Styrelsehandling 6
Älvstranden Utveckling AB
Norra Älvstranden Utveckling AB
Södra Älvstranden Utveckling AB
Diarienummer ALV-2026-00019
2026-11-10
Handläggare: Mikael Dolietis, Vd

Vd-rapport styrelsesammanträde 2026-11-10

Omvärldsbevakning November 2026

Nationellt
Riksbanken förväntas höja styrräntan en gång i år till 2,0 % marknaden spår ytterligare höjningar under 2027. Bedömare räknar med en starkare ekonomisk tillväxt både 2026 och 2027 (cirka 2 %).

Bilden grumlas dock av stora varsel i bland annat bilindustrin, där Volvo varslar 2 500 personer, varav 2 000 i Sverige.

De stora och många oroligheterna som nu sker i flera av Europas huvudstäder kan även det ha en avkylande effekt på ekonomin, Sverige är en liten, extremt exportberoende nation, och om oroligheterna drar ut på tiden kan det sänka tillväxten i euroländerna och då även påverka efterfrågan av svenska varor och tjänster. Det slår mot svensk exportindustri på sikt.

Lokalt

Bolaget deltar på Business Arena med 6 medarbetare. Förutom att vi deltar i ett antal rundabordssamtal så är Mikael Dolietis på scenen 10:30 tillsammans med bland andra Varvsstaden i Malmö under huvudrubriken ”Från industri till destination – när staden byter skepnad”.

Ur artikel i G-P under helgen v. 44-45: ”Nya Skeppsbron kan stå klar om tio år”

Fler artiklar är att vänta bland annat gällande halvön, mer information på styrelsemötet.

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.

Resultat av årets medarbetarundersökning redovisas som en separat punkt på mötet.

Kommunikation och Strategi

Kommunikation

Älvstranden Utveckling i media – Oktober 2026

Månadens rubriker i urval

- Världsstjärnan Alex Warren till Frihamnen Arena 2027 - Omni och GP
- Kan en hubb knyta ihop logistiken i Lindholmen? - Dagens Logistik
- Succé för Vassen – men nästa år ”blir ännu bättre” - GP

  ”En jäkla supersuccé. Så beskriver delägaren Magnus Albrektsson restaurangområdet Vassens första sommar på Götaverkens gamla varvsområde. – Det har gått över alla förväntningar, folk har strömmat hit. Men nästa år blir ännu bättre.”
- Coop Västs nya flaggskepp i hamn på Masthuggskajen
- Eriksberg får ny arbetsplats på vattnet - Förvaltarforum
- Yttre Järnvågsbron renoverades – skicket var sämre än väntat – GP
- Lindholmen ska få 3 250 nya bostäder – men kontoren blir kvar - Fastighetssverige
- Tullen till Lindholmen - GP, Två Dagar
  ”Att det tagit så här lång tid för Götaverkens gamla ***varvsområde*** *på* ***Lindholmen*** *att exploateras är ett mysterium, men nu börjar det som bekant rassla till. Öl-, mat- och marknadsområdet Vassen var inget mindre än en succé i somras och här kommer det hända mer framöver när stadsdelen ska bli just det, en del av staden, med bostäder, kontor, service och allt det där. Och vad brukar det finnas i snart varje stadsdel i Göteborg? En Ölstugan Tullen. Så visst passar det bra att man på hörnet på Lindholmshamnen öppnar just en sådan.”*
- Nya Skeppsbron kan stå klar om tio år - GP

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

Uppdatering från Vd-staben

- Under hösten har Miljöförvaltningen genomfört en miljörevision av bolaget, i år med extra fokus på förebyggande av avfall. Under revisionsmötet deltog medarbetare från avdelningarna Fastighet, Ekonomi, Fastighetsutveckling, Vd-stab samt vår Vd. Resultatet är fantastiskt bra! Inga avvikelser och fyra rekommendationer, varav tre av fyra rekommendationer redan är under arbete.

- Göteborgs Stads riktlinje för arbetet med mänskliga rättigheter och likvärdig service beslutades i kommunfullmäktige 28 maj 2026. Riktlinjen omfattar samtliga nämnder och styrelser och innebär ett årligt rapporteringskrav, med första rapportering avseende verksamhetsåret 2026.

  Under 2026 kommer Älvstranden Utveckling att kartlägga vilka krav i riktlinjen som är relevanta för verksamheten, vad vi gör idag samt i vilken utsträckning vi uppfyller kraven. Kommande år omfattar arbetet kartläggning av eventuella brister, framtagning och implementering av förbättringsförslag samt årlig rapportering.

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 ca 80 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
MK Illumination AB	71 766,00 kr	Vinterbelysning	Konkurrensutsatt två leverantörer. Tid och kvalitet avgörande.
MK Illumination AB	95 974,00 kr	Vinterbelysning	Konkurrensutsatt två leverantörer. Tid och kvalitet avgörande.
MK Illumination AB	66 988,00 kr	Vinterbelysning	Konkurrensutsatt två leverantörer. Tid och kvalitet avgörande.

Remisser

Inkomna remisser

- Remiss från Miljöförvaltningen gällande Göteborgs Stads plan för förorenade områden. Ansvarig på bolaget är tVictor Lanner, kvalité och hållbarhetsansvarig, sista svarsdatum är 28/2 2027.

