

Styrelsehandling 9
Älvstranden Utveckling AB
Dnr ALV-2025-00791
2025-11-12
Handläggare:
Ann Törnblom, Chef kommunikation och strategi

Beslutsärende – Verksamhetsplan 2026

Förslag till beslut

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner bolagets förslag på Verksamhetsplan för 2026.

Sammanfattning

2024-11-19 godkände styrelsen för Älvstranden Utveckling AB bolagets femåriga Affärsplan 2025-2028.

Affärsplanen kompletteras med återkommande, ettåriga Verksamhetsplaner.

Enligt bolagets årscykel ska Verksamhetsplanen följas upp halvårsvis för styrelsen.

Samverkan

Ingen samverkan har skett eller varit nödvändig med de fackliga organisationerna.

Expedieras

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

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Olika dimensioner

Bedömning ur en ekonomisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar extra hänsyn till den ekonomiska dimensionen.

Bedömning ur en ekologisk dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur en social dimension

Delar i Verksamhetsplanen tar hänsyn till den sociala dimensionen.

Bilagor

Bilaga 1. Verksamhetsplan 2026.

Verksamhetsplan 2026

Älvstranden Utveckling AB

Fastställt: 2025-11-12
Diarienummer: ALV-2025-00791



Tillsammans med
Göteborgs Stad skapar
vi framtidens hållbara
stad mellan broarna.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
1. Bakgrund	4
1.1. Göteborgs Stads budget 2026	4
1.2. Bolagets mål och fokus 2026	5
2. Våra mål 2026.....	7
2.1. Styrelsens genomförandeplan.....	7
2.1.1. Mål i kommunfullmäktiges budget	7
2.1.2. Inriktningar.....	8
2.1.3. Uppdrag.....	9
2.2. Verksamhetens mål	10
2.2.1. Vår affär.....	10
2.2.2. Vår ekonomi	12
2.2.3. Våra kunder och samarbetspartners.....	13
2.2.4. Våra medarbetare.....	14
2.2.5. Vårt hållbarhetsarbete.....	15

1. Bakgrund

1. Bakgrund

Älvstranden Utveckling AB fortsätter sitt arbete med att ställa om bolaget under 2026. Detta år präglas av att säkerställa rätt kompetens för bolagets uppdrag genom en organisationsöversyn samt kompetenskartläggning. Bolaget kommer att fortsätta leverera på avvecklingsplanen som bygger på fem principer, som genomsyrar både affärsplanen 2025–2028 och verksamhetsplanen 2026:

- Hela staden-perspektiv.
- Stabil ekonomi.
- Konsolidera bolaget genom att fusionera dotterbolag – har genomförts under 2025 och är avslutat.
- Investera i fastigheter för att öka marknadsvärdet inför kommande försäljning.
- Avsluta stadsutvecklingsområden.

Affärsplanens syfte är att fungera som ett strategiskt ramverk som vägleder bolagets kommande arbete samt prioriteringar och den ska säkerställa en gemensam förståelse för bolagets riktning. Planen är långsiktig och övergripande och kompletteras därav av verksamhetsplanen för att säkerställa att bolaget kontinuerligt anpassas till förändrade förutsättningar och behåller fokus på de strategiska målen.

1.1. Göteborgs Stads budget 2026

För 2026 har Älvstranden Utveckling AB fått i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa socialt blandat boende och social infrastruktur på norra älvstranden. Återrapportering ska ske till Älvstranden Utveckling AB.

Vi ska även arbeta mot de övergripande målen nedan tillsammans med alla stadens verksamheter vilket syns i bolagets styrelses genomförandeplan.

- Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
- Segregationen i Göteborg ska brytas.
- Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
- Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
- Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.
- Göteborg ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.
- Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

Dessutom berörs vi av uppdragen:

- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. Återrapporteringen ska ske till respektive nämnd/bolagsstyrelse.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Göteborgs Stads Leasing AB ska i samverkan med stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att upplåta de förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.
- Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att, utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport, inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.

1.2. Bolagets mål och fokus 2026

Under 2025 har arbetet fortsatt med att ställa om bolagets verksamhet och organisation utifrån uppdrag, avvecklingsplan och affärsplan. Vårt fokus 2026 kommer fortsatt vara en tydlig ekonomistyrning, för att säkerställa att vi når de ekonomiska målen – svarta siffror, som är en förutsättning för att driva och utveckla verksamheten. Vi kommer också att arbeta med kompetenskartläggning och översyn av organisation för att säkerställa framdrift och leverans gällande våra mål och uppdrag. Arbetet med att stärka kostnadsmedvetenheten, förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna kommer att fortsätta enligt plan, liksom arbetet med att öka driftnettot för att stärka resultat och kassaflöde.

