

ÅRSREDOVISNING
2025

landvetter
södra
UTVECKLING



Org.nr. 559147-2377

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Allmänt om verksamheten	1
Inriktningsmålen	2
VD har ordet	3
Styrelsen summerar och blickar framåt	4
Förvaltningsberättelse	5
Väsentliga händelser under året	6
Resultat och ekonomisk ställning	7
Noter	12
Underskrifter	17

Landvetter Södra den hållbara staden



ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Landvetter Södra Utveckling AB är ett helägt kommunalt bolag vars övergripande syfte är att skapa nytta för Härryda kommun och dess invånare. För bolaget innebär det specifikt att planera och förverkliga tillkomsten av den nya hållbara staden Landvetter Södra inom Härryda kommun. Att etablera Landvetter Södra är av central betydelse för kommunens långsiktiga utveckling.

Bolaget utgör kommunens drivande strategiska plattform för stadsutvecklingen och har ett samlat ansvar för planering, genomförande, samordning och kommunikation kopplad till projektet. Inom ramen för av kommunfullmäktige beslutade inriktningsmål leder bolaget arbetet med detaljplaner, infrastruktur och allmän platsmark, samverkan med exploatörer och markägare samt dialog med allmänhet och övriga intressenter.

Koncernperspektivet är centralt i allt arbete i utvecklingen av Landvetter Södra. Arbetet sker i samverkan med kommun, koncernbolag och privata aktörer. Marken ägs av Härryda kommun och projektledningen är anställd av kommunen och hyrs in av bolaget. För Etapp 1 med ca 500 000 BTA har Landvetter Södra Utveckling AB och Härryda kommun tecknat ett samarbetsavtal med företagen Skanska, Riksbyggen, Wallenstam, GBJ Bygg AB och Nordr.

Bolaget har även i uppdrag att leda innovationsarbete och hållbarhetsarbete som skapar nytta för hela kommunen i enlighet med ägardirektivet.



Foto: Victor Garcia, Unsplash

De politiskt antagna inriktningsmålen styr planering och genomförande av Landvetter Södra. Målbilden omfattar den mänskliga, moderna, internationella och innovativa staden.

DEN MÄNSKLIGA STADEN

Landvetter Södra är en stad för alla, en demokratisk, jämlik, inkluderande och uthållig stad, där kroppslig och själslig hälsa står i centrum. Landvetter Södra erbjuder attraktiva omgivningar genom att bevara och förädla områdets unika miljö och karaktär. Likaså erbjuds ett brett utbud av idrott, kultur och upplevelser i en stad, där det alltid händer något.

DEN MODERNA STADEN

Landvetter Södra är en blandstad med en vågad arkitektur, som byggs med hög täthet, funktionsblandning och med en levande och attraktiv stadskärna med mötesplatser för alla. Staden har unika byggnader, verksamheter, etableringar och aktiviteter, med höga uppmärksamhetsvärden och är en förebild för hur ett modernt stationssamhälle ska se ut.

DEN INTERNATIONELLA STADEN

Landvetter Södra har stor betydelse och väcker intresse, såväl i ett lokalt som regionalt, nationellt och internationellt perspektiv, där staden är funktionellt integrerad med Landvetter Airport City med dess utbud av handel, service och arbetsplatser och med Landvetter flygplats. Staden har en tydlig internationell karaktär.

DEN INNOVATIVA STADEN

Landvetter Södra erbjuder en flexibel och innovativ miljö, präglad av entreprenörskap. Under såväl planeringsfas, byggnation och som färdigställt samhälle utnyttjas de senaste rönen inom social och teknisk forskning samt används spjutspetsteknik inom alla samhällsbyggnadsområden, däribland energi, miljö, transport, trafik och IT.



Foto: Steven Warburton

VD HAR ORDET

Stadsutvecklingsprojektet Landvetter Södra börjar ta form!

Projektet har under året tagit stora kliv mot ett genomförande genom att vi har fått fram en planhandling inklusive miljökonsekvensbeskrivning samt en tydlig och framåtlutad plankarta.

Projektets första samråd i den första detaljplanen är på väg ut för detaljplanesamråd. Ekonomigenomlysningen i bolaget och i projektet fortsätter.

Projektet har även under 2025 börjat ta kliv mot att brett öppna upp projektet för diskussion och för synpunkter/inspel. Detta arbete kommer att utvecklas och intensifieras under nästkommande år.

Projektet Landvetter Södra har under 2025 knutits närmare till Härryda kommuns övriga projektportfölj och sektors-gemensamma stadsutveckling.

