Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-09-29
Ärendenummer ALV-2026-00188

Handläggare
Mikael Dolietis
Telefon: 031-368 96 82
E-post: mikael.dolietis@alvstranden.goteborg.se

,

Beslutsärende – Delårsrapport Stratsys augusti 2026 för Älvstranden-koncernen

Förslag till beslut

I styrelsen för Älvstranden Utveckling AB:

- Styrelsen för Älvstranden Utveckling AB godkänner delårsrapport Stratsys augusti för Älvstranden-koncernen.

Sammanfattning

Uppföljningsrapport augusti för Älvstranden-koncernen är en del av den rapport Higab AB lämnar via rapporteringssystemet Stratsys till Göteborgs Stadshus AB.

Bakgrund

Higab AB rapporterar om lokalkoncernens verksamhet med utgångspunkt från bolagens olika uppdrag och budgetar. Älvstranden Utveckling AB rapporterar via systemet Stratsys till Higab AB som i sin tur rapporterar till Göteborgs Stadshus AB. Rapporten är styrinformation till styrelsen för Älvstranden Utveckling AB.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Expedieras

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

Beskrivning av ärendet

Älvstranden Utveckling AB har upprättat delårsrapport per den 31 augusti 2026 i enlighet med Göteborgs Stads anvisningar. Rapporten innehåller uppföljning av verksamhetens utveckling, kommunfullmäktiges budgetmål, personalförhållanden och ekonomisk utveckling samt investeringar, lån och kassaflöde. Rapporten omfattar även uppföljning av effektivisering och systematiskt miljöarbete samt bolagets verksamhetsplan och uppdrag från kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och styrelsen. Delårsrapporten redovisas i Stratsys och rapporteras till Higab AB som en del av lokalkoncernens samlade rapportering.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bilagor

Bilaga 1. Delårsrapport augusti 2026 för Älvstranden Utveckling AB.

Handläggarens namn	Chefens namn:
Mikael Dolietis	Boris Ståhl
Befattning:	Befattning:
Vd	Ordföranden

Göteborgs Stad

Delårsrapport aug 2026 - nämnder och styrelser

Älvstranden Utveckling AB

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning 4

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen/kommunfull-mäktige 4

2.1 Verksamhetens utveckling 4

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling 4

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling 5

2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen 5

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål 5

2.2.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet 5

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas. 5

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen. 6

2.2.4 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist. 6

2.2.5 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald 6

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov. 7

2.2.7 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. 7

2.3 Väsentliga personalförhållanden 8

2.3.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv 8

2.3.2 Analys av situationen inom personalområdet 8

2.3.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 9

2.4 Ekonomisk uppföljning 10

2.4.1 Utfall till och med perioden 10

2.4.2 Investeringsredovisning 11

2.4.3 Lån och lånetak för bolag 13

3 Övrig uppföljning 13

3.1 Uppföljning avtalssamverkan 13

3.2 Effektivisering genom minskad administration och digitalisering 14

3.3 Uppföljning systematiskt miljöarbete 15

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB 15

4.1 Uppföljning av kassaflöde och lån 15

4.2 Uppföljning av realisationsresultat 16

5 Styrinformation till styrelsen 16

5.1 Uppföljning av bolagens verksamheter 16

5.1.1 Älvstranden Utveckling AB:s verksamhetsplan 2026 utifrån Affärsplan 2025-2028 16
5.2 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS 20
6 Redovisning av styrelsens uppdrag 20
6.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget 20

1 Sammanfattning

Ekonomisk utveckling
Bolagets ekonomiska utveckling är fortsatt positiv och resultatet per 31 augusti överstiger budget. Den ordinarie verksamheten fortsätter utvecklas och resultatet har successivt förbättrats under året. Utvecklingen är ett resultat av bolagets löpande arbete med att stärka ekonomin i den ordinarie verksamheten med fokus på ekonomistyrning och kostnadsmedvetenhet. Periodens resultat påverkas även av en genomförd fastighetsförsäljning.

Helårsprognosen visar på ett resultat väsentligt över budget. Den starka utvecklingen i den löpande verksamheten bedöms fortsätta under resten av året.

Verksamhetens utveckling
Bolagets långsiktiga avvecklingsplan beslutades 2024 och 2026 fick VD i uppdrag att revidera planen inför ny mandatperiod.
Styrelsen fattade i juni beslut om överlåtelse av Skeppsbron till Göteborgs Stad genom Exploateringsnämnden. Stadens förvärv har expedierats till SLK för vidare hantering i KS och KF. Enligt uppgift ska ärendet lyftas i KS 2026-09-16 och hanteras i KF under hösten i linje med avvecklingsplanen.
Färdigställandet av Halvön är i sitt slutskede för bolagets räkning. Projektet har varit utmanande och risker för ekonomiska och juridiska tvister finns.

Organisationens utveckling
Ny organisation trädde i kraft 1 april 2026 vilket innebär en mer anpassad och effektiv organisation i förhållande till bolagets faktiska uppdrag. Cirka 20 % av medarbetarna har lämnat bolaget i samband med att den nya organisationen trädde i kraft.

2 Väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen/kommunfull-mäktige

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Mått/nyckeltal	Utfall perioden 2026	Prognos helår 2026	Utfall 2025	Utfall 2024
NKI	Ej klart	75	64	59
Uthyrningsbar yta, kvm *	235 021	235 021	233 116	256 855
Uthyrningsgrad, %	90,2	89,3	90,5	87,9
Soliditet justerad, %	54	54	52	53
Soliditet snitt 5 år, %	22	22	20	18

Verksamhetens utveckling är sammantaget positiv.

NKI för 2026 är ännu inte fastställt.NKI ökade från 59 år 2024 till 64 år 2025, där den största förbättringen avsåg hyresgästernas upplevelse av felanmälan. Målet om 75 för 2026 innebär samtidigt en kraftig ökning jämfört med utfallet 2025 och ärmycket högt satt. Måluppfyllelsen bedöms därför som utmanande.

Den **uthyrningsbara ytan** uppgår till cirka 235 000 kvm och är något lägre än föregående år till följd av fastighetsförsäljningar.

Uthyrningsgraden uppgår till 90,2 procent per 31 augusti, jämfört med 87,9 procent vid motsvarande tidpunkt föregående år. För helåret prognostiseras en uthyrningsgrad på 89,3 procent.