Vår ettåriga verksamhetsplan för 2026 följer samma upplägg som tidigare förutom ett mål, där organisationen beslutat att byta från Vårt Klimatavtryck till Vårt Hållbarhetsarbete. För 2026 ligger vårt fokus på följande mål:

- Vår Affär
- Vår Ekonomi
- Våra Kunder och samarbetspartners
- Våra Medarbetare
- Vårt Hållbarhetsarbete.

2. Våra mål 2026

2. Våra mål 2026

2.1. Styrelsens genomförandeplan

2.1.1. Mål i kommunfullmäktiges budget

Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet

Styrelsen kommer att följa upp bolagets hållbarhetsarbete som utgår ifrån vårt uppdrag och rådighet genom de tre hållbarhetsdimensionerna där området social hållbarhet inkluderar arbetet med jämlik och trygg stad samt visar på hur vi ger invånare möjlighet att vara delaktiga i bolagets områden.

Styrelsen kommer att ge vd i uppdrag att säkerställa att uthyrning, evenemang och samarbeten bidrar till inkludering och lokal delaktighet

Segregationen i Göteborg ska brytas

Styrelsen kommer att ge vd i uppdrag att analysera hur bolagets verksamhet och förvaltning kan bidra till minskad segregation, exempelvis genom tillgång till mötesplatser och trygghetsfrämjande insatser i bolagets områden.

Bolaget äger och förvaltar fastigheter och mark. I bolagets uppdrag ingår att anvisa mark utifrån stadens behov. I förekommande fall ställs krav vid markanvisningar för att motverka segregation. Styrelsen kommer att följa upp kommande markanvisningar.

Göteborg ska klara kompetensförsörjningen

Styrelsen följer upp bolagets arbete med kompetensförsörjningsplanen utifrån följande fokusområden:

- Säkerställa en god arbetsmiljö.
- Säkerställa en långsiktig kompetensförsörjning utifrån bolagets uppdrag.
- Skapa förutsättningar för en utvecklingskultur.
- Skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.

Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist

Styrelsen kommer att följa upp hur bolaget utifrån sitt uppdrag, använder den hävstång som attraktiva byggrätter i centralt läge utgör för att driva på bygg- och fastighetsbranschens utveckling mot hållbara byggnader och inkluderande stadsmiljöer – samtidigt som bolaget får marknadsmässigt betalt för sina byggrätter.

Styrelsen kommer även att följa upp hur bolaget utifrån sitt uppdrag arbetar för en god gestaltad och inkluderande livsmiljö i våra områden.

Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald

Styrelsen kommer att följa upp bolagets arbete med att klimatssäkra fastigheter till 2030.

Styrelsen kommer att ge vd i uppdrag att identifiera hur bolaget kan minska sin klimatpåverkan genom effektivare energianvändning och cirkulära lösningar.

Styrelsen kommer ge vd i uppdrag att säkerställa att investeringar och samarbeten sker med långsiktig hållbarhet och affärsmässighet som grund.

Styrelsen kommer även att följa upp hur bolaget arbetar med att förstärka biologisk mångfald genom gröna stadsmiljöer och miljömedvetna inköp.

Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov

Styrelsen kommer att följa upp bolagets arbete gällande att ställa krav vid förekommande markanvisningar för att ombesörja de välfärdsbehov som finns. I bolagets fastighetsbestånd finns idag ett stort antal skolor som främjar stadens behov.

Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor

Styrelsen kommer att följa upp bolaget utifrån sitt uppdrag samt med en avvecklingsplan, säkerställa hur vi kan skapa en hållbar och god arbetsmiljö för att medarbetarna ska kunna och vilja stanna kvar hos oss. Dessutom hur arbetet med arbetsmiljö kan säkra kompetens under en längre tid samt skapa tydlighet i uppdraget och genom att kontinuerligt analysera de utmaningar som bolaget står inför.

2.1.2. Inriktningar

Styrelsen ger vd i uppdrag att, utifrån den politiska budgetens mål och inriktning 2026, genomföra en affärsmässig och professionell översyn av bolagets verksamhet med inriktning:

- Effektivisera administrativa kostnader i förhållande till uppdragets omfattning.
- Stärka möjligheterna för kultur- och idrottsaktiviteter samt uthyrning av plats i Frihamnen.
- Bidra till stadens gemensamma arbete med att minska segregation inom norra älvstranden.
- Bidra till att stärka stadens hållbarhetsarbete utifrån bolagets rådighet.
- Säkerställa samordning med övriga nämnder och bolag enligt stadens gemensamma mål.

2.1.3. Uppdrag

Från Göteborgs Stads budget 2026:

Styrelsen får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. Återrapportering ska ske till styrelsen.

Styrelsen får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.

Styrelsen får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Göteborgs Stads Leasing AB ska i samverkan med stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.

Styrelsen får i uppdrag att upplåta de förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.

Styrelsen får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030.

Styrelsen får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.

Under inriktning Exploatering och mark:

Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa socialt blandat boende och social infrastruktur på norra älvstranden. Återrapportering ska ske till Älvstranden Utveckling AB.

2.2. Verksamhetens mål

2.2.1. Vår affär



Huvudmål:

Öka värdet på bolagets mark och fastigheter genom utveckling och förvaltning.

Delmål för 2026:

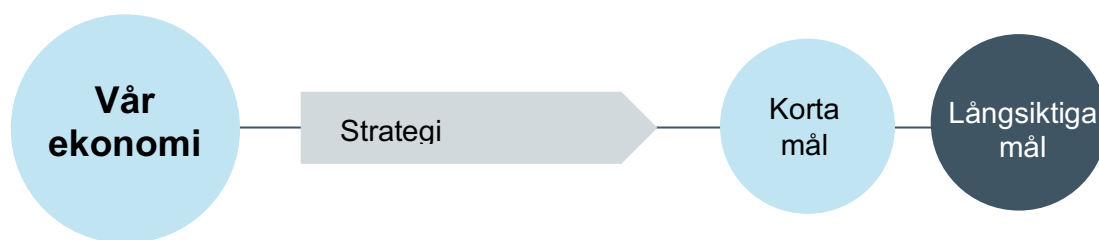
- Skapa en projektöversikt gällande prioriteringar för större investeringsprojekt med månadsvis uppföljning.
- Definiera en etableringsstrategi för förvaltning och utveckling för Lindholmen.
- Frihamnen:
 - Kvalitetssäkra exploateringskalkyl för Inre Frihamnen.
 - Utveckla och paketera bolagets inriktning i Frihamnen.
- Färdigställa detaljplaner för Plejadgatan och Regnbågsgatan
- Starta plan för Inre dockan.
- Genomför markanvisningar /försäljning för Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan.
- Byggstart för B2-garaget.
- Överlämning allmän plats Halvön till Göteborgs Stad.
- Ta fram affärsplaner för byggnader/Götaverksområdet.
- Inköp och upphandling:
 - Fördjupa integrationen av upphandling i bolagets affärsstrategi
 - Utveckla och kvalitetssäkra uppföljningen av leverantörernas prestationer
- Försäljningar:

- Renova
- Skeppsbron
- Plejadgatan
- Lidaverken

Strategier:

- Säkerställa marknadsmässiga hyror.
- Öka uthyrningsgraden.
- Kvalitetssäkra UH-planer.
- Arbeta proaktivt gällande projektuthyrning.
- Säkerställa adekvat kompetens.
- Strategier för markanvisningar.
- Hitta arbetssätt som stärker samverkan mellan avdelningarna.
- Göra en översyn av vår parkeringsaffär utifrån ekonomi och hållbarhet.

2.2.2. Vår ekonomi



Huvudmål:

Bolaget ska årligen generera ett positivt resultat från den operativa verksamheten för att säkerställa en stabil ekonomisk utveckling. Engångsposter som realisationsvinster samt övriga rörelseintäkter och -kostnader ska inte ingå i bedömningen.

Delmål för 2026:

- Synlig soliditet i snitt fem år ska vara mellan 10 och 20 procent.
- Belåningsgrad ska vara lägre än 30 procent.
- Överskottsgraden från fastighetsförvaltningen ska vara minst 70 %.
- Vinstmarginalen ska uppgå till minst 20 procent för projektstart.
- Driftnettot ska öka mer än inflationen föregående år.
- Förtydliga bolagets status och behov gällande ekonomistyrning.

