

Årsrapport 2025

Stadsfastighetsnämnden



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Redovisning av resultat.....	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	7
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	8
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	8
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	8
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	9
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.....	9
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.....	10
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	10
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	11
2.3	Väsentliga personalförhållanden	12
2.3.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (nämnder)	12
2.3.2	Analys av situationen inom HR-området.....	12
2.4	Ekonomisk uppföljning.....	14
2.4.1	Analys av årets utfall - Nämnd.....	14
2.4.2	Investeringsredovisning.....	17
2.4.3	Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader.....	24
2.4.4	Uppföljning av erhållna statsbidrag.....	24
2.5	Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål	25
2.5.1	Uppföljning av beslutade åtgärder	25
2.6	Värdering av eget kapital	26
3	Bokslut.....	27
3.1	Sammanfattande analys	27
3.2	Resultaträkning.....	27
3.3	Balansräkning.....	28
4	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	29
4.1	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll	29
4.1.1	Kort ingress.....	29
4.1.2	Uppföljningsfråga	29
4.2	Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning	29
4.3	Uppföljning av projekt inom gröna obligationer	30
4.4	Hållbarhetslänkade lån	31

4.5	Uppföljning av antal medarbetare per chef.....	32
5	Styrinformation till nämnden.....	33
5.1	Förvaltningsövergripande	33
5.1.1	Inköp och upphandling	35
5.1.2	Samordning elsäkerhet i Göteborgs Stad	35
5.2	Fastighetsförvaltning.....	36
5.3	Byggnation och hyresverksamhet	37
5.4	Drift och underhåll.....	38
5.5	Sammanhållen stadsutveckling.....	38
5.6	Prioriterade frågor under året.....	43
6	Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag	44
6.1	Redovisning av KF/KS uppdrag	44
6.1.1	Ekologisk dimension	44
6.1.2	Ekonomisk dimension	44
6.1.3	Social dimension	46
6.2	Redovisning av nämndens uppdrag.....	48
6.2.1	Social dimension	48
6.2.2	Ekonomisk dimension	49
7	Riskhantering	51
7.1	Samlad riskbild	51
7.1.1	Strategisk risk	51
7.1.2	Processrelaterad risk.....	56
7.1.3	Ekonomisk risk	60
7.1.4	Juridisk risk	60
7.2	Internkontrollplan	62
7.3	Egenkontrollplan	63
7.3.1	Risk för oegentligheter (egenkontrollprogrammet).....	64

1 Sammanfattning

Förvaltningen har under flera år haft en ansträngd ekonomisk situation, vilket har krävt återkommande besparingsåtgärder för att uppnå budget i balans. Inför 2025 bedömdes förutsättningarna som mer gynnsamma och i budget- och verksamhetsplaneringen beslutades om satsningar på både personalförstärkningar och utvecklingsinsatser. Till följd av förändrade omständigheter, dels ett förändrat säkerhetsläge som påverkar förvaltningens uppdrag, dels uppkomna ekonomiska underskott, har förvaltningen under perioden åter behövt omprioritera. Detta har inneburit att takten och ambitionsnivån i vissa åtgärder har justerats samt att vissa tidigare planerade insatser har senarelagts, i syfte att förhålla sig till den handlingsplan som nämnden beslutat för att hantera det ekonomiska underskottet.

Förvaltningen bedömer ändå att grunduppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler i stort fungerar väl, med avvikelse för bostäder med särskild service (BmSS).

Ekonomiskt resultat

Året inleddes med att konstatera att förvaltningens budget inte var i balans, dels på grund av att det negativa resultatet från 2024 skulle återställas, dels på grund av ökade kapitalkostnader. Med bakgrund av detta beslutade nämnden en åtgärdsplan med huvudsakliga besparingar inom planerat underhåll, tillsyn och skötsel samt senareläggning av rekryteringar. Nämnden gjorde även en hemställan till kommunstyrelsen om undantag från skyldigheten att återställa eget kapital, vilken beviljades. Åtgärdsplanen som nämnden beslutade genomfördes och besparingarna blev något högre än planerat. I kombination med flera andra positiva avvikelser utmynnade det i en positiv avvikelse mot budget om 73 miljoner kronor, vilket motsvarar 1,6 procent av nämndens omsättning.

Det totala utfallet för förvaltningens investeringar under 2025 uppgår till 2 567 miljoner kronor, vilket innebär en positiv avvikelse med 333 miljoner kronor mot prognosen i augusti och en avvikelse med 453 miljoner kronor mot beslutad budget.

Personal

I budget 2025 utökade förvaltningen personalbudgeten med cirka 20 tjänster. Rekryteringspausen som var en del i handlingsplanen för ekonomi i balans påverkade både ersättningsrekryteringar och utökningar av tjänster. Förvaltningens personalomsättning har minskat jämfört med föregående år från 8,4 procent till 8,0 procent, vilket är ett positivt resultat.

Förvaltningen har under året arbetat strategiskt för att stärka kompetensförsörjningen, vidareutveckla arbetsmiljöarbetet och ett hållbart ledarskap. Samtidigt har förändrade verksamhetsförutsättningar och resursbegränsningar påverkat organisationens möjligheter att fullt ut genomföra planerade insatser. Medarbetarenkäten 2025 visar sammantaget ett gott resultat. HME totalindex uppgår till 78, vilket indikerar ett fortsatt högt medarbetarengagemang.

Förvaltningens sjukfrånvaro fortsätter att minska jämfört med tidigare år. Förvaltningen har fortsatt arbeta aktivt med rehabiliteringsplaner för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i ordinarie arbete. Analysen kring varför sjukfrånvaron minskar bedöms vara utifrån tätare avstämningar, uppföljningar och ett mer verksamhetsnära samarbete mellan HR och chef.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Volymutveckling, personalvolymsutveckling samt nettokostnadsutveckling

	2025	2024	2023
Antal överlämnade förskoleplatser	266	126	432
Antal överlämnade grundskoleplatser	860	486	1585
Antal överlämnade boendeplatser med särskild service	43	40	37
Antal överlämnade gymnasieplatser	0	0	0
Antal överlämnade äldreboendeplatser och övriga boenden	0	0	100
Totalt antal överlämnade platser	1169	652	2154
Antal reparationer	40600	42300	41500
Antal kunduppdrag	8020	8490	9060
Övrigt*	7880	9900	9900
Totalt antal serviceärenden	56500	60690	60460
Ledtid avseende reparationer i arbetsdagar	12,1*	14,8	16,3
Installerad årsproduktion solenergi	22,5 GWh	20,0 GWh	12,7 GWh

I tabellens redovisning av platser ingår tillskapade platser både från inhyrning och egenproduktion. Utöver ovanstående har det levererats 650 ersättningsplatser för grundskola under perioden. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats. Totalt för helåret kommer det att levereras 0 ersättningsplatser för förskola och 650 ersättningsplatser för grundskola.

