. detta har varit mycket uppskattat från såväl verksamheterna som från de sökande. Bolaget har även utvecklat en ny onboarding rutin för att säkerställa attraktiviteten för nya medarbetare.

3.3 Fokusområde: Utveckla kompetensen inom organisation

Uppföljningsfrågor	Svar
Har fokusområdet bidragit till effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten?	Ja
Har fokusområdet haft relevans för förvaltningens/bolagets arbete med kompetensförsörjning?	Ja

3.3.1 Beskriv på vilket sätt

3.4 Fokusområde: Hållbart arbetsliv

Uppföljningsfrågor	Svar
Har fokusområdet bidragit till effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten?	Ja
Har fokusområdet haft relevans för förvaltningens/bolagets arbete med kompetensförsörjning?	Ja

3.4.1 Beskriv på vilket sätt

Bolaget har infört "ledarforum" där chefer med medarbetaransvar träffas för att utbyta såväl möjligheter som utmaningar. Cheferna får en gemensam plattform att prata om olika HR relaterade processer och andra inriktade insatser som bolaget gör. Vi har en utbildningsleverantör där vi även haft en del utbildningar på plats på kontoret och eller i våra lokaler för att komma närmare verksamheterna.

I den nya organisationen som aktiverades 1 april 2026 har vi aktivt valt att paketera den nya tjänsten som IT-ansvarig för att på ett bättre sätt möta verksamheternas kortsiktiga och långsiktiga behov.

3.5 Fokusområde: Konkurrenskraftiga arbetsvillkor

Uppföljningsfrågor	Svar
Har fokusområdet bidragit till effekt på målet att kompetensförsörja verksamheten?	Ja
Har fokusområdet haft relevans för förvaltningens/bolagets arbete med kompetensförsörjning?	Ja

3.5.1 Beskriv på vilket sätt

Genom att erbjuda attraktiva förmånspaketeringar har vi bättre möjlighet att kompetensförsörja oss, vi kan stå starka i konkurrens på arbetsmarknaden.

4 Aktiviteter

Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 innehåller ett antal aktiviteter där samtliga nämnder och styrelser är ansvariga för genomförandet. Nedan beskrivs resultat och effekt av respektive aktivitet.

4.1 Aktivitet: Identifiera var i verksamheten kompetenshöjande insatser avseende digital kompetens och förmåga behöver ske och därefter vidta ändamålsenliga åtgärder.

4.1.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till?

Detta arbete pågår. Det finns stora utvecklingspotentialer på flera håll i våra verksamheter.

4.1.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten?

Pågår

4.1.3 Övriga kommentarer

4.2 Aktivitet: Etablera arbetssätt som säkerställer att medarbetarnas idéer från dialoger på arbetsplatsträffar eller motsvarande, omhändertas och värderas i organisationen på ett systematiskt sätt.

4.2.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till?

Återkommande pulsmätningar som omhändertas primärt av HR för spridning till avdelningschefer och verksamheter för vidare dialog på avdelningsmöten (APT).

4.2.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten?

Örat mot rälsen, ökade förutsättningar att fånga upp tidiga signaler på gruppnivå.

4.2.3 Övriga kommentarer

4.3 Aktivitet: Erbjuda platser för praktik, arbetsplatsförlagt lärande och lärande i arbetslivet för studerande vid gymnasiala och eftergymnasiala utbildningar samt praoplatser utifrån utbildningsanordnarnas behov.

4.3.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till?

Bolaget har haft praoelever på plats

4.3.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten?

Det bidrar alltid positivt till verksamheterna när vi tar in LIA och praoelever eftersom bolagets anställda får nya perspektiv som bidrar till att utveckla verksamheten.

4.4 Aktivitet: Verksamheterna ska upprätta en planering för att möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter.

4.4.1 Vilka resultat har aktiviteten lett till?

Vi har ej någon plan för detta.

4.4.2 Vilka effekter har uppnåtts eller förväntas utifrån aktiviteten?

Vi har ej någon plan för detta

4.4.3 Övriga kommentarer

5 Förvaltningen/bolagets kompetensförsörjningsplan

Uppföljningsfrågor	Svar
Har förvaltningen/bolaget en kompetensförsörjningsplan?	Ja

5.1 Var har beslut om antagning av förvaltningens/bolagets plan fattats?

Ledningsgruppsnivå

5.2 Övriga kommentarer