Besvarade remisser

Inga nya remisser besvarade sedan senast.

Bilagor

Bilaga 1. Lägesrapport Avdelning Fastighetsutveckling

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

Bilaga 3. Säkerhetsrapport

Bilaga 1:
Lägesrapport avdelning Fastighetsutveckling

Stadsrevisionens granskning av ÄTA-arbeten

Stadsrevisionens granskning av bolagets hantering av ÄTA-arbeten har nu gått vidare till faktakontroll. Enheten har internt granskat utkastet till rapport och bedömer att det inte finns några avvikelser, behov av kompletteringar eller synpunkter.
Sammantaget bedöms resultatet som positivt, där de förbättringar som identifierats främst handlar om interna justeringar av rutiner och bedöms vara hanterbara.

Bilaga 2. Lägesrapport Avdelning Fastighet

2026-10-22

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

Allmänt avdelningen

Arbetet med struktur inom avdelningen börjar ta form. Respektive enhet sätter nu gällande rutiner i det dagliga arbetet.
Avdelningen är drabbad av en del sjukskrivningar vilket innebär en ökad belastning för de medarbetare som är i tjänst.

Viktiga händelser:

- Stort fokus i oktober har varit framtagande av bolagets VP 2027 där flera medarbetare haft möjlighet till input.
- Vi har en stor evakueringsflytt av vårt kontor i samband med vår flytt till plan 2, Navet. Medarbetarna har getts möjlighet att arbeta från The Yard i Utrustningsverkstaden under evakueringstiden.

Kommande viktiga händelser:

- Höstens NKI-mätning är klar och kommer utvärderas under november.
- SF Marinas flytande kontor kommer vara på plats i Eriksberg slutet av oktober. Vi förväntar oss ett stort intresse från förbipasserande, boende och kanske även från media. Ett kommunikationsmaterial finns framme.

Förvaltning

Västra Lindholmen

Myndighetsbesiktningar rörande brand går in i slutfasen med sprinkler och utrymning under oktober månad.

Planering och fortsatt genomförande kring åtagande kring Brasilia/Begonia försäljningen pågår utifrån försäljningen till Stadsfastigheter, omfattande punkter kvarstår.

Centrala Lindholmen:

Inga större specifika händelser att rapportera.

Östra Lindholmen:
Det arbetas med Initiativ Götaverken och det börjar ta form utifrån direktivet, utredningar pågår som skapar förutsättningar för att genomföra åtgärder.

Frihamnen:
Inga större specifika händelser att rapportera.

Eriksberg och Södra Älvstranden:
En vidareutveckling av Pumphuset för hyresgästen Fiskskaldjur är uppstartad för att nyttja erhållet bygglov för ombyggnad. Detta både genom att göra byggnaden mer attraktiv och tillgänglig samt att ge bättre förutsättningar för verksamheten.

SF Marina tillträder sitt vattenarrende för sitt flytande kontor den 21oktober 2026.

Uthyrning

Västra Lindholmen:
Inga större specifika händelser att rapportera.

Centrala Lindholmen:
Diskussioner pågår med en aktör om en utveckling och förhyrning av plan 0 i Navet, med publika verksamheter. Fokus är att erbjuda reception, bageri/café, lunchrestaurang, konferens och en intressant plats för framtidens hyresgäster. En fördjupad förstudie görs 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.

I projekt Överdäckning av plan 1 i Navet pågår projekteringsfasen enligt plan och ytorna beräknas vara klara under senare delen av år 2027. Det finns dialoger med kunder på ett mycket tidigt stadie att förhyra dessa nya kontorslokaler, vilka kommer att stärka vårt utbud på den marknaden.

Östra Lindholmen:
Vi arbetar med två större förfrågningar på Galjonen. Båda intressenterna har valt att gå vidare med våra förslag. Arbetet fortsätter.

Frihamnen:
Stor förfrågan i samarbete med Göteborgs Hamn kring förhyrning av kaj på Norra Frihamnspiren för ny kund. Två befintliga kunder vill fortsatt vara kvar på kajen med nya avtal.

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

Drift & Media

- Nya avtal för Drift respektive Fastighetsskötsel är tecknade.
- Julbelysning och pynt till våra byggnader och områden är beställda och skall sättas upp.

Västra Lindholmen:
Fläktbyte i byggnaden Santos pågår. Även kylsystemet på Santos byggs om för att minska kavitationsljuden.

Centrala Lindholmen:
Ett arbete pågår med uppkoppling av de Styr- och övervakningssystem som hittills inte varit uppkopplade, detta för att få bättre övergripande koll.

Östra Lindholmen:
Inga större händelser att rapportera

Frihamnen:
Tidigare rapporterade vattenproblem på 107:an nu lösta, vi har fått protokoll från vattenproven och de ser bra ut.

Eriksberg och Södra Älvstranden:
Ett projekt pågår på River Cafe för att säkerställa funktionen på värmesystemet.

Bilaga 3:
Säkerhetsrapport

Sammanfattning av säkerhetsläget 2026-10-30

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

Conny Backström, Operativ Säkerhetssamordnare 2026-10-30