**Resultatet är till och med 19 november på grund av byte av fastighetssystem. För tillfället går det inte att få fram motsvarande statistik i det nya fastighetssystemet.*

Förskola

Tre förskolor har levererats under året. Fyra projekt som var planerade för 2025 har flyttats till 2026. Tre av projekten flyttades på grund av utdragen bygglovsprocess och ett på grund av en entreprenör som har gått i konkurs.

Förskoleförvaltningen har inte samma behov av platser som när projekten en gång beställdes. I enstaka fall har vi behövt planera om evakuering av barnen när projekt inte har levererats enligt plan. Hittills har det funnits lösningar som gör att vi inte har brist på förskoleplatser. Dialog förs på både styrgrupp och delpportföljmöte med förskoleförvaltningen.

Grundskola

Tre större skolprojekt har levererats under året samt tre mindre projekt som levererar platser till anpassad grundskola. Vi har flertalet pågående förstudier för att tillskapa ytterligare platser till anpassad grundskola för perioden 2026 till 2027.

Vi har goda förutsättningar att fortsätta tillgodose ökat behov av platser till anpassad grundskola. Dialog förs på både styrgrupp och delpportföljmöte med grundskoleförvaltningen.

Funktionsstöd

Fyra nybyggda bostäder med särskild service har levererats under året vilket motsvarar 24 lägenheter. Utöver det har ytterligare 19 lägenheter genererats genom inhyrning. Två projekt som var planerade för 2025 har flyttats till 2026 och 2027. Orsaker till förseningar är omfattningsförändringar, resursbrist och konkurs hos projekteringskonsult.

Förvaltningen har full bemanning på inkomna beställningar samt pågående projekt och följer nogsamt framdrift i dessa.

Funktionsstödsförvaltningen har i sin uppdaterade lokalbehovsplan kunnat konstatera att behovet av lägenheter sjunkit något. Förutsatt att tidplaner i projekten kan hållas, samt att befintliga förstudier har framdrift och kan leverera enligt estimerade tidplaner kan förvaltningen vara i balans med platsbehovet år 2029. Utifrån dessa osäkerhetsfaktorer ser förvaltningen fortsatt ett behov av nya lokaliseringar för att klara behovet i närtid, ett inflöde av nya beställningar och en fortsatt bra framdrift i förstudier.

Förvaltningen har, tillsammans med förvaltningen för funktionsstöd, startat ett arbete med standardisering baserat på det funktionsprogram som funktionsstöd tagit fram. Ambitionen med en standardisering för byggande av bostäder med särskild service är dels att kunna ta fram bättre nyckeltal för kostnader av nybyggnation, dels möjlighet att bygga mer likriktat och därmed på sikt kunna hålla kostnaderna nere och minska antalet kostnadsavvikelser.

Äldre- samt vård och omsorg

Under 2025 planerades ingen leverans av nya vård och omsorgsplatser. Det pågår fem större ny- och ombyggnationsprojekt samt ett par förstudier med förväntad färdigställandetid mellan 2026 och 2031 förutsatt att tidplaner kan hållas.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har i sin uppdaterade lokalbehovsplan identifierat ett behov om 120 nya platser i vård- och omsorgsboenden per år från 2031 och framåt. I nuläget pågår endast ett fåtal förstudier och detaljplaneuppdrag och huvudsakligen med syfte att tillskapa eller bygga ersättningsplatser i detta tidsperspektiv. Framtida risk konstateras mot behovet av nya platser i närtid (5-10 år). Åren 2031 till 2033 bedöms som mest kritiska. Arbetet pågår i staden men takten bedöms behöva höjas.

Samtliga pågående och tilltänkta lokaler är med i de evakueringskedjor som äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har planerat in. Det är därför extra viktigt att säkerställa leveranser, då de pågående projekten står i beroende till varandra.

För att stadsfastighetsförvaltningen ska kunna leverera enligt lokalbehovsplanen ser vi en risk i bristen på lokaliseringar och byggrätter för vård- och omsorgsboenden. Utifrån behovet i närtid krävs ett inflöde av nya beställningar och prioritering av och framdrift i förstudier inom det snaraste. Ett annat spår skulle kunna vara att se över andra möjligheter att tillgodose lokalbehovet, dels vad som kan göras med det befintliga beståndet för att identifiera potentiella utökningar, dels se över lokaliseringar som är avsedda för annan typ av verksamhet, samt möjliggöra utökning genom inhyrningar.

Totalt antal serviceanmälningar

Serviceanmälningar består framför allt av kunduppdrag och reparationer men även andra anmälningar från förvaltningens hyresgäster som garantier och skador. Antalet anmälda serviceärenden är sju procent lägre än föregående år. Antalet reparationer har minskat med fem procent och kunduppdrag har minskat med fyra procent.

Under året har samarbetet med hyresgästerna, särskilt grundskoleförvaltningen och förskoleförvaltningen, fördjupats genom träffar med deras vaktmästare. Dialogen har varit mycket givande och har lett till förbättrade processer kring serviceanmälningar, med tydligare innehåll och högre kvalitet. Som en del av detta har samarbetet kring snickeriarbeten utvecklats som ett stöd för både vaktmästare och verksamheten. Ambitionen är att skapa bättre förutsättningar för att vaktmästarna ska kunna utföra fler enklare åtgärder själva.

Ledtid reparationer från inkomsten till utförd

Ledtiden för reparationer från inkommen anmälan till utförande är 12,1 arbetsdagar till slutet av november då det nya fastighetssystemet infördes för serviceanmälan. Det är en minskning med cirka 1,5 arbetsdagar jämfört med samma period föregående år. Förvaltningen har arbetat aktivt med att minska ledtiden genom uppföljning på alla nivåer.

Åtgärder som har gjorts är att förvaltningen hanterar fler reparationsärenden i egen regi och har centraliserat merparten av avrop av köpt tjänst. Centraliserade inköp gör att uppföljning, återkoppling och kravställande av entreprenörer är relativt hög.

Installerad årsproduktion av solenergi

Installationen av solceller ligger 2025 strax under målet och förvaltningen ser en viss risk att inte klara 2030-målet. Lönsamheten på det installerade beståndet har analyserats under året och förvaltningen kan konstatera att anläggningarna levererar den energi som de är projekterade för och att lönsamheten är positiv.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

	2025	2024	2023

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Obalans i lokalförsörjningen av bostäder med särskild service (BmSS)
Beskrivning av avvikelse och orsak till att den uppstått
Förvaltningen har sedan 2023 rapporterat en avvikelse från grunduppdraget vad gäller leverans av platser för bostäder med särskild service (BmSS). Avvikelsen har till stor del berott på förseningar i projekt orsakade av detaljplaneändringar, förseningar av bygglov, överklagande av upphandlingar, försenade underlag samt svårighet att få fram lämpliga lokaliseringar och byggrätter. Sammantaget har staden som helhet under många år inte lyckats starta upp tillräckligt mycket planeringsinitiativ för att, med de hinder som nämns ovan, kunna leverera platser i tillräcklig omfattning.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Underskottet av platser jämfört med behov innebär att nämnden för funktionsstöd inte kan verkställa beslut om bostad med särskild service. Det kan få till följd att personer i behov av bostad med särskild service exempelvis måste bo kvar hemma längre eller får sitt behov av bostad tillgodosett i en helt annan geografi än de önskar.

<p>Mot bakgrund av den rådande bristen på bostäder med särskild service i stadens regi är inhyrning via externa leverantörer en förutsättning för att nämnden för funktionsstöd ska kunna verkställa beslut i närtid.</p>
<p>Konsekvenser för förvaltningen, medarbetare och chefer</p>
<p>Nämnden kan inte fullt ut möta stadens behov av bostäder med särskild service.</p>
<p>Ekonomiska konsekvenser</p>
<p>Högre kostnader för inhyrda bostäder, köpta platser och risk för viten när beslut om bostad med särskild service inte kan verkställas i tid. Avvikelser i förvaltningens investeringsnivåer utifrån investeringsnomineringar då planeringen i BmSS-portföljen har tagit höjd för faktiskt behov.</p>
<p>Vidtagna åtgärder</p>
<p>Stadsfastighetsförvaltningen har beslutat om en plan för att öka leverans av platser för bostäder med särskild service. För att uppnå syftet med planen krävs fortsatt samarbete med förvaltningen för funktionsstöd, exploateringsförvaltningen, stadsbyggnadsförvaltningen och förvaltningen för kretslopp och vatten.</p> <p>Olika grupperingar har startats upp med förvaltningsövergripande samarbete gällande bland annat utredning av potentiella lokaliseringar samt omställningar, förbättrad planering och resursallokering och ökad standardisering. Med dessa aktiviteter är förhoppningen förkortade projektider och en ökad leverans. Dock behöver staden som helhet ta initiativ till mer fysisk planering som innehåller bostäder med särskild service. Det handlar både om att förädla befintliga fastigheter genom utbyggnad och justering av detaljplaner, och om att driva nybyggnation via exploatering och nya detaljplaner med goda förutsättningar för genomförande.</p> <p>För mer information se Stadsfastighetsförvaltningens plan för ökad leverans av bostäder med särskild service 2025 - 2027.</p>

2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

Stadens nuvarande styrmiljö för lokalförsörjning infördes successivt 2023 i samband med införandet av den nya organisationen för stadsutveckling. Den nya styrmiljön innebar att ansvaret för lokalförsörjningen fördelades på fler parter, vilket kräver ett aktivt samarbete och samordning. Förvaltningens bedömning är att arbetssätten för samarbete och samordning, där många parter nu ska ingå, inte fullt ut har landat. Under året har även ett gap i styrmiljön avseende övergripande operativ planering identifierats av flera förvaltningar och under kommande år finns ett behov av att gemensamt ta fram en plan för hur detta gap ska överbryggas.

Inom området bostäder med särskild service har det under flera år varit obalans i lokalförsörjningen. Genom aktivt arbete och samarbete inom staden ser vi nu i prognoser en trend med förbättrade förutsättningar för att nå lokalförsörjning i balans. Förvaltningen fortsätter dock att rapportera en väsentlig avvikelse då uppföljningen sker mot investeringsnomineringar.

Från 2031 beräknar äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen i sin uppdaterade lokalbehovsplan att i planeringen ta höjd för ett behov av cirka 120 nya vård- och omsorgslägenheter årligen.

I dagsläget saknas konkreta utbyggnads- eller nybyggnadsidéer som motsvarar det framtida behovet, vilket innebär en högre risk för underskott av lägenheter. För att hinna i kapp krävs ett tydligt krafttag, en mer offensiv samordning och ett tydligt skifte i arbetssätt för staden som helhet.

I nuläget pågår endast ett fåtal förstudier och detaljplaneuppdrag och huvudsakligen med syfte att tillskapa eller bygga ersättningsplatser i detta tidsperspektiv. Framtida risk konstateras mot behovet av nya platser i närtid (5-10

år). Åren 2031 till 2033 bedöms som mest kritiska. Arbete pågår i staden men takten bedöms behöva höjas.

Eftersom nya vård- och omsorgsboenden i kommunal regi enligt liggande planering tidigast kan stå klara 2034, behöver andra lösningar eller omprioritering i planeringen övervägas för att hantera det identifierade planeringsunderskottet. En kombination av åtgärder bedöms behövas för att säkerställa tillräcklig omsorgskapacitet fram till 2034 utifrån dagens nyttjandegrad. För mer information se avsnitt 2.1.1.

2.2 Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål

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

Stadsfastighetsförvaltningen bidrar övergripande till målet om en jämlik och trygg stad genom att vid utformning av lokaler med tillhörande utemiljöer ha med trygghetsperspektivet och utgå från kundernas behov. Förvaltningen har under mandatperioden arbetat fram en anvisning för barns delaktighet i byggprocessen och denna är nu implementerad i verksamheten.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Framtagande av en gemensam anvisning för de stadsutvecklande förvaltningarna som grundar sig i handboken för medborgarinflytande.
- Upprättande av en metodbank där metoder för att arbeta med delaktighet och inflytande arbetats fram genom enkätundersökning hos medarbetare inom de stadsutvecklande förvaltningarna. Metodbanken kommer publiceras på intranätet Digitala navet i början av 2026.
- Fortsatt utveckling av arbetssätt och, inom ramen för förvaltningens ansvar, genomförande av riskbedömning kring möjliga och lämpliga områden för etablering av kommunal service.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Genom förvaltningens grunduppdrag - att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder - skapas förutsättningar att bryta segregationen. Dessa lokaler utgör möjligheter för människor att träffas över gränser då de fungerar som servicepunkter och mötesplatser i människors vardag, till exempel förskolor och skolor, vård- och omsorgsboenden samt bostäder med särskild service.

Förvaltningen har därför fokuserat på att planera underhåll och nybyggnation så att skolor och förskolors utemiljöer i socialt utsatta områden får en ökad kvalitet, men också blir väl omhändertagna. Vidare har förvaltningen fokuserat på mål och aktiviteter i *Program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa* och i *Handlingsplan för att inga områden ska vara utsatta* där bland annat planerat underhåll prioriteras.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Öka kunskap och ägarskap för Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa.
- Ökad jämlikhet genom att fortsatt prioritera underhåll i fastigheter i utsatta

områden samt framtagande av tekniska och ekonomiska nyckeltal för att årligen visa på verklig samhällsnytta.

- Ökad jämlikhet genom drift- och underhållsåtgärder där socialt utsatta områden prioriteras.
- Identifierat insatser/fokusområden som behövs för att på bästa sätt bidra till jämlika livsvillkor och jämlik hälsa

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Det övergripande målet med kompetensförsörjningen är att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag på lång och kort sikt. Förvaltningen fortsätter arbetet utifrån kompetensförsörjningsplanen, vilken kombinerar strategiska satsningar och operativa åtgärder för att attrahera, utveckla och behålla medarbetare och kompetens.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Utveckla APT för att stärka chefernas förutsättningar att engagera medarbetare.
- Analys av medarbetarenkäten har fördjupats och utgjort underlag för arbetsmiljömål 2026.
- Riktade halvdagsutbildningar för fackliga parter om rekryteringsprocessen.
- Stärka förvaltningens employer branding och öka förutsättningar att attrahera kompetens.
- Framtagande av process för praktikmottagande med två praktikperioder per år, vår och höst.
- Bevakning av personalomsättningen.
- Genomförande av Chefoskopet och konkretisera arbetet med förvaltningens handlingsplan.
- Ett mer verksamhetsnära samarbete mellan HR och chef.
- Utbildningar i lönebildningsprocessen samt i bedömnings- och utvecklingssamtal med syfte att bidra till ökad kvalitet, transparens och likvärdighet i arbetsvillkor.

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

I lokalförsörjningen kan förvaltningen bidra med fokus på att bygga en tät stad där det som behövs dagligen finns nära enligt inriktningen om en 15-minutersstad där trädgårdsstad och kvartersstad med sammanbyggda kvarter och levande bottenplan premieras i planering och nyproduktion. Genom att delta i stadsutvecklingen i tidigt skede och hitta lösningar för de lokalbehov som stadens förvaltningar har ges bättre förutsättningar för att lokalbehoven ska kunna tillgodoses i den takt som staden utvecklas.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Tydliggörande av inriktningen avseende den gestaltade livsmiljön och arkitekturen för ny-, till- och ombyggnationer.
- Effektivt nyttjande av befintliga byggrätter.
- Arbetsformer för att i tidigt skede delta i arbetet med att ta fram helhetslösningar med rätt placering av lokaler för kommunala verksamheter.
- Plan för att öka takten i byggandet av bostäder med särskild service för att

- möta behoven på både kort och lång sikt.
- Ökat fokus i stadsutvecklingens tidiga skeden på lokalförsörjning för vård- och omsorgsboenden för äldre för att möta behoven från 2031 och framåt.
- Ökad kunskap om när 3D fastighetsbildning för kommunala verksamhetslokaler kan bidra till en tät och nära kvartersstad.
- Implementering av process för lokalförsörjning i tidigt skede.

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

Med utgångspunkt i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogramns mål för klimatet och naturen har förvaltningens arbete prioriterats utifrån de delmål i miljö- och klimatprogrammet där förvaltningen har störst påverkan. Genom förvaltningens miljöledningssystem har styrning och process för hur miljöarbetet kontinuerligt planeras, genomförs, följs upp och förbättras säkerställt.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Effektiviserad energianvändning utifrån låg klimatpåverkan, inklusive egen produktion av solceller.
- Uppdaterad klimatstrategi för att redovisa hur 90 procent minskad klimatpåverkan ska uppnås i byggnation med införande av en klimatbudgettrappa i nybyggnation, pågående implementering av femstegsprincipen (som innebär en strävan efter att bevara och återbruka framför att bygga nytt).
- Finansiering av innovationsprojekt som ska gå före och visa vägen för den breda och kostnadseffektiva omställningen.
- Påbörjat framtagandet av en förvaltningsspecifik plan för biologisk mångfald med syfte att ge vägledning, säkerställa åtgärder med störst effekt och bidra till en ökad måluppfyllelse gentemot stadens mål.
- Framtagande och implementering av åtgärdsplan för skadliga ämnen som stärkt förvaltningens systematik i arbetet och bland annat omfattar utfasning av kemikalier, vilket lett till att antalet produkter med utfasningsämnen minskat med 35 procent.
- Minskad klimatpåverkan från transporter och maskiner i egen regi genom till exempel avyttring av maskiner som inte används och ersättning av fossildrivna maskiner/bilar med eldrivna.

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

Stadsfastigheter bidrar till målet att Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov, genom förvalta och utveckla lokaler på ett kostnadseffektivt sätt, som uppfyller hyresgästernas behov. Utifrån god samordning mellan verksamhetsnämndernas lokalbehovsplaner, stadsfastighetsförvaltningens underhållsplanering och stadens lokalförsörjningsprogram skapas förutsättningar för ett effektivt lokalnyttjande. Måluppfyllelse uppnås genom att förvaltningen utför sitt grunduppdrag samtidigt som redan etablerade processer och arbetssätt utvecklas och förbättras tillsammans med hyresgästerna.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Samarbete med hyresgäster och utveckling av dialogmöten.
- Implementering av rutiner för effektiv hantering av vakanta lokaler.

- Effektiv hantering av lokaler med tidsbegränsade bygglov.
- Fortsatt arbete med plan för minskade produktionskostnader.
- Implementering av nya processer för fastighetsprojekt.
- Plan för att öka takten i byggandet av bostäder med särskild service för att möta behoven på både kort och lång sikt.
- Ökat fokus i stadsutvecklingens tidiga skeden på lokalförsörjning för vård- och omsorgsboenden för äldre för att möta behoven från 2031 och framåt.
- Utveckling av arbetet med underhållsbedömningar, underhållsplanering, strategisk fastighetsplanering och implementering av underhållsstrategi.
- Utveckling av arbetet med förvaltning av enprocentskonst.

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

Ett hälsofrämjande perspektiv och hållbart arbetsliv med goda anställningsvillkor ska prägla förvaltningens arbete och vara en integrerad del i verksamheten. Chefers och medarbetares psykosociala arbetsmiljö och förutsättningar för ett hållbart arbetsliv har prioriterats utifrån låga värden på inflytande i medarbetarenkäten och att medarbetare inte kan påverka sin arbetsbelastning. Förvaltningen fortsätter arbetet med att introducera nya medarbetare och chefer i arbetet med inkluderande arbetsplats för att bygga vidare på en kultur med trygghet, tillit och dialog som de huvudsakliga ledorden.

Förvaltningens resultat på *vår arbetsplats* i medarbetarenkäten ligger i princip oförändrat jämfört med tidigare år (71 år 2025 jämfört med 72 år 2024). Förvaltningens totala sjukfrånvaro fortsätter att minska. Förvaltningen har fortsatt arbeta aktivt med rehabiliteringsplaner för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i ordinarie arbete. Analysen kring varför sjukfrånvaron minskar bedömas vara utifrån tätare avstämningar, uppföljningar och ett mer verksamhetsnära samarbete mellan HR och chef.

Under året har utvecklingsinsatser genomförts inom följande områden:

- Uppföljning av arbetsmiljöarbetet som en naturlig del av verksamheten med nyckeltal för att ge riktning till chefer och möjliggöra extra insatser under kommande år.
- Kompetenshöjande insatser inom systematiskt arbetsmiljöarbete med genomförande av intern utbildning för chefer i grundläggande arbetsmiljö, GAM, som komplement till stadsledningskontorets GAM-utbildning för att säkerställa att samtliga chefer har rätt kompetens utifrån fördelning av arbetsmiljöarbetsuppgifter.
- Nya arbetssätt för att möta upp krav i arbetsmiljöverkets föreskrifter från 2025.
- Utbildning och ökad medvetenhet om personsäkerhet för både chefer och medarbetare.
- Framtagande av en generell arbetsmiljöplan samt plan för kompetenshöjning kring arbetsmiljörisker.
- Kompetenshöjning inom Våld i nära relation för att stärka chefer i att kunna hantera frågor i utvecklingssamtal och uppmärksamma utsatthet.

2.3 Väsentliga personalförhållanden

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

	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro (%)	*5,7	*6,5	*6,5
Förvaltningsextern personalomsättning (%)	8,0	8,4	8,4
Antal årsarbetare	711	700	680

* Per november

Sjukfrånvaro

Förvaltningens sjukfrånvaro har minskat med 0,8 procent jämfört med föregående år (november), vilket är en positiv avvikelse. Sjukfrånvaron för män är 5,6 procent och för kvinnor 5,8 procent. Männens sjukfrånvaro har ökat med 0,1 procent och kvinnors har minskat med 2,2 procent.

Förvaltningen har fortsatt arbeta aktivt med rehabiliteringsplaner för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka till ordinarie arbete. Analysen kring varför sjukfrånvaron minskar bedöms vara utifrån tätare avstämningar, uppföljningar och ett mer verksamhetsnära samarbete mellan HR och chef.

Personalrörlighet

I budget 2025 utökade förvaltningen personalbudgeten med cirka 20 tjänster. I mars infördes en paus i samtliga rekryteringar efter en negativ ekonomisk prognos per februari. Detta påverkade både ersättningsrekryteringar och utökningar av tjänster, bland annat förvaltare, projektledare, HR-specialister och enhetschefer. Flödet av kandidater för utlysta tjänster har varit gott, arbetsmarknaden har under året varit gynnsam för förvaltningen. Personalomsättningen är i stort oförändrad mot tidigare år. I budgetarbetet har en organisationsöversyn genomförts utifrån effektiviseringar samt utifrån budget i balans, med konsekvens att vakanser inte tillsatts. Förvaltningens personalomsättning har minskat jämfört med föregående år från 8,4 procent till 8,0 procent, vilket är ett positivt resultat.

2.3.2 Analys av situationen inom HR-området

Läget inom personalområdet präglas av både genomförda utvecklingsinsatser och utmaningar. Förvaltningen har under året arbetat strategiskt för att stärka kompetensförsörjningen, vidareutveckla arbetsmiljöarbetet och stärka ett hållbart ledarskap. Samtidigt har förändrade verksamhetsförutsättningar och resursbegränsningar påverkat organisationens möjligheter att fullt ut genomföra planerade insatser. Medarbetarenkäten 2025 visar sammantaget ett gott resultat. HME totalindex uppgår till 78, vilket indikerar ett fortsatt högt medarbetarengagemang. Färre medarbetare har slutat under året jämfört med tidigare år. Personalomsättningen har minskat jämfört med föregående år med 0,4 procent.

Arbetet inom rekryteringsområdet har under året påverkats av den rekryteringspaus som infördes under våren till följd av en negativ ekonomisk prognos. Pausen innebar att flera planerade tillsättningar sköts upp. De rekryteringar som pausades har till stor del hanterats under senvåren och hösten. Samtidigt har nya

rekryteringsbehov uppstått, vilket sammantaget har medfört att rekryteringsprocesserna dragit ut på tiden och påverkat bemanningssituationen i delar av verksamheten.

Under året har flera utvecklingsinsatser genomförts inom rekryteringsområdet. Nya chefer har fått utbildning i rekryteringsprocessen med särskilt fokus på normkritiska och inkluderande perspektiv. Även utbildningar riktade till fackliga parter har genomförts i syfte att stärka den gemensamma förståelsen för processer, roller och ansvar samt bidra till en mer enhetlig tillämpning.

Under hösten deltog förvaltningen, tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar, på VARM-mässan på Chalmers. Deltagandet syftade till att gemensamt stärka bilden av förvaltningarna som attraktiva arbetsgivare. Parallellt har ett gemensamt arbete inletts med att ta fram en employer branding-film för att tydliggöra och stärka det gemensamma arbetsgivarevarumärket. Ett nytt rekryteringsverktyg har även implementerats under hösten, vilket skapar bättre förutsättningar för en mer samordnad och kvalitetssäkrad rekryteringsprocess.

Sedan den 24 augusti 2025 har förvaltningen inte haft tillgång till Adato, systemet för rehabiliteringsdokumentation. Detta har inneburit att arbetet i systemet enligt ordinarie rutiner inte varit möjligt. Under perioden har cheferna fortsatt följa rehabiliteringsprocessen och dokumenterat arbetet enligt givna instruktioner.

Införandet av ett mer verksamhetsnära chefsstöd har bidragit till tätare dialog, förbättrad uppföljning och mer systematiskt rehabiliteringsarbete, vilket sammantaget bedöms ha bidragit till en minskad sjukfrånvaro med 0,8 procent jämfört med föregående år (per november).

I medarbetarenkätens resultat, uppgår HME Ledarskap till 82. Detta indikerar att chefer i hög grad upplevs som närvarande, stödjande och tydliga i sitt ledarskap. Denna bild förstärks ytterligare av resultatet inom Kommunikativt ledarskap, som uppgår till 80 och visar en förbättring jämfört med föregående år. Sammantaget pekar resultaten på att förvaltningens satsningar på verksamhetsnära chefsstöd bidrar till ett mer kommunikativt, tillitsbaserat och hållbart ledarskap.

Förvaltningen fortsätter arbetet med att utveckla ett hållbart ledarskap där psykologisk trygghet och tillit kombineras med tydlighet kring uppdrag, ansvar och gemensam riktning. Ett viktigt fokus framåt är att skapa goda förutsättningar för medarbetare att känna trygghet i sina grunduppdrag samt att successivt utveckla stödjande arbetssätt som stärker detta. I detta arbete har förvaltningen vidareutvecklat analysen av medarbetarenkäten, vilket har bidragit till ett tydligare ägarskap på ledningsnivå och en stärkt koppling mellan prioriteringar och arbetsmiljömål.

Under året har utbildningsinsatser genomförts för chefer, bland annat inom arbetsmiljöområdet. I det verksamhetsnära chefsstödet kommer förvaltningen fortsatt arbeta vidare med att utveckla hantering av arbetsmiljörelaterade händelser i syfte att säkerställa en mer enhetlig och kvalitetssäkrad hantering inom hela förvaltningen.

Förvaltningen har under året arbetat med projektet Chefoskopet, som syftar till att stärka chefernas organisatoriska förutsättningar. En handlingsplan har tagits fram med fokus på bland annat chefsens tre roller, samverkan och utveckling av medarbetarskapet. Arbetet utgör en del av förvaltningens långsiktiga chefsutveckling och bedöms minska sårbarhet samt stärka organisationens förmåga att möta framtida kompetensbehov. Under hösten genomförde staden en kulturmätning för samtliga chefer. Stadsfastighetsförvaltningen valde att få ut ett eget resultat. Förvaltningens kulturpoäng uppgick till 67, vilket innebär ett gynnsamt resultat.

En enkätundersökning om tystnadskultur visade behov av vidare analys och arbete. En handlingsplan har tagits fram och en extern konsult kommer att analysera bakomliggande orsaker för att ta fram underlag till fortsatta insatser.

Sammanfattningsvis präglas personalområdet av en balans mellan framsteg och utmaningar. Genom förstärkt chefsstöd, utvecklad uppföljning och mer systematiska arbetsätt har förvaltningen stärkt förutsättningarna för ett hållbart arbetsliv och en långsiktig kompetensförsörjning. Samtidigt kvarstår risker kopplade till bemanning, förändrade verksamhetsförutsättningar och samverkansmiljö, vilka behöver hanteras för att inte påverka verksamhetens grunduppdrag negativt. Förvaltningen ser ett fortsatt behov av förstärkt chefsstöd, vilket har inneburit att HR-relaterade utvecklingsinsatser och aktiviteter delvis har behövt prioriteras om. På kort sikt krävs fortsatt fokus på chefsstöd, rekryteringsprocesser och aktiv kulturförflyttning. På längre sikt är behovet att fortsatt arbeta med kompetensförsörjningsplanen, att samverka mellan HR, chefer och fackliga parter stärks, samt att arbetet med kultur, tillit och arbetsmiljö prioriteras. Dessa faktorer är centrala för att säkerställa god styrning, minska organisatoriska risker och bygga en hållbar organisation som kan möta framtida behov.

2.4 Ekonomisk uppföljning

2.4.1 Analys av årets utfall - Nämnd

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos aug	Utfall fg år
Intäkter	4 645	4 572	73	4 584	4 320
Kostnader	-4 574	-4 572	-2	-4 567	-4 344
Kommunbidrag	0	0	0	0	0
Kommuninterna bidrag	2		2	2	4
Resultat	73	0	73	19	-20
Eget kapital	133			79	60

Utfall 2025

Utfallet för 2025 är 72,7 miljoner kronor (mnkr), vilket är en positiv avvikelse mot budget med motsvarande belopp.

Året inleddes med att konstatera att förvaltningens budget inte var i balans med anledning av kraftigt ökade kapitalkostnader. Detta var en följd av att förvaltningen sent under 2024 åtgärdade brister i administrativa rutiner inom projektverksamheten. Dessutom förväntades att det negativa resultatet från 2024 skulle återställas, vilket gjorde att det faktiska underskottet beräknades till 65 mnkr i prognos för mars. Mot bakgrund av detta beslutade nämnden en åtgärdsplan med huvudsakliga besparingar inom planerat underhåll, tillsyn och skötsel, samt senareläggning av rekryteringar. Nämnden gjorde även en hemställan till kommunstyrelsen om undantag från skyldigheten att återställa eget kapital, vilken beviljades. Åtgärdsplanen som nämnden beslutade genomfördes och besparingarna blev något högre än planerat. I kombination med flera andra positiva avvikelser utmynnade det i resultatavvikelse.

Ovan nämnda kapitalkostnader är den största negativa avvikelser mot budget uppgående till 74 mnkr. Flera motsatta resultatavvikelser under 2025 summerar upp till det positiva resultatet. Avvikelsen för planerat underhåll var positiv med knappt 51 mnkr, varav hälften i enlighet med beslut i åtgärdsplan. Det milda och snöfattiga vädret har lett till lägre kostnader för både media (el, uppvärmning, vatten) och tillsyn och skötsel med positiv avvikelse mot budget med cirka 32 mnkr vardera. Media avviker även positivt i jämförelse med utfall 2024. Mer om planerat underhåll och tillsyn samt skötsel finns i avsnitt 2.4.1.1.

Intäkterna överstiger budget med 73 mnkr. Hyresintäkterna ökade något på grund av utökat bestånd inom kommersiella och övriga fastigheter samt ökad inhyrning inom självkostnadshyran, men det för även med sig ökade kostnader. Samtidigt har nyinvesteringsprojekt flyttats fram, vilket ger lägre hyresintäkter, varför nettoavvikelsen för hyresintäkterna endast är 5 mnkr. Fakturering av avbrutna nyinvesteringsförstudier samt ny hantering av vissa förstudiekostnader förklarar en stor del av den positiva avvikelsen bland övriga intäkter. Förstudiehanteringen, som avser nyinvesterings- och detaljplaneförstudier, beslutades efter att budgeten var klar, varför avvikelsen blir stor på respektive resultatrad men kostnader och intäkter tar ut varandra.

Under 2025 har även volymerna av kunduppdrag och investeringsrelaterade åtgärder överstigit både budget och prognos augusti. Resultateffekten är liten eftersom kostnaderna i regel vidarefaktureras. Kunduppdrag och investeringsrelaterade åtgärder har ett resultatnetto som består av ett administrativt påslag för att täcka förvaltningens kostnader utöver entreprenaden. Nettot för kunduppdrag förklaras även av att vissa kostnader återfinns under personalkostnader och övriga kostnader i stället för bland kunduppdragskostnader. Intäktsavvikelsen förklaras även av ändrad hantering av intäkt för elproduktionsersättning i linje med stadens nya rutiner för hantering av elskatt, samt vidarefakturering av viten till leverantörer. Förvaltningen väntade sig två större försäkringsersättningar under 2025 som i stället väntas inkomma 2026.

Personalkostnader inklusive tidsaktivering i investeringsprojekt är 14 mnkr lägre än budget. Detta beror till stor del på senarelagda rekryteringar i linje med åtgärdsplanen. Att arbetad tid i investeringsprojekt är lägre än i budget är till stor del en följd av senarelagda rekryteringar, men de låga nivåerna förklaras även av att rapporterad tid i stället gått via driftprojekt, vilken hanteras som övrig intäkt och avviker positivt mot budget med nästan 12 mnkr.

Reparationskostnader är lägre än i budget, prognos augusti och föregående år, främst beroende på ett sjunkande antal reparationsärenden trots ett utökat bestånd. Även utfall för skadekostnader som hanteras via driftresultatet är lägre än budgeterad med knappa 9 mnkr. Avvikelsen på raden består av minskade skadekostnader men mer en tredjedel av avvikelsen är en följd av ändringar i gränsdragningslistan vilket fört med sig att utfall flyttats till kunduppdragskostnader.

De största avvikelserna mot prognos augusti på kostnadssidan finns inom tillsyn och skötsel, planerat underhåll och media av ovan nämnda anledningar. Avvikelsen mellan prognos och utfall för intäkter förklaras främst av avbrutna investeringsförstudier som fakturerats verksamhetsförvaltningarna via driftresultatet, samt ökad volym kunduppdrag.

Nämndens bestånd för kommersiella och övriga fastigheter som togs över inom ramen för tidigare fastighetsnämndens uppdrag, redovisar ett negativt resultat med cirka 11 mnkr för 2025. Anledningen är att intjänandeförmågan inte räcker för att täcka de kostnader som uppstår inom beståndet. Eftersom nämnden gjorde ett

positivt resultat som helhet beslutade nämnden att inte avropa kommuncentral post för att täcka underskott inom kommersiella och övriga fastigheter.

2.4.1.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

Belopp i mnkr	Bokslut 2025	Budget 2025	Avvikelse
Tillsyn och skötsel	261	293	32
Reparationer	61	69	8
Planerat underhåll	251	301	51
Total kostnad	573	663	91

Tillsyn och skötsel

Utfallet 2025 avviker positivt mot budget med nästan 32 miljoner kronor. Det låga utfallet beror framförallt på lägre kostnader för vinterväghållning med anledning av mild vinterväder utan snöröjning, samt lägre kostnader för oljning av träutrustning i utemiljö på grund av försenat avtal för utförandet. Avvikelsen beror även på neddragning i enlighet med förvaltningens åtgärdsplan som nämnden beslutade under våren.

Reparationer

Utfallet 2025 avviker positivt mot budget med anledning av att förvaltningen har haft lägre antal reparationsärenden än förväntat, samt att dessa har utförts i större uträkning i egen regi och då återfinns kostnaden i första hand bland personalkostnaderna. Utfallet för reparationer 2025 är i linje med utfallet för 2024, trots ett större fastighetsbestånd.

Planerat underhåll

Utfallet 2025 avviker positivt mot budget med knappt 51 miljoner kronor, vilket i huvudsak beror på neddragning om 25 miljoner kronor i förvaltningens åtgärdsplan. På grund av ekonomiska läget tidigt under året beslutades det även att senarelägga några projekt gällande planerat underhåll inom beståndet för kommersiella och övriga fastigheter till 2026. Detta var en konsekvens av att kompensationen för beståndets underskott var lägre i beslutad kompletteringsbudget februari än i nämndens budget.

När förvaltningen insåg att det fanns ekonomiskt utrymme återstartades flera underhållsprojekt. Den sammantagna effekten av prioriteringsarbetet under våren var dock att vissa projekt inte kunde återstartas redan 2025 och några projekt försenades, varför delar av utfallet spiller över på 2026. Bland de projekt som prioriterades bort för genomförande 2025 är en majoritet målningsprojekt där de flesta planeras att genomföras under 2026 eller 2027.

Trots stor avvikelse mot budget har förvaltningen genomfört en större mängd underhåll än tidigare år. Under 2025 genomfördes många större projekt gällande invändig målning och fasadmålning, varav flertalet var uppskjutna från 2024. Det genomfördes även en särskild satsning gällande tätning av brandcellsgränser och förvaltningen har slutfört satsningen gällande utbyten av ammoniakkylskåp inom vård- och omsorgsboenden. Ett femårigt projekt gällande modernisering av fastighetsstyrning, med utbyten av digitala undercentraler som primär åtgärd, har också nått slutfasen under 2025. Förvaltningen genomförde under året extra underhåll, utöver budgeterad nivå, inom områdena obligatorisk ventilationskontroll och legionellaförebyggande åtgärder.

2.4.2 Investeringsredovisning

2.4.2.1 Investeringar nämnder

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos aug	Utfall fg år
Inkomster	4		4		
Utgifter	-2571	-3020	449	-2900	-2245
- varav reinvestering	-1195	-1160	-35	-1300	-1057
- varav nyinvestering	-1376	-1860	484	-1600	-1188
Netto	-2567	-3020	453	-2900	-2245

Det totala utfallet för förvaltningens investeringar under 2025 uppgår till 2 567 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse med 333 miljoner kronor mot prognosen i augusti och en avvikelse med 453 miljoner kronor mot beslutad budget.

Nettoutfallet för reinvestering uppgår till 1 191 miljoner kronor (brutto 1 195 miljoner kronor) vilket medför en positiv avvikelse mot prognosen i augusti med 109 miljoner kronor. Mot budget är avvikelser däremot negativ och uppgår till 35 miljoner kronor, vilket innebär omprioriteringar inom portföljerna samt mellan ny- och reinvestering. Anledningen till att förvaltningen inte nådde upp till beräknad prognos om 1,3 miljarder kronor trots stort inflöde av beställningar sedan flera år tillbaka samt många pågående projekt beror på optimistiska tidplaner, justerade betalplaner men även på att fakturor för utfört arbete under december inkommit efter årsskiftet. Förvaltningen ser ett fortsatt stort inflöde av beställningar och prognosticerar en hög utfallstakt även för kommande år.

Utfallet för nyinvestering summeras till 1 376 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om 224 miljoner kronor jämfört med prognosen från augusti, samt en avvikelse om 484 miljoner kronor mot beslutad budget för året. Under året har förvaltningen sänkt prognosen flera gånger och en generell anledning till att framfarten i projekten påverkas beror i första hand på framflyttade tidplaner som grundar sig i olika typer av överklaganden. En ytterligare anledning är att flera projekt fått betydligt lägre anbud än beslutad budget vilket medför lägre investeringsutgifter samt prognoser. Likaså har flera projekt som avslutats eller är i sin slutfas levererat överskott, bland annat på grund av färre ÄTOR (tilläggsarbeten) än prognosticerat.

Investeringsredovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Utfall		Budget	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förskola	-525		-570	
Grundskola	-1 114		-1 250	
Gymnasieskola	-48		-155	
Äldre samt vård- och omsorg	-199		-400	
Funktionsstöd	-188		-300	
Social verksamhet	-23		-35	
Övriga hyresgäster	-275		-155	

Markreserv och strategiskt innehav	-191		-65	
Krisberedskap/förmågehöjande åtgärder	-6	4	-90	
Ej fastighetsrelaterade investeringar	-2		0	
Summa	-2 571	4	-3 020	

Förskola

Utfallet för förskolan uppgår till 525 miljoner kronor, varav 234 miljoner kronor avser nyinvestering och 291 miljoner kronor reinvestering. Sammantaget ger detta en positiv avvikelse om 45 miljoner kronor.

Avvikelsen mot budget inom nyinvestering uppgår till 86 miljoner kronor och beror på tidsförskjutningar inom flera förskoleprojekt. Det handlar om överklagade bygglov, tillbakadragande av tilldelning, konkurs hos entreprenör samt av olika anledningar försenade upphandlingar. Likaså har projekt blivit billigare vid slutreglering än tidigare prognosticerat.

Utfallet för reinvestering uppgår till 291 miljoner kronor vilket innebär utfall över budget om 41 miljoner miljoner kronor. Prognosen i augusti uppgick till 300 miljoner kronor. Anledningen till högre utfall än budget beror på ett stort inflöde av beställningar då många av Göteborgs Stads förskolor är i behov av renovering samt flera pågående förlängnings-och ersättningsinvesteringar.

Grundskola

Under året har grundskolan totalt arbetat upp 1 114 miljoner kronor inom ny- och reinvestering, vilket innebär en positiv avvikelse mot budget om 136 miljoner kronor.

Inom nyinvestering uppgår utfallet till 730 miljoner kronor, vilket medför en positiv avvikelse om 220 miljoner. Avvikelsen mot budget beror främst på tidsförskjutning av Nya Gårdstenskolan där beslutsprocessen samt arbetet med sänkta produktionskostnader drog ut på tiden. Likaså för Nya Påvelundsskolan som haft en långdragen process avseende överklagan av bygglov. Därutöver prognosticerar flera skolprojekt en lägre investeringsutgift än beslutad budget, däribland Eriksboskolan och Noleredsskolan som fått betydligt lägre anbud än kalkylerat vilket påverkat både prognosen för året samt den totala investeringsutgift för projekten.

Avseende reinvesteringar uppgår utfallet till 384 miljoner kronor, vilket är 84 miljoner kronor mer än budgeterat. Dock förväntade sig förvaltningen ett ännu högre utfall då prognosen i augusti uppgick till 450 miljoner kronor. Anledningen till att förvaltningen inte nådde upp till förväntad prognos beror på optimistiska tidsplaner men även på att fakturor för arbete utfört under senare delen av hösten har inkommit efter årsskiftet.

Gymnasieskola

Utfallet för gymnasiet uppgår till 48 miljoner kronor, varav 42 miljoner kronor avser reinvestering och 6 miljoner kronor nyinvestering. Det innebär en positiv avvikelse om 107 miljoner kronor mot budget vilket enbart kan hänföras till reinvestering och beror på att renoveringen på Schillerska gymnasiet skjutits fram tid i då evakuering för eleverna inte gått att lösa.

Äldre samt vård- och omsorg

Utfallet för äldre samt vård- och omsorg uppgår till totalt 200 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 200 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 400 mnkr.

Utfallet för nyinvestering uppgår till 80 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 120 mnkr mot beslutad budget om 200 mnkr. Avvikelsen beror främst på förskjutnen tidplan gällande vård- och omsorgsboendena Skra Bro och Morän.

Utfallet för reinvestering uppgår till 120 mnkr vilket ger en positiv avvikelse på 80 mnkr gentemot beslutad budget om 200 mnkr. Avvikelsen kan till stor del härledas till en förskjutning av de åtgärder som är kopplade till pågående nyinvesteringsprojekt för Moräns vård-och omsorgsboende och Kaverös Äng.

Funktionsstöd

Utfallet för funktionsstöd uppgår till totalt 188 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 112 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 300 mnkr.

Utfallet för nyinvestering uppgår till 140 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 80 mnkr mot beslutad budget om 220 mnkr. Avvikelsen beror främst på att dessa projekt möter stora utmaningar i form av överklagade bygglov samt höga produktionskostnader per plats, Varnhemsgatan och Aprikosgatan är exempel på när detta har lett till tidsförskjutning respektive avbrytande. Tre projekt har dock färdigställts under året; Gullyckevägen, Julianska gatan samt Kryddhyllan.

Utfallet för reinvestering uppgår till 47 mnkr vilket ger en positiv avvikelse på 33 mnkr gentemot beslutad budget om 80 mnkr. Avvikelsen kan till viss del härledas till en tidsförskjutning avseende Dalheimers hus.

Social verksamhet

Utfallet för social verksamhet uppgår till totalt 23 mnkr, varav 5 mnkr avser nyinvestering och 18 mnkr reinvestering. Detta ger en positiv avvikelse på 12 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 35 mnkr. Uppföljning av verksamhetsområdet är nytt för året och avser i nuläget 17 projekt varav stambyte på Myntgatan 18 står för ca 8 mnkr av årets reinvestering utfall.

Övriga hyresgäster

Utfallet för övriga hyresgäster uppgår till totalt 275 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse på 120 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 155 mnkr.

Utfallet för nyinvestering uppgår till 142 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse på 32 mnkr mot beslutad budget om 110 mnkr.

Utfallet för reinvestering uppgår till 133 mnkr vilket ger en negativ avvikelse på 88 mnkr gentemot beslutad budget om 45 mnkr. Avvikelsen beror på att anpassningen av lokalerna på Traktören, ett ny- och reinvesteringprojekt, efter tidigare års tidsförskjutning, nu fallit ut.

Markreserv och strategiskt innehav

Utfallet för markