Tjänsteutlåtande
Utfärdat 2026-09-11
Ärendenummer ALV-2025-00791

Handläggare
Ann Törnblom
Telefon: 031-3689669
E-post: ann.tornblom@alvstranden.goteborg.se

Informationsärende – Uppföljning Verksamhetsplan 2026

Sammanfattning

Uppföljningen av verksamhetsplanen för 2026 visar sammantaget på en god utveckling och måluppfyllelse, trots betydande organisatoriska och personalmässiga utmaningar under årets inledning.

Av verksamhetsplanens totalt 36 mål bedöms 12 mål ha **god måluppfyllelse (grön)**. Ytterligare 19 mål bedöms ha **viss måluppfyllelse (gul)**, vilket innebär att arbetet fortgår och att målen bedöms kunna utvecklas ytterligare under resterande del av året. Två mål är **röda**, vilket innebär att måluppfyllelse inte har nåtts. Dessa avvikelser är i huvudsak kopplade till den ansträngda personalsituationen under året. För tre mål kommer slutlig bedömning att kunna göras först vid årsskiftet, då nödvändiga resultat och underlag bedöms vara klara.

Verksamheten har under året haft förutsättningar som inneburit en betydande omställning. Året inleddes med varsel som medförde att 20 medarbetare lämnade verksamheten, följt av en organisationsförändring. Detta har ställt höga krav på verksamhetens förmåga att prioritera, anpassa arbetssätt och samtidigt säkerställa kontinuitet i leveransen.

Mot denna bakgrund är den samlade bedömningen att verksamheten har **levererat goda resultat och upprätthållit en stabil verksamhet trots de utmanande förutsättningarna**. Den fortsatta uppföljningen kommer särskilt att fokusera på de gula målen, hanteringen av de mål som påverkats av personalsituationen samt de tre mål där resultat förväntas först vid årsskiftet.

Bedömning av ärendets principiella beskaffenhet

Bolaget bedömer att ärendet inte är av principiell beskaffenhet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utifrån att arbetet med verksamhetsplanen fortsätter är bolagets ekonomiska utveckling fortsatt positiv. Helårs prognosen visar på ett resultat väsentligt över budget. Den starka utvecklingen i den löpande verksamheten bedöms fortsätta under resten av året.

Bedömning ur ekologisk dimension

Utifrån att arbetet med verksamhetsplanen fortsätter har vi goda förutsättningar att nå våra mål ur den ekologiska dimensionen, men där utmaningen är målet gällande klimatutsläppen fram till 2030.

Bedömning ur social dimension

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

Samverkan

Samverkan är inte aktuell för denna information.

Expedieras

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

Bilagor som ingår i beslutsunderlaget

Bilaga. Uppföljning av verksamhetsplanen 2026 ur delårsrapporten.

Handläggarens namn	Chefens namn:
Ann Törnblom	Mikael Dolietis
Befattning:	Befattning:
Chef Vd-Stab	Vd Älvstranden Utveckling AB

Bilaga. Uppföljning av verksamhetsplanen 2026 ur delårsrapporten

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 SBFQ2 2026 och arbetet pågår.
Genomför markanvisning/fsg för Lindholmsplatsen och Regnbågsgatan.	Viss måluppfyllelse	Arbete pågår med strategi för kommande försäljning av Lindholmsplatsens ca 73000 kvm. En transaktionskonsult upphandlas 2026. Markanvisning för Regnbågsgatan kommer 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

Mål/delmål	Måluppfyllelse	Kommentar
		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.
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 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. 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 och värderingar som inkluderar diskriminering och kränkande särbehandling för alla anställda planeras i november.
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 en del 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. Arbete med processer och arbetssätt fortgår.
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 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 verksamheten för att nå 90 procent netto till 2030?		Ny resurs för arbete med kvalitet och hållbarhet startade sin anställning i augusti. Målet följs upp vid årsskiftet.
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%.