Bolagets finansiella ställning är fortsatt stark. Den **justerade soliditeten** uppgår till 54 procent. Den **genomsnittliga soliditeten för de senaste fem åren** uppgår till 22 procent, vilket är något över intervallet 10–20 procent som anges i bolagets ägardirektiv. Ägardirektivet anger samtidigt att bolaget vid varje tillfälle ska ha erforderliga resurser och kapital för att genomföra uppdraget. Bolagets nuvarande finansiella ställning bedöms ge goda förutsättningar för att möta detta krav.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Det finns just nu inga väsentliga avvikelser i verksamheternas utveckling i förhållande till bolagets planering.

2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

Bolaget har inget att redovisa.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

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

Som fastighetsägare arbetar bolaget ständigt med trygghetsfrågor och deltar i forum för trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Belysningsprojekt genomförs återkommande för ökad trygghet, och bolaget har under året färdigställt ny belysning för gator och i utvalda fastigheter i Frihamnen samt utanför fastigheter i Götaverksområdet.

Trygghetsskapande åtgärder genom aktivering av området kring Götaverksområdet på Lindholmen pågår. Bolaget har bidragit till Vassen som nu är en mötesplats för både långväga besökare och göteborgare. Bolaget har säkerställt gratis färjetrafik till området från Stenpiren till Lundbystrand under juni 2026. Initiativ har tagits till nya projekt kring Götaverksområdet för att skapa fler gratis mötesplatser och för att, där det är möjligt, tillgängliggöra kajerna för allmänheten. Bolaget har även bidragit till Göteborgs flytande båtmässa på Eriksberg som hölls i maj med fri entré.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

I Frihamnen arrenderar bolaget fortsatt ut mark för temporära bostäder. I bolagets bestånd på Lindholmen finns ett stort antal skolor samt blandade bostadsformer. Vid kaj hyr Föreningen Linnéahuset plats för bostäder åt hemlösa där avtalet nu förlängts ett år. Bostäderna finns intill den nya mötesplatsen Vassen där bolaget säkerställt tillgänglighetsanpassning vid byggnationen

2026. Förlängningen av Pumpgatan avslutades våren 2026 vilket innebär en belyst och asfalterad bilväg samt gång- och cykelväg för ökad tillgänglighet och trygghet kring Vassen och The Yard.

I nära samarbete med arbetsförmedlingen arbetade en person med lönebidrag på bolaget under 1,5 år. Anställningen upphörde i samband med varslet 2026. Bolaget har under våren haft två praoelever från grundskolan.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Bolagets nya organisation som infördes i april 2026 är resultatet av ett omfattande genomlysningsarbete under 2025-2026. Resultatet blev en tydligare och till antalet medarbetare mindre organisation, vilket bidrar till 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 öka vår förmåga att attrahera och behålla kompetens.

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

Bolaget strävar i markutvecklingsprojekten efter att få in en så hög andel bostäder som möjligt i kombination med att uppfylla stadens riktlinjer för grönytetal i områdena.

Älvstranden har under Q2 startat arbetet med detaljplan Forskningsgången på Lindholmen som bland annat innehåller byggrätter för 110 bostäder i befintligt skolområde. Bolaget har också startat detaljplanearbete för Inre Dockan på Eriksberg som ska möjliggöra byggrätter på Älvstrandens mark för cirka 650 bostäder samt bidra till ny stadsmässig bebyggelse och stråk. Detaljplanen innehåller en stor andel av stadens tillskott av bostäder i startade planer. Bolaget verkar för att byggrätterna för bostäder ska innehålla en andel hyresrätter samt andra upplåtelseformer än bostadsrätter.

I pågående detaljplan för Regnbågsgatan på Lindholmen pågår under året arbete inför kommande granskningsskede. Detaljplanen kommer bland annat att möjliggöra 170 bostäder på Älvstrandens mark och möjliggöra nytt liv i gamla varvsbyggnader.

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

Under 2026 har en ny resurs anställts för arbete med energioptimering i bolagets fastigheter. Ansvarsområdet har också förtydligats i bolagets nya organisation.
Bolagets miljö- och klimatramverk ska gälla i samtliga markaffärer och större byggentreprenader. Detta har just nu störst genomslag på Masthuggskajen. Första halvåret 2026 har inga markaffärer genomförts.

Bolaget har under året beslutat att delta i ett antal nystartade innovationsprojekt genom Geografiskt omställningslab Lindholmen, t ex ShiftParking, Mobilitetshubb Lindholmen och Shift2MERA.

För att säkra framtida drift av eldrivna färjor pågår ett projekt för ombyggnation av Sören Mannheimers Pir, i samverkan med Västtrafik, för att tillföra laddstationer för färjor.

I detaljplanearbetet för Lindholmsplatsen har bolaget i år säkrat att höjdsättningen av kommande byggnad, som omfattar cirka 73 000 BTA, medger att byggnaden kan uppföras i trä samt att vattenfördröjning kan ske exempelvis med sedumtak som också kan bidra till en

biologisk mångfald.

Älvstranden har under 2026 planterat 7 900 vår- och sommarblommor som gynnar pollinatörer i våra områden. Bolaget samarbetar med leverantör av bikupor som i dagsläget finns på tre fastigheter.

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

Bolaget har ett flertal skolor i beståndet och verkar för att behålla och underhålla dessa till dess att staden har möjlighet att ta över dem. Bolaget har under våren utökat samarbetet med stadsfastighetsförvaltningen.

Älvstranden har under Q2 startat arbetet med detaljplan Forskningsgången på Lindholmen för att permanenta användningen skola i befintliga byggnader där så är lämpligt, samt i övriga befintliga byggnader planlägga för en så flexibel användning som möjligt.

Vid Plejadgatan pågår ett detaljplanearbete med målet att permanenta det tillfälliga lovet för skolan som är lokaliserad där.

I pågående detaljplan för Regnbågsgatan på Lindholmen pågår under året arbete inför kommande granskningsskede. Detaljplanen kommer att möjliggöra bostäder på Älvstrandens mark samt byggrätt för en ny F-6 skola med tillhörande idrottshall.

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

Bolaget arbetar löpande med arbetsmiljöfrågor och har under våren 2026 lanserat en ny värdegrund som kommer ligga till grund för gemensamma dialoger och workshops under hösten 2026. Efter varsel och införande av ny organisation genomförde bolaget en bolagskonferens under Q2 för att öka trivsel, trygghet och arbetsglädje.

Bolaget erbjuder medarbetare löpande kompetensutvecklingsinsatser inom respektive verksamhetsområden. Löpande utbildningsinsatser så som HLR, brand och systematiskt arbetsmiljöarbete erbjuds samtliga anställda.