Konjunkturläget är fortsatt tufft för fastighets- och stadsutvecklingsprojekt i allmänhet och dessa utmaningar är även kännbara för ett stort stadsutvecklingsprojekt som Landvetter Södra. Det är därför glädjande och betryggande att samarbetet med våra privata samverkansparter fortsätter mot att förverkliga "Landvetter Södra - en plats som berikar.



Martin Öbo
vd Landvetter Södra Utveckling AB

STYRELSEN SUMMERAR OCH BLICKAR FRAMÅT

Under 2025 har ytterligare viktiga steg tagits för att uppnå det ägardirektiv som bolaget fått från kommunfullmäktige. Ägardirektiv och fokus på ekonomisk styrning, ledning och framdrift av Etapp 1 ligger till grund för det arbete som har genomförts och de beslut som tagits under det gångna året.

Styrelsens strategiska omorganisation i bolaget för att möjliggöra förverkligande av målbilden och ytterligare framdrift i Etapp 1 som gjordes 2024, har gett önskad effekt. LSUAB är tätt kopplat till Härryda kommun som är markägare. Bolaget är lokaliserat i kommunhuset och leds av VD som är tillika samhällsbyggnadschef i kommunen. Projektledningen är nu professionell och första detaljplanen går ut på samråd i februari 2026, vilket har varit det starkaste fokusområdet under året.

Styrelsen har arbetat fram ett förslag på inriktningsbeslut för hur offentliga lokaler för samhällsservice ska ägas och drivas i Landvetter Södra. Beslut är taget av kommunstyrelsen och förväntas tas av kommunfullmäktige i början av 2026. När beslutet är taget, stärks bolagets arbete med att skapa värde för hela kommunen och dess invånare. Arbete kommer bidra till innovativa, moderna och mänskliga samhällsbyggnadslösningar som kommer anammas på fler platser, både i och utanför vår kommun och kanske även internationellt.

Styrelsen för bolaget kommer fortsatt arbeta för att säkerställa framdrift, ekonomisk styrning och genomförandet enligt uppdrag.



*Per Vorberg (M) styrelseordförande
Landvetter Södra Utveckling AB*



*Patrik Linde (S) vice styrelseordförande
Landvetter Södra Utveckling AB*

Foto: Anna Sigvardsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören avger härmed årsredovisning för perioden 2025-01-01 - 2025- 12-31. Landvetter Södra Utveckling AB med säte i Västra Götalands län, Härryda kommun, ägs till 100 procent av Härryda kommun (org.nr. 212000-1264) med säte i Västra Götalands län, Härryda kommun.

Årets verksamhet

I både bolaget och konsortium har det tagits strategiska beslut och steg för utvecklingen av Etapp 1 inom Landvetter Södra.

Första detaljplanen inom Etapp 1 har under året färdigställts för att i början av 2026 sändas ut på detaljplanesamråd.

Under verksamhetsåret har även fortsatt betydande fokus och kraft ägnats åt projektutvecklings- och exploaterings-ekonomin för projekt Landvetter Södra.

Något uppdaterat Samarbetsavtal har dessvärre inte ännu kunnat tecknas. Där finns dock en stabil och gemensam positiv inställning till projektet från våra samverkansparter.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Bolaget ska bära sina kostnader vilket är reglerat i avtal med Härryda kommun och exploatörerna.

Under 2025 har bolaget växlat upp arbetet och farten i projektet. Bland annat har en projektchef anlitats på heltid (inhyrd från Härryda kommun.

Vidare har planerats för att nästa år (2026 även stärka bolagets personella resurser med en affärsutvecklare samt med tydlig projektcontrollerkompetens.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Verksamhetsåret 2025 präglats av ett intensivt och målinriktat detaljplanearbete, där projektet på kort tid har gått från inriktningsbeslut till färdiga samrådshandlingar och därmed tagit ett avgörande steg mot genomförandet av Landvetter Södra – en plats som berikar.

Första detaljplanen

Under verksamhetsåret 2025 har arbetet med den första detaljplanen i Landvetter Södra varit det enskilt mest prioriterade arbetet. I februari 2025 fattades beslut om att inleda detaljplanearbetet för ett ca 70 ha stort markområde i anslutning till befintlig bebyggelse i Landvetter med sikte på samråd strax efter årsskiftet 2025/2026. En uppväxling av projektutvecklingsarbetet i nära samarbete med Hälaryda kommun och tillsammans med en upphandling av generalkonsult för konsultstöd, Tyréns Sverige AB, har lett fram till ett planerat samråd i februari 2026.