Strategier:

- Öka lönsamheten genom effektiv fastighetsförvaltning och prioriterade investeringar.
- Säkerställa att nya projekt uppfyller fastställda krav på avkastning och soliditet.
- Genomföra nya projekt inom ramen för bolagets belåningsgrad.
- Stärka ekonomistyrningen genom tydliga processer för budget, prognos och uppföljning samt säkerställa korrekt kundfakturerings och god intern kontroll.

2.2.3. Våra kunder och samarbetspartners



Huvudmål:

Goda relationer till våra kunder och samarbetspartners

Delmål för 2026:

- Nöjda hyresgäster som stannar kvar i vårt bestånd.
- Nöjda samarbetspartners som hjälper oss framåt i våra processer.
- Ett bolag som upplevs serviceinriktat och professionellt.

Strategier:

- Vi levererar med god kvalitet, är tillgängliga, återkopplar och kommunicerar tydligt.
- Arbeta strukturerat för att förbättra vårt NKI- och NSI-resultat.
- Vi ska lära känna våra kunder och samarbetspartners, samt öka förståelsen för deras affär och behov.
- Löpande genomföra strukturerade avstämningar och utvärderingar med samarbetspartners och leverantörer.

2.2.4. Våra medarbetare



Huvudmål:

En utvecklingskultur som präglas av tillit, öppenhet och eget ansvar.

Mätetal:

Ett bolag med HME 75 (motivation, ledarskap, styrning).

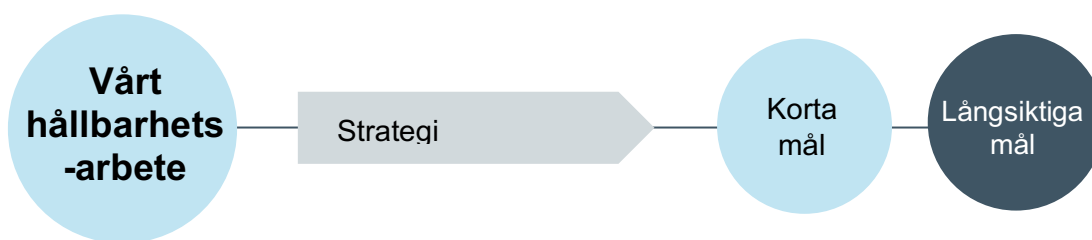
Delmål för 2026:

- Ett bolag där alla chefer utövar ett tillitsfullt ledarskap.
- Ett bolag där alla medarbetare utövar ett tillitsfullt medarbetarskap.
- Ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet.
- Ett bolag med hög grad av organisatorisk tillit.
- Ett bolag där vi har balans mellan arbete och fritid.
- Ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling.

Strategier:

- Utbildningspaketering för att stärka rollen som chef och ledare.
- Anordna kulturdialoger regelbundet där medarbetare och chefer möts.
- Utveckla våra arbetssätt och roller.
- Löpande dialog mellan chefer och medarbetare kopplat till kompetensförsörjning i relation till bolagets utvecklingsplan.
- Utbilda alla chefer och medarbetare i frågor som rör diskriminering och kränkande särbehandling.
- Aktualisera en ny värdegrund.

2.2.5. Vårt hållbarhetsarbete



Huvudmål:

Vi driver på omställningen i våra områden, för ett socialt och ekologiskt hållbart Göteborg.

Delmål för 2026:

- Säkerställa tydlig kravställning gällande hållbarhet i bolagets nästa fastighetsutvecklingsprojekt (Plåtverkstaden, Galjonen osv.).
- Minska klimatutsläppen med 54 procent (basår 2020 enligt klimatramverket) från verksamheten för att nå 90 procent netto till 2030?
- Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 10 förvaltningsobjekt.
- 25 procent av våra byggnader ska energideklareras. Med målet att vara helt klara 2030.

Strategier:

- Bolagsledning och medarbetare behöver ha en gemensam bild av bolagets hållbarhetsarbete och prioriteringar.
- Tydlig och dokumenterad uppföljning av de hållbarhetskrav som bolaget har ställt som internt krav för verksamheten (dvs målen/strategierna i detta dok).
- Tydliggör vilka hållbarhetskrav som ska ställas i de projekt som startas av fastighetsavdelningen.
- Tydlig och dokumenterad uppföljning av de hållbarhetskrav som bolaget ställer på fastighetsprojekt och vid byggrättsförsäljning.
- Förstärka biologisk mångfald genom gröna stadsmiljöer och miljömedvetna inköp.

Pausas till 2027: Mål från 2025: Arbeta för införandet av Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och EU-taxonomi.