Bolaget planerar en kontorsflytt 2026 där en del av personalen är delaktig för bästa möjliga resultat gällande arbetsmiljö.

Genom Attraktiv arbetsgivarindex mäts årligen nyckeltal kopplat till arbetsvillkor så som kompetensutveckling, sjukfrånvaro, medianlön etc. Där jämförs organisations arbetsvillkor med cirka 400 andra organisationer. Nästa mätning görs i januari 2027.

Bolagets bild är att arbetsvillkoren är mycket goda, såväl kollektivavtalsrelaterade som förmånspaketeringen.

2.3 Väsentliga personalförhållanden

2.3.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2026	Utfall 2025
Årsarbetare	53	51	70	80
Total sjukfrånvaro (%)	3,5	3,5	4	3,75
Antal bolagsexterna avgångar, tillsvidareanställda	13	11		
Antal bolagsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	4	2		
Bolagsextern personalomsättning (%)			23	15

Personalomsättning. Med anledning av omorganisation 2026 har ca 20 % lämnat eller kommer att lämna bolaget. En del anställningar avslutas under 2026 men 9 stycken kommer att avslutas under Q1-Q2 2027 med anledning av uppsägningstider.

Gällande **sjukfrånvaro** har bolaget haft 2 medarbetare med längre sjukskrivningar

2.3.2 Analys av situationen inom personalområdet

Den övergripande bilden inom personalområdet präglas av både betydande förändringsarbete och stabiliserande insatser. Under våren genomförde bolaget en större omorganisation, med ny organisation från den 1 april 2026. Omorganisationen har inneburit nya ledningsstrukturer, förändrade ansvarsområden och ett behov av att etablera nya arbetssätt. I samband med detta har en ny värdegrund tagits fram– *"Engagemang och utveckling tillsammans"* – där samtliga medarbetare och chefer deltog i workshops under 2025. Arbetet har därefter fördjupats tillsammans med HR och kommunikation, vilket har skapat en gemensam plattform för kultur, samarbete och ledarskap.

Nyckeltal och personaldata visar att bolaget befinner sig i ett läge av både återhämtning och utveckling. Personalomsättningen ligger på en nivå som är hanterbar men något förhöjd i samband med omorganisationen. Kompetenskartläggningar visar att bolaget har god tillgång till kärnkompetenser, men att vissa specialistfunktioner är sårbara pga begränsad tillgång till relevant kompetens på arbetsmarknaden. Upplevelsen är att det finns ett ökat engagemang kopplat till värdegrundsarbetet, men också att förändringstakten har upplevts som hög.

Sjukfrånvaron ligger på samma nivå som motsvarande period föregående år, delvis arbetsrelaterat. Bolaget har arbetat intensivt med förebyggande och efterhjälpande rehabiliteringsinsatser, och en stabilisering av sjukfrånvaron har skett under senare delen av perioden. Implementering av ny företagshälsovård pågår.

Bolaget arbetar proaktivt med det systematiska arbetsmiljöarbetet och kulturen. Ledarskapet är en nyckelfaktor, och cheferna har ett fortsatt behov av stöd i att implementera nya arbetssätt och säkerställa en hållbar arbetsmiljö.
Under våren 2026 har pulsmätningar skickats ut till samtliga anställda och ett fördjupande

arbete kopplat till risker kommer att göras i samband med den årliga medarbetarundersökningen.

Bolagets genomförda omorganisation kommer troligtvis innebära att fler lämnar bolaget, men skapar å andra sidan en möjlighet att driva kulturresan vidare vilket är positivt för medarbetarna och en nödvändighet för att klara grunduppdraget.

Sjukfrånvaro — Sjukfrånvaron har påverkat arbetsbelastningen och medfört behov av förstärkta rehabiliteringsinsatser. Detta innebär en risk för både produktivitet och arbetsmiljö om utvecklingen inte fortsätter att stabiliseras.

Kompetensförsörjning — Vissa specialistroller är svåra att rekrytera, vilket kan påverka bolagets förmåga att utföra delar av grunduppdraget. Detta är en framtida risk som kräver långsiktig planering. Bolaget kommer att behöva uppdatera kompetensförsörjningsplanen.

Arbetsbelastning — Omorganisationen har inneburit en period av hög belastning, vilket fortsatt kan påverka både chefer och medarbetare.

Värdegrundsarbetet — Det breda deltagandet i värdegrundsprocessen har skapat ökat engagemang och en tydligare gemensam riktning. Medarbetarenkäten visar förbättrade resultat kopplade till delaktighet och samarbete.

Organisationsförändringen — Den nya organisationen har skapat tydligare ansvarsfördelning och bättre förutsättningar för styrning och ledning.

Rehabiliteringsarbetet — Intensifierade insatser har lett till en stabilisering av sjukfrånvaron och förbättrade rutiner för tidiga insatser.

Bolaget har framarbetat en ny onboardingrutin för att underlätta och säkerställa kompetensförsörjning och att arbetsmiljön upplevs som positiv.

2.3.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

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.

2.4 Ekonomisk uppföljning

2.4.1 Utfall till och med perioden

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Nettoomsättning	304	303	1	308	456	455	455	459
Övriga intäkter	49	-	49	1	49	47	-	101
Rörelsekostnader	-104	-114	10	-119	-173	-177	-170	-300
Personalkostnader	-66	-65	-1	-57	-96	-97	-97	-93
Av- och nedskrivningar	-82	-80	-2	-81	-122	-122	-122	-120
Rörelseresultat	**101**	**44**	**57**	**53**	**115**	**106**	**66**	**48**
Finansnetto	-29	-37	9	-23	-45	-49	-56	-37
Resultat efter fin. poster	**72**	**7**	**66**	**30**	**70**	**57**	**10**	**11**

Varav jämförelsestörande poster

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Realisationsresultat sålda fastigheter	48	-	48	1	48	47	-	101
Nedskrivningar								1
Övriga rörelsekostnader				-11				-134

Periodens utfall jämfört med budget
Resultatet för perioden är väsentligt bättre än budgeterat. Även den ordinarie verksamheten visar en tydlig positiv budgetavvikelse. Det löpande arbetet med stärkt ekonomistyrning och ökad kostnadsmedvetenhet har bidragit väsentligt till utvecklingen.

Periodens resultat påverkas även av den genomförda fastighetsförsäljningen. Eftersom fastighetstransaktioner inte ingår i bolagets budget utgör resultatet från försäljningen en jämförelsestörande post. Tidpunkten för transaktioner är i stor utsträckning beroende av omständigheter utanför bolagets kontroll.