Stadsutvecklingsförslag

Under året har utredningar genomförts och samordnats och ett samlat stadsutvecklingsförslag har tagits fram med plats för ca 1 700 bostäder, förskolor, grundskola, vård- och omsorgsboende, simhall och kommersiella lokaler samt natur och aktivitetslandskap. Den gemensamma målbilden Landvetter Södra – en plats som berikar har brutits ned i värdeskapande principer för stadsutveckling och hållbarhet, vilka har utgjort en central grund för utformningen av bebyggelseförslaget.



Styrning och ledning

Arbetet med styrning, ledning och verksamhetsplanering har stärkts ytterligare under året. Organisationen har förtydligats och målstyrning, verksamhetsplanering, ekonomisk uppföljning och riskhantering har utvecklats för att säkerställa en effektiv och transparent projektstyrning. Arbetet har fokuserat på att skapa tydlighet kring projektets värde, genomförandestruktur och ekonomiska förutsättningar. Exploateringsstudier och exploateringskalkyler har uppdaterats och successivt fördjupats, i syfte att säkerställa projektets ekonomiska genomförbarhet.

Dialog och förankring

Dialog och förankring har varit prioriterade inslag. En enkätundersökning om boende- och hållbarhetspreferenser samt önskade funktioner i Landvetter Södra har genomförts i samarbete med elever vid Hulebäcksgymnasiet. Vidare har informationsträffar genomförts för allmänheten och för de politiska partier som är representerade i kommunfullmäktige.

RESULTAT OCH EKONOMISK STÄLLNING

Belopp i kr om inget annat anges.

Bolaget har ett avtal med kommunen som reglerar köp av tjänster för projektet Landvetter Södra, och kommunen betalar ett månatligt arvode motsvarande bolagets budget.

Exploateringsprojektet Landvetter södra eller bolaget har hittills inte påverkat kommunens resultat eftersom alla utgifter har bokförts som investeringar i marken i kommunens bokföring. Dessa kostnader kommer först att påverka resultatet när projektet är färdigt och marken säljs.



Bolaget har haft kostnader om 6,2 mnkr för framdrift och utveckling av projektet Landvetter Södra. Utav de 6,2 mnkr är 3,1 mnkr kostnader för inhyrd VD och personal samt 2,7 mnkr kostnader för konsulter. Resterande 0,4 mnkr är overheadkostnader som övriga administrativa tjänster, marknadsföring, lokaler och IT.

Bolaget har för räkenskapsåret 2025 budgeterat för rörelseintäkter om 7,4 mnkr och rörelsekostnader om 7,4 mnkr, vilket innebär ett budgeterat resultat om 0 mnkr. Då bolagets rörelsekostnader för verksamhetsåret uppgick till 6,2 mnkr, redovisar bolaget ett positivt resultat om 1,2 mnkr. De lägre rörelsekostnaderna beror främst på att utredningar från konsulterna har försenats och kommer att genomföras i början av 2026.

Soliditeten har ökat jämfört med tidigare år, vilket förklaras av att bolagets resultat 2025 har medfört att det egna kapitalet har ökat.



Foto: Andrey Popov

Flerårsöversikt

	20250101	20240101	20230101	20220101	20210101
Tkr	-20251231	-20241231	-20231231	-20221231	-20211231
Nettoomsättning	7 400 011	8 097 478	7 560 008	6 518 266	5 702 275
Resultat efter finansiella poster	1 230 202	0	0	0	0
Soliditet	64%	28%	38%	37%	56%

Förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	2 000 000	-1 304 271	0	895 729
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
Till aktieägarna utdelas, totalt			0		0
Balanseras i ny räkning			0	0	0
Årets resultat				1 230 202	1 230 202
Eget kapital 2025-12-31	200 000	2 000 000	-1 304 271	1 230 202	2 125 931

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade resultat	695 729
Årets resultat	1 230 202
Totalt	1 925 931

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 925 931
Summa	1 925 931

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	2	7 400 011	8 097 478
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		7 400 011	8 097 478
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-6 219 212	-8 141 039
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	0	0
Summa rörelsekostnader		-6 219 212	-8 141 039
Rörelseresultat		1 180 799	-43 560
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	49 891	43 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-488	0
Summa finansiella poster		49 403	43 560
Resultat efter finansiella poster		1 230 202	0
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		1 230 202	0
Skatter			
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		1 230 202	0

