Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00019
2026-10-14
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-10-14

Omvärldsbevakning Oktober 2026

Nationellt
Bostadsbyggarnas framtidstro ökar till ny högstanivå trots ränteoro, kostnadsutveckling och osäkerhet i omvärlden. ”Superprime”-kontor är en trend som växer, framförallt i CBD-lägen i storstäder. Kontor med högsta klass inom alla områden, med hyror därefter. Även i Göteborg kan vi se denna trend i något exempel. Vi behöver bevaka effekterna av detta med hänsyn till vårt bestånd och våra kunder.

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 17 % procent för Lindholmen, vakansen för Älvstranden ligger på ca 10 %, men siffran ökar även hos oss.

Organisation och personal

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 – September 2026

I september var valet den stora snackisen i medierna – men även Masthuggskajen och Frihamnen har figurerat i pressen. Bland annat har Byggnyheter.se rapporterat om Sonyas, som börjar ta form vid Masthuggskajen, dessutom har danska tidningen Politiken skrivit ett långt reportage om Lindholmen.

Månadens rubriker i urval

- Sov i Nordens højeste bygning og spis på Reffens svenske lillesøster
- Alex Warren till Sverige 2027
- Ny hubb för AI på Masthuggskajen
- Oro för att fiskhamnen ska ta över kulturlokaler
- Moderaternas idé: Förvandla Frihamnen till tillfälligt grönområde för idrott och motion ”Träning och matcher”
- Sonyas förenar kontor, kultur och stadsliv
- Göteborgs nya konsthall blev ett parkeringshus
- Masthugget Väst blir en självklar mötesplats längs med Masthuggskajen

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. Nuvarande avtal gäller t.o.m. maj 2027.

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 september. Nytt, utökat, samverkansmöte med övriga projektdeltagare kommer att hållas den 4 december 2026, vi räknar då med en samling på 50–60 personer.

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.

Inköp och upphandling

Direktupphandlingar över 50 000 kr

Leverantör	Nettobelopp	Beställningsnamn	Kommentar
Norconsult Sverige AB	350 000 kr	Kompletterande geoteknisk undersökning och utredning avseende stabilitet Lindholmsplatsen	Direktupphandling, undantag från nytt avtal, ej konkurrensutsatt och ramavtal finns för denna tjänst. Avvikelsen från ramavtalet beror på att den kompletterande geotekniska undersökningen utgör en fortsättning på Norconsults redan utförda arbete. Ett konsultbyte i detta skede bedömdes medföra merkostnader och tidsförlängning.

Remisser

Besvarade remisser

- Uppdatering av planprogram för Frihamnen och del av Ringön inom stadsdelarna Lundbyvassen och Tingstadsvassen i Göteborg (D-nr SBF-2023-01836), besvarad 2026-09-29.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Fastighetsutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Bilaga 1:
Lägesrapport avdelning Fastighetsutveckling

2026-10-05

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighetsutveckling.

Viktiga händelser:

- Ny enhetschef Teknik och produktion har börjat, Ulrika von Wachenfeldt, samt ny Fastighetsutvecklare, Johanna Gustafsson.
- Signat och kommunicerat ny enhetschef Program och planer som börjar 1 dec, Matilda Svenning
- Bordläggningar - Planprogram Lindholmen, Skeppsbron samt Packhusplatsen.
- Lyckat samverkansmöte chefer Explo/SBF/ÄUAB
- Startat upp arbete med förstudie för Rivning av Broströmskajen
- Business Arena Stockholm - marknadsföring Lindholmplatsen samt markanvisning bostäder Götaverksområdet
- Remissyttrande på samrådet för Planprogram Frihamnen inlämnat 29 september till stadsbyggnadskontoret

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

2026-10-05

Denna rapport innehåller aktuella och prioriterade uppgifter inom avdelning Fastighet.

Viktiga händelser:

- Galjonen har två stora förfrågningar som gått vidare för utredning/arkitekt hos kund.
- Ny aktör gällande Navet plan 0 har kommit långt gällande utformning avseende konferens, lunchrestaurang, bageri/café och reception, LOI tecknas under vecka 41.

Bilaga 3:
Säkerhetsrapport

Sammanfattning av säkerhetsläget 2026-10-05

Inget nytt har inträffat eller uppfångats som ändrar bedömning av säkerhetsläget för Bolaget, som lämnades i vd-rapporten 2026-09-29.

Conny Backström, Operativ Säkerhetssamordnare 2026-10-05