Personalkostnaderna är högre än budgeterat till följd av ökade kostnader i samband med den omorganisation som genomfördes under året. Personalkostnader som uppstod i samband med övergången till den nya organisationen har belastat periodens resultat och omfattar hela uppsägningstiden.

Finansnettot är bättre än budgeterat, främst till följd av lägre investeringsaktivitet än planerat.

Periodens utfall jämfört med föregående år
Resultatet är väsentligt bättre än vid motsvarande period föregående år. Den ordinarie verksamheten har utvecklats positivt och resultatet har stärkts jämfört med föregående år. Det

löpande arbetet med stärkt ekonomistyrning och ökad kostnadsmedvetenhet har bidragit väsentligt till utvecklingen.

Jämförelsen mellan åren påverkas samtidigt av flera poster av engångskaraktär. Resultat från fastighetsförsäljningar varierar beroende på vilka transaktioner som genomförs under respektive år och är därför inte direkt jämförbara.

Personalkostnaderna är högre än föregående år, främst till följd av kostnader i samband med årets omorganisation. Kostnader hänförliga till övergången till den nya organisationen belastar resultatet 2026 och omfattar hela uppsägningstiden.

Föregående års resultat belastades samtidigt av en utökad avsättning kopplad till detaljplanen för Masthuggskajen. Någon motsvarande kostnad belastar inte resultatet 2026.

Periodens utfall jämfört med helårsbudget
Utfallet per 31 augusti visar att bolaget är på väg mot ett helårsresultat väsentligt bättre än budget. Den positiva utvecklingen återfinns även i den ordinarie verksamheten och bedöms fortsätta under resterande del av året.

Periodens resultat påverkas även av den genomförda fastighetsförsäljningen. Eftersom fastighetstransaktioner inte ingår i bolagets budget utgör resultatet från försäljningen en jämförelsestörande post.

Helårsprognos jämfört med budget
Helårsprognosen visar på ett resultat väsentligt över budget. Resultatet efter finansiella poster prognostiseras till 70 mnkr, jämfört med budgeterade 10 mnkr. Avvikelsen förklaras dels av ett starkare resultat i den ordinarie verksamheten, dels av resultatet från den genomförda fastighetsförsäljningen, som inte ingår i budgeten.

Finansnettot prognostiseras bli cirka 11 mnkr bättre än budgeterat främst till följd av lägre investeringsaktivitet än planerat.

Personalkostnaderna bedöms bli något lägre än budgeterat. Budgeten utgick från organisationen före årets omorganisation och omfattade därmed en större personalstyrka. Kostnadsminskningen kvarstår trots de personalkostnader som uppstått i samband med övergången till den nya organisationen.

Omorganisationen innebär att en större andel av bolagets personalkostnader belastar den löpande verksamheten i stället för projekten. Den ökade kostnaden motverkas till stor del av lägre övriga kostnader i organisationen. Det fortsatta arbetet med ekonomistyrning och kostnadsmedvetenhet har bidragit till att begränsa kostnaderna och stärka resultatet i den ordinarie verksamheten.

Helårsprognos jämfört med föregående prognos
Helårsprognosen har förbättrats jämfört med prognosen i maj. Förbättringen är framför allt hänförlig till den ordinarie verksamheten, där lägre kostnader och ett förbättrat finansnetto har störst påverkan. Även personalkostnader och hyresintäkter utvecklas bättre än i föregående prognos. Finansnettot har förbättrats till följd av lägre investeringsaktivitet än vad som tidigare bedömdes.

2.4.2 Investeringsredovisning

Utfall jämfört med budget
Investeringsutfallet uppgår till 148 mnkr per 31 augusti. De huvudsakliga avvikelserna mot budget är hänförliga till en försenad utbyggnadstakt av detaljplanen på Masthuggskajen (nyinvestering), försenad byggstart av B2-garaget på Masthuggskajen (nyinvestering) samt att flera planerade större ombyggnationer av förvaltningsfastigheter på Lindholmen (både ny- och reinvesteringar) ännu inte har påbörjats. Planerat underhåll och mindre investeringar i förvaltningsobjekten (reinvesteringar) genomförs också i lägre takt än budgeterat. Sammantaget

innebär detta att investeringsutfallet är väsentligt lägre än budgeterat.

Prognos jämfört med budget
Prognostiserade investeringar uppgår till 250 mnkr, vilket är 400 mnkr lägre än budgeterade 650 mnkr. Avvikelsen förklaras av samma faktorer som periodens utfall, det vill säga en lägre utbyggnadstakt på Masthuggskajen (nyinvestering), försenad byggstart av B2-garaget på Masthuggskajen (nyinvestering) samt senarelagda större ombyggnationer av förvaltningsfastigheter på Lindholmen (både ny- och reinvesteringar). Planerat underhåll och mindre investeringar i förvaltningsobjekten (reinvesteringar) bedöms inte heller uppnå budgeterad nivå under året.

Prognos jämfört med föregående prognos
Prognostiserade investeringar uppgår till 250 mnkr, vilket är 150 mnkr lägre än föregående prognos om 400 mnkr. Nedjusteringen förklaras främst av en fortsatt lägre utbyggnadstakt på Masthuggskajen (nyinvestering) och ytterligare senareläggningar av planerade större ombyggnationer av förvaltningsfastigheter på Lindholmen (både ny- och reinvesteringar). Prognosen för planerat underhåll och mindre investeringar i förvaltningsobjekten (reinvesteringar) har också justerats ned jämfört med föregående prognos.

2.4.2.1 Projektuppföljning bolag

Projekt	KF-beslut	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
Belopp i mnkr	(J/N)	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Projekt beslutade av KF:								
Detaljplan Masthuggskajen **) (2017)	J		1 303		1 630		1 630	2033
Projekt beslutade av styrelse:								
Masthuggskajen genomförande egna kostnader (Y)	N		40		50		125	2033
Planprogram Frihamnen (2024)	N		9		19		19	2027
Detaljplan Säterigatan (2022)	N		59		88		103	2031
Detaljplan Celsiusgatan (2016)	N		62		92		95	2030
Detaljplan Lindholmsplatsen (2026)	N		20		25		25	2028

Detaljplan Masthuggskajen: Detaljplanen är i genomförandeskede och Älvstranden utvecklar området tillsammans med ett konsortium av byggherrar. Byggnationen av kvarter och allmän platsmark har försenats. Projektprognosen uppgår till 1 630 mnkr och är i nivå med projektbudgeten. Budgeten avser Älvstrandens andel av det totala exploateringsbidraget, exklusive index upp till avtalat takbelopp. Projektet beräknas vara avslutat omkring 2033.

Masthuggskajen - genomförande egna kostnader: Kostnaderna avser Älvstrandens egna byggherrekostnader, ursprungligen kopplade till markägarprogrammet. Projektprognosen är lägre än projektbudgeten till följd av Älvstrandens förändrade uppdrag. Projektet beräknas vara avslutat omkring 2033.

Planprogram Frihamnen: Planprogramarbetet för Frihamnen återupptogs 2024 och planeras resultera i tre eller fler detaljplaner med planstarter under perioden 2027–2031. Ett uppdaterat förslag till planprogram för Frihamnen och del av Ringön är på samråd till och med den 29 september 2026. Godkännande av planprogrammet i kommunfullmäktige planeras till andra kvartalet 2027. Projektprognosen är i nivå med projektbudgeten. (Projektetbudgeten innehåller inga genomförandekostnader.)

Detaljplan Säterigatan: Detaljplanen är i genomförandeskede och möjliggör bebyggelse i 5–7 våningar mellan Bratteråsberget och Celsiusgatan samt utmed Östra Eriksbergsgatan och Säterigatan. Området beräknas vara färdigutbyggt 2031. Projektprognosen är 15 mnkr lägre än projektbudgeten, främst till följd av att befintliga massor kan återanvändas vid igenfyllnaden av Hamnbanan. Det finns dock en risk för förseningar och förändringar i utbyggnadsordningen, vilket kan medföra att kostnadsprognosen ökar.

Detaljplan Celsiusgatan: Detaljplanen är i genomförandeskede. Planområdet är beläget vid Celsiusgatan och Östra Eriksbergsgatan i Eriksberg utmed norra älvstranden. Detaljplanen möjliggör nybyggnation, ombyggnation och påbyggnad av bostäder och verksamhetslokaler. Området beräknas vara färdigutbyggt 2030–2031. Projektprognosen är 3 mnkr lägre än projektbudgeten.

Detaljplan Lindholmsplatsen: Detaljplanen avser centrumkvarter på Lindholmen och möjliggör kontor, hotell och centrumverksamhet vid Lindholmsplatsen samt ett stadsdelstorg. Samrådet är avslutat och granskning planeras till första kvartalet 2027. Antagande av detaljplanen planeras till första kvartalet 2028. Projektprognosen är i nivå med projektbudgeten. (Projektbudgeten innehåller inga genomförandekostnader.)

2.4.3 Lån och lånetak för bolag

Lån mnkr	Volym 31 aug 2026	Prognos 31 dec 2026	Lånetak 2026	Volym 31 dec 2025
Summa	1 604	1 656	2 400	1 572

Bolagets låneskuld uppgår till 1 604 mnkr per 31 augusti och prognostiseras till 1 656 mnkr vid årets slut. Bolaget bedöms därmed ha god marginal till det beslutade lånetaket för 2026.

3 Övrig uppföljning

3.1 Uppföljning avtalssamverkan

Älvstranden Utveckling har ingen avtalssamverkan.

3.2 Effektivisering genom minskad administration och digitalisering

Genomförda åtgärder	Effekt/resultat (till exempel sparad tid eller kvalitetsökning)	Minskad kostnad helår (tkr)
Minskat antalet kommunikatörer från 6 personer till 2 personer i samband med omorganisationen den 1 april 2026.	Minskad administrativ bemanning och en organisation bättre anpassad till bolagets uppdrag och framtida behov.	Ingen effekt 2026.
Infört fastighetssystemet Planima för underhållsplanering.	Samlad och strukturerad underhållsplanering som ger bättre underlag för prioritering och uppföljning. På sikt förväntas systemstödet även bidra till minskad manuell hantering och därmed lägre administrativa kostnader.	Ingen effekt 2026.
Pågående/planerade åtgärder	**Förväntad effekt**	**Förväntad minskad kostnad helår (tkr)**
Utbyte av system för hyresavisering.	Effektivare hantering och minskad manuell arbetsinsats samt lägre konsultkostnader efter genomfört systembyte.	Ingen effekt 2026.
Inventering och genomlysning av antal licenser, program, datorer och telefoner.	Bättre överblick över bolagets IT-miljö och möjlighet att avveckla licenser, program och utrustning som inte längre behövs. Åtgärden förväntas minska bolagets löpande IT-kostnader.	Effekten är ännu inte fastställd.

Bolaget har under året genomfört en omfattande omorganisation för att anpassa organisation och resurser till bolagets uppdrag, avvecklingsplan och framtida åtaganden. Genom en mindre organisation och minskade administrativa resurser skapas förutsättningar för att koncentrera resurserna till bolagets kärnuppdrag och de åtaganden som ska genomföras under återstående verksamhetstid.

Parallellt arbetar bolaget med att effektivisera administrativa processer och utveckla mer ändamålsenliga systemstöd. Arbetet syftar till att minska manuell hantering och frigöra tid och resurser för verksamhetens kärnuppdrag.

Omställningen till en mindre organisation innebär samtidigt utmaningar vad gäller kompetens och kapacitet. Det ställer ökade krav på prioritering och tydlig ansvarsfördelning. Bolaget arbetar därför löpande med att prioritera arbetsuppgifter och anpassa arbetssätt och processer efter organisationens storlek och bolagets kärnuppdrag. Utvecklingen av systemstöd är också en del i arbetet med att minska den administrativa belastningen och använda tillgängliga resurser mer effektivt.

3.3 Uppföljning systematiskt miljöarbete

Bedömer styrelsen att ni har ett implementerat miljöledningssystem?

Nej. Ett miljöledningssystem är inte implementerat. Bolaget har dock pågående arbeten och forum för de aktuella frågorna. Under 2026 har ett Hållbarhetsforum skapats för enhetscheferna på fastighetsförvaltning tillsammans med hållbarhetsansvarig. Forumet är under utveckling och en ny hållbarhets- och kvalitetsansvarig tillträdde i augusti.

4 Uppföljning till Göteborgs Stadshus AB

4.1 Uppföljning av kassaflöde och lån

(Redovisningen av bolagens kassaflöde skiljer sig från den ekonomiska rapporteringen i stadens konsolideringssystem IBM Cognos Controller.)

Lån i mnkr	Utfall perioden	Prognos helår 2026	Utfall 31 dec 2025
Summa	1 604	1 656	1 572
Kassaflöde	**Utfall perioden**	**Prognos helår 2026**	**Utfall 31 dec 2025**
Löpande verksamhet	60	110	221
Investeringsverksamhet	-148	-250	-624
Finansieringsverksamhet	32	84	395
Finansieringsverksamhet Koncernbidrag	19	19	-161
Finansieringsverksamhet Aktieägartillskott	37	37	169
Finansieringsverksamhet Utdelning	-	-	-
Summa	0	0	0

Låneskuld
Låneskulden uppgår till 1 604 mnkr per 31 augusti, vilket är en ökning med 32 mnkr sedan årsskiftet. För helåret prognostiseras låneskulden öka med 84 mnkr till 1 656 mnkr. Ökningen är hänförlig till att investeringsutbetalningarna överstiger kassaflödet från den löpande verksamheten och övrig finansiering. Den prognostiserade låneskulden understiger bolagets lånetak om 2 400 mnkr och har därmed god marginal till lånetaket.

Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till 60 mnkr per 31 augusti och prognostiseras till 110 mnkr för helåret. Kassaflödet från den löpande verksamheten påverkas av den genomförda fastighetsförsäljningen, eftersom investeringsverksamheten enligt instruktionen endast ska omfatta årets investeringar. Resterande kassaflöde härrör från den ordinarie verksamheten.

4.2 Uppföljning av realisationsresultat

Specifikation rearesultat avyttring fastighet/bolag, anläggningstillgång	Objekt (fastighet/bolag)	Utfall period	Motpart (externt/kommun/ Stadshuskoncernen)
Norra Älvstranden Utveckling AB	Sannegården 734:130	46	N200

Norra Älvstranden Utveckling AB har avyttrat en fastighet i Sannegården till Exploateringsförvaltningen i mars 2026.

5 Styrinformation till styrelsen

5.1 Uppföljning av bolagens verksamheter

5.1.1 Älvstranden Utveckling AB:s verksamhetsplan 2026 utifrån Affärsplan 2025-2028

Vår affär

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Skapa en projektöversikt gällande prioriteringar för större investeringsprojekt med månadsvis uppföljning.	God måluppfyllelse	Klart. Uppdateras månadsvis och publiceras på bolagets intranät.
Definiera en etableringsstrategi för förvaltning och utveckling för Lindholmen.	Viss måluppfyllelse	I och med ny organisation 2026 finns roller med tydligt affärsfokus som i team följer marknaden och blivande kunder. Strategiarbete pågår.
Kvalitetssäkra exploateringskalkyl för Inre Frihamnen.	God måluppfyllelse	Klart. Justeras vid eventuella uppdateringar av stadens planer för området. Deltar aktivt i SBFs arbete med planprogrammet.
Utveckla och paketera bolagets inriktning i Frihamnen.	God måluppfyllelse	I samband med stadens arbete med planprogrammet för området har bolaget klargjort och paketerat bolagets fokus och planer för Frihamnen.
Färdigställa detaljplan för Plejadgatan och Regnbågsgatan.	Viss måluppfyllelse	Arbete pågår med detaljplanerna. Stadens tidplan för antagande av detaljplan Plejadgatan har skjutits fram till andra halvåret 2027. Stadsbyggnadsförvaltningen planerar i nuläget ett antagande av detaljplan Regnbågsgatan i Q1 2028.
Starta detaljplan för Inre Dockan.	God måluppfyllelse	Klart. Planavtal tecknat med SBF under Q2 2026 och arbetet pågår.
Genomför markanvisning/fsg för Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan.	Viss måluppfyllelse	Arbete pågår med strategi för kommande försäljning av Lindholmsplatsens ca 73 000 kvm. En transaktionskonsult upphandlas 2026. Markanvisning för Regnbågsgatan kommer

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
		inte att ske 2026. Strategiarbete pågår.
Byggstart B2 Garaget.	Viss måluppfyllelse	Planerad byggstart är framskjuten till våren 2027 med anledning av förseningar i utbyggnad av allmän platsmark i området samt i halvöprojektet.
Överlämna allmän plats Halvön till Göteborg Stad	Viss måluppfyllelse	Överlämning till staden planerad till slutet av september 2026.
Ta fram affärsplaner för byggnader/Götaverksområdet	Viss måluppfyllelse	Arbetet är påbörjat med fokus på Götaverksområdet. Ett antal affärsplaner är framtagna och arbetet med att utvärdera och kalibrera dessa pågår. Ytterligare affärsplaner väntas bil färdigställda under Q4 2026 – Q2 2027.
Fördjupa integrationen av upphandling i bolagets affärsstrategi	Ingen måluppfyllelse	Arbetet har inte påbörjats. Omorganisationen 2026 och begränsad bemanning inom upphandlingsfunktionen under större delen av året har medfört att arbetet har behövt senareläggas.
Utveckla och kvalitetssäkra uppföljningen av leverantörernas prestationer.	Ingen måluppfyllelse	Arbetet har inte påbörjats. Omorganisationen 2026 och begränsad bemanning inom upphandlingsfunktionen under större delen av året har medfört att arbetet har behövt senareläggas.
Försäljning Lidaverken.	God måluppfyllelse	Klart. Försäljningen genomfördes våren 2026
Försäljning Renova.	Viss måluppfyllelse	Förnyade förhandlingar under hösten 2026 planeras. Tillträde 2027 är ett rimligt scenario i nuläget.
Försäljning Skeppsbron.	God måluppfyllelse	Älvstranden samt Explo har fattat beslut om överlåtelsen i styrelse/nämnd under juni. Stadens förvärv har expedierats till SLK för vidare hantering i KS och KF. Enligt uppgift ska ärendet lyftas i KS 2026-09-16.
Försäljning Plejadgatan.	Viss måluppfyllelse	Beslut om förvärv fattas i styrelse respektive nämnd och Älvstranden planerar att fatta beslut 26-09-29. EXF planerar enligt uppgift ett beslutsärende i nämnd 2026-09-21. Tillträde sker troligtvis 2027.

Vår ekonomi

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Belåningsgrad ska vara lägre än 30%.	God måluppfyllelse	Belåningsgraden uppgår till drygt 22 procent per 31 augusti och understiger därmed målnivån om 30 procent.
Synlig soliditet i snitt fem år ska vara mellan 10% och 20%.	God måluppfyllelse	Den synliga soliditeten uppgår till 21-22 procent (prognosarbete för 2026 pågår ännu därav intervall i svaret).
Överskottsgraden från fastighetsförvaltningen ska vara minst 70%.	Viss måluppfyllelse	Överskottsgraden bedöms enligt en tidig prognos uppgå till 66 procent för helåret 2026. Det är en betydlig förbättring jämfört med tidigare år, men målet om 70 procent bedöms inte uppnås. Målnivån behöver ses över inför Verksamhetsplanen 2027 utifrån bolagets blandade fastighetsbestånd och historiska utfall.

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Vinstmarginalen ska uppgå till minst 20% för projektstart.	God måluppfyllelse	Inför varje projektstart ska minst 20 procentig vinstmarginal visas i affärscaset som ligger till grund för investeringsbeslut i styrelsen. I de fall marginalen understiger 20 procent kan ett aktivt beslut tas om start om bolags- eller samhällsnyttan är stor.
Driftnettot ska öka mer än inflationen föregående år.	God måluppfyllelse	Driftnettot prognostiseras till cirka 300 mnkr för 2026, jämfört med 272 mnkr 2025, vilket motsvarar en ökning med cirka 10 procent. Ökningen överstiger inflationen 2025 och målet bedöms därmed uppnås.
Förtydliga bolagets status och behov gällande ekonomistyrning.	Viss måluppfyllelse	Omorganisationen den 1 april 2026 har inneburit förändrade roller, ansvar och arbetssätt, vilket påverkar formerna för bolagets ekonomistyrning. Arbetet med att tydliggöra ekonomistyrningen utifrån den nya organisationen pågår. I det fortsatta arbetet ingår att identifiera vilka delar av ekonomistyrningen som behöver utvecklas och anpassas till bolagets organisation, uppdrag och framtida behov.

Våra kunder

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Nöjda hyresgäster som stannar kvar i vårt bestånd.	Viss måluppfyllelse	Bolaget arbetar parallellt med flera åtgärder för nöjda hyresgäster så som ökad trygghet, säkerhet, attraktivitet och ökad kommunikation**.** Under året har bland annat belysningsprojekt genomförts i Götaverksområdet och vid skolområdet på Lindholmen för ökad trygghet. I bolagets arbete med att öka de attraktiva sammanhangen kring våra fastigheter har Vassen etablerats på Lindholmen och flera evenemang har genomförts och planeras i våra områden. Bolaget arbetar med att prioritera frågor från hyresgäster för snabb återkoppling samt med informationsutskick vid händelser. Mäts i NKI i höst.
Nöjda samarbetspartners som hjälper oss framåt i våra processer.	Viss måluppfyllelse	Bolaget är sammankallande för Fastighetsägarnätverket på Lindholmen där regelbundna möten hållits under 2026 för ökat utbyte. VD och avdelningschefer har under året fördjupat samarbetet med stadens förvaltningar genom ett antal mötesserier. I arbetet med Vassen har bolaget arbetat tillsammans med Göteborg Company och Lindholmen Innovation District. Upphandling för att mäta NSI planeras ske hösten 2026.
Ett bolag som upplevs serviceinriktat och professionellt.	Viss måluppfyllelse	Drift och Media på bolaget har under året fokuserat på att angripa problem tex. klimatproblem genom personliga platsbesök, kontinuerlig återkoppling och direktkontakt med av oss utsedda representanter hos hyresgäster, sk, klimatpiloter. Direktkontakt med tekniker och/eller energioptimerare har varit uppskattat.

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
		Bolaget arbetar med att prioritera frågor från hyresgäster för snabb återkoppling samt med informationsutskick vid händelser.

Våra medarbetare

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Ett bolag som är fritt från diskriminering och kränkande särbehandling.	Viss måluppfyllelse	Arbetsgivaren har nolltollerans och fortsätter arbetet med såväl kultur som arbetsmiljöfrågor. En workshop kring normer, värderingar samt diskriminering och kränkande särbehandling planeras i november för alla anställda.
Ett bolag där alla chefer utövar ett tillitsfullt ledarskap.	Viss måluppfyllelse	Mäts genom frågan om "min chef utövar ett tillitsfullt ledarskap" i den årliga medarbetarundersökningen. Planering pågår för kompetenshöjande insats för alla chefer på bolaget. I och med ny organisation i april behöver våra chefer arbeta ihop sig och lära känna sina medarbetare.
Ett bolag där vi vet vad som förväntas av oss i arbetet.	Viss måluppfyllelse	I samband med ny organisation i april har samtal förts om roller, ansvar och förväntningar. Arbetet med att implementera ny organisation och värdegrund samt dialog om förväntningar för skapa de rätta förutsättningarna fortgår. Även arbete med processer och arbetssätt fortsätter.
Ett bolag med hög grad av organisatorisk tillit.	Viss måluppfyllelse	Företagsledningen arbetar med frågan om organisatorisk tillit där en del handlar om att utveckla internkommunikationen samt det kommunikativa ledarskapet.
Ett bolag med HME 75.		Inväntar resultat från årets medarbetarundersökning.
Ett bolag där vi har hög grad av balans mellan arbete och fritid.		Pulsmätningar 2026 visar god balans i stort medan chefer upplever en sämre balans. Inväntar årets medarbetarundersökning.
Ett bolag där alla medarbetare utövar ett tillitsfullt medarbetarskap.	God måluppfyllelse	Under perioden av varsel och implementering av ny organisation har medarbetarna agerat väldigt professionellt och visat tillit. Arbete fortgår med tillitsfullt ledarskap.

Vårt hållbarhetsarbete

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
Säkerställa tydlig kravställning gällande hållbarhet i bolagets nästa fastighetutvecklingsprojekt.	Viss måluppfyllelse	Arbetet är uppstartat för att möjliggöra en realistisk kravställning gällande hållbarhet i kommande fastighetsutvecklingsprojekt.
Klimatrisk- och sårbarhetsanalys med planerade åtgärder framtagna för minst 10 förvaltningsobjekt.	Viss måluppfyllelse	Analyserna planeras att genomföras hösten 2026. Ny resurs med fokus på hållbarhet och kvalitet startade sin anställning i aug 2026.
Minska klimatutsläppen med 58 procent (basår 2020 enligt klimatramverket) från		Ny resurs för arbete med kvalitet och hållbarhet startade sin anställning i augusti. Målet följs upp vid årsskiftet.

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
verksamheten för att nå 90 procent netto till 2030?		
25 procent av våra byggnader ska energideklareras. Med målet att vara helt klara 2030.	God måluppfyllelse	Bolaget har i princip energideklarerat samtliga byggnader, nästintill 100%.

5.2 Redovisning av fullgjorda uppdrag från KF/KS

Bolaget har inget att rapportera vid detta tillfälle.

6 Redovisning av styrelsens uppdrag

6.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och bolag får i uppdrag att stärka arbetet med att förebygga avfall. Återrapportering sker i respektive nämnd. ***Uppdragsår*** *2025* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag utanför budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-11** Bolagets största avfallsmängder uppstår i de egna större byggprojekten, t ex i uppförandet av B2-garaget på Masthuggskajen. I B2-projektet arbetar bolaget efter sitt antagna Miljö- och klimatramverk där de ambitiösa klimatkraven på entreprenören indirekt innebär att mängden byggavfall kommer minska. Ny organisation ökar fokus på fastighetsförvaltningen.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete. ***Uppdragsår*** *2025* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-11** Arbetet med att analysera bolagets inköp utifrån rapporten pågår. Analysen ska ligga till grund för att identifiera förbättringar av inköpsarbetet avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Efter omorganisationen pågår en översyn av beställarorganisationen. Antalet personer med beställarbehörighet har minskat och kompetensen inom inköp och upphandling ska ses över.
Higab AB, Älvstranden Utveckling AB och Förvaltnings AB Framtiden får i uppdrag att möjliggöra för fler kultur- och nöjesaktörer att hyra lokaler för utåtriktad verksamhet.	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-11**

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Uppdraget omfattar i synnerhet det äldre lokalbeståndet. ***Uppdragsår*** *2025* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag utanför budgetbeslut*	Bolaget har flera samarbeten som stärker kulturutbudet och nöjesaktiviteterna i våra områden. Älvstranden hyr ut delar av Frihamnen till Frihamnen Arena som erbjuder stora evenemang. Bolaget hyr ut till Vassen som är ett helt nytt koncept med kultur, mat och upplevelser på Götaverksområdet, Lindholmen. Classic Car Weekend hyr lokaler och mark och hade ca 20 000 besökare under sitt evenemang. Bolaget har möjliggjort Göteborgs flytande båtmässa i Eriksberg som drog ca 40 000 besökare i maj. Även Göteborgsvarvet löper genom bolagets områden och avtalet är nyligen förlängt.
Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att, utifrån ett hela staden-perspektiv som skapar bäst möjligheter för fortsatt stadsutveckling, ge exploateringsnämnden möjlighet att förvärva bolagets fastighetsinnehav inom området Skeppsbron. ***Uppdragsår*** *2025* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag utanför budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-11** Älvstranden och exploatering har fattat beslut om överlåtelsen i styrelse/nämnd under juni 2026. Stadens förvärv har expedierats till SLK för vidare hantering i KS och KF. Enligt uppgift ska ärendet lyftas i KS 2026-09-16.
Alla nämnder och bolag får i uppdrag att utifrån sina verksamheter tydliggöra de insatser staden gör för att motverka rasism och säkerställa likvärdig service och bemötande. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag utanför budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-11** Samtliga anställda ska agera på ett sätt som gör att andra känner sig inkluderade, sedda och trygga. Bolagets framarbetade uppförandekod beskriver de principer och det beteende som förväntas av alla som verkar inom eller representerar Älvstranden Utveckling AB. Det inkluderar anställda, konsulter och praktikanter samt styrelsemedlemmar. Uppförandekoden har varit på remiss i flera instanser på bolaget under 2026 inför kommande beslut.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-15** Planering pågår. Höstens hantering av bolagets riskarbete kommer att innehålla de ekonomiska, ekologiska och sociala riskerna på ett tydligare sätt samt följas upp enligt rutin.
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. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-10** Bolaget har efter tidigare resvaneundersökning genomfört flera åtgärder som efterfrågats såsom cykelgarage och bolaget hyr ut lokal till cykelreparatör i kontorshuset. Älvstranden har idag ett samarbete med LSP i deras projekt Go Real som inkluderar mobilitetsfrågor. Bolaget flyttar till nya lokaler vid årsslutet och har säkerställt att dusch- och omklädningsrum finns tillgängligt för cykelpendlare.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att se över sin periodisering av budget så att ett mer rättvisande resultat i förhållande till budget kan redovisas löpande under året. Nämnder ska besluta om hantering inför budgetbeslut för 2027 och uppdraget redovisas i ordinarie uppföljning. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag utanför budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-10** Bolaget ser över periodiseringen av budgeten i syfte att uppnå en mer rättvisande jämförelse mellan utfall och budget löpande under året. Resultat från transaktioner ingår inte i bolagets årsbudget, eftersom tidpunkten för genomförandet i stor utsträckning är beroende av händelser utanför bolagets kontroll, exempelvis att detaljplaner vinner laga kraft. Resultat från transaktioner inkluderas i prognosen efter genomfört tillträde.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030 ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-15** Bolaget har ett begränsat uppdrag i ett begränsat område (mellan broarna) vilket inte gör det självklart att vi agerar i andra områden. VD deltar i pågående forum.
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. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-01** Bolaget har inte fått frågan om lokaler. Bolaget hade eventuellt kunnat erbjuda skollokaler på Lindholmen inför valet 2026.
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. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-15** Bolaget deltar i lokalkoncernens gemensamma arbete för att utföra uppdraget.
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. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-10** Bolaget kommer under hösten att delta i stadens utbildning. The Yard är till stor del inrett med återbruk. Vid avveckling av platskontor i Masthuggskajen har inventarier skickats för återbruk.
Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med exploateringsnämnden säkerställa socialt blandat boende och social infrastruktur på Norra Älvstranden.	Pågående **Halvår 1 2026 2026-09-03**

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Återrapporteringen ska ske till Älvstranden Utveckling AB. ***Uppdragsår*** *2026* ***Typ av KF/KS-uppdrag*** *Uppdrag inom budgetbeslut*	Bolaget bidrar till den sociala infrastrukturen bland annat genom uthyrning till Vassen på Götaverksområdet och Frihamnsarenan. Delar av Götaverksområdet öppnas upp för husbilar under sommarhalvåret. Under pågående arbete med våra detaljplaner på Norra Älvstranden verkar bolaget för socialt blandat boende. Detaljplanearbete pågår för Lindholmsplatsen som bland annat kommer att möjliggöra Lindholmens nya stadsdelstorg vilket kommer att bidra till den sociala infrastrukturen. Inom ramen för Business Regio Göteborgs näringslivstrategiska program (NÄSP) har bolaget ett uppdrag att ta fram en gemensam etableringsstrategi i fastighetsägarnätverket. Arbetet startas upp under 2026 och pågår under två år. Häri ingår att skapa förutsättningar för etableringar av olika slag.