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		0	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 646 264
Varav fordringar till Härryda kommun		0	655 719
Övriga fordringar		638	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 454	100 000
Summa kortfristiga fordringar		3 092	1 746 751
Likvida medel	10	3 329 112	1 422 143
Summa kassa och bank		3 329 112	1 422 143
Summa omsättningstillgångar		3 332 204	3 168 894
SUMMA TILLGÅNGAR		3 332 204	3 168 894

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
Summa bundet eget kapital		200 000	200 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 304 271	-1 304 271
Aktieägartillskott		2 000 000	2 000 000
Årets resultat		1 230 202	0
Summa fritt eget kapital		1 925 931	695 729
Summa eget kapital		2 125 931	895 729
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		565 589	1 099 245
Varav till Härryda kommun		0	449 381
Övriga skulder	11	37 893	239 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	602 791	934 639
Varav till Härryda kommun		309 805	0
Summa kortfristiga skulder		1 206 273	2 273 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 332 204	3 168 894

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. BFNAR 2012:1 och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Ersättningar till anställda

Företaget har under 2025 inte haft några anställda. Verksamheten bedrivs av uppdragstagare som är anställda i kommunen.

Låneutgifter

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas eller komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Avskrivningen beräknas på det avskrivningsbara beloppet vilket i de allra flesta fall utgörs av tillgångens anskaffningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Kontorsinventarier	3 år
Tekniska anläggningar	3 år

Balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar.

Anskaffningsvärde

I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till inköpet och syftar till att bringa tillgången på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med företagsledningens avsikt med förvärvet. Som direkt hänförliga utgifter hänförs utgifter för leverans, hantering, installation och montering.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar värderas till det värde som beräknas inflyta, det vill säga med avdrag för osäkra fordringar. Nedskrivning av kundfordringar redovisas i posten Övriga externa kostnader.

Låneskulder och leverantörsskulder

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då den underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder samt uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas om det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller per balansdagen och nuvärdesberäknas inte.

Likvida medel

Likvida medel utgörs av disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationen. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning	2025	2024
Försäljning Tjänster	7 400 011	8 097 478
Nettoomsättning	7 400 011	8 097 478

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Inhyrda företagsledare	-833 926	-1 215 502
Övrig inhyrd personal	-2 234 975	-1 589 704
Övrigt	-3 150 311	-5 335 833
Summa	-6 219 212	-8 141 039

Not 4 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025
Medelantalet anställda	
Kvinnor	0
Män	0
Totalt	0

Under 2025 har bolagets VD varit anställd i Härryda kommun, kostnaden för inhyrd företagsledare uppgår till totalt 833 926 kr.

Tjänster för projektchef, projektledare, administration, och ekonomi har köpts in från kommunen till en total kostnad om 2 234 975 kr.

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntor	49 891	43 560
Övriga finansiella intäkter	0	0
Summa	49 891	43 560
<i>varav avseende koncernkonto</i>	<i>49 740</i>	<i>39 306</i>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntor	488	0
Övriga finansiella kostnader	0	0
Summa	488	0
<i>varav avseende koncernkonto</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Not 7 Skatt

Bolaget har ett, sedan tidigare verksamhetsår balanserat, skattemässigt underskott på 1 304 271 kronor. Årets positiva verksamhetsresultat kvittas mot detta skattemässiga underskott vilket innebär att någon skatt inte har beräknats att falla ut på årets resultat.

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Det förekommer inga maskiner och andra tekniska anläggningar under 2025 respektive 2024.

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Det förekommer inga inventarier, verktyg och installationer under 2025 respektive 2024.

Not 10 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavande hos Härryda kommun (PG)	3 120 796	1 214 459
Övriga bankkonto	208 316	207 684
Summa	3 329 112	1 422 143

Företaget är ansluten till ett koncernkonto kopplat till Härryda kommun.

Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto för moms	37 893	239 280
Summa	37 893	239 280

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna revisionskostnader	60 000	55 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	542 791	879 639
<i>Varav Härryda kommun</i>	<i>309 805</i>	<i>779 640</i>
Summa	602 791	934 639

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Mölnlycke

Per Vorberg (M)

Styrelsens ordförande

Patrik Linde (S)

Styrelsens vice ordförande

Hans Jakobsson (C)

Styrelseledamot

Pontus Wallgren (V)

Styrelseledamot

Martin Öbo

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits

Azets Revision & Rådgivning AB

Thord Axelsson

Auktoriserad revisor

landvetter södra



UTVECKLING

STOLT DEL
AV HÄRRYDA
KOMMUN

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 20 pages before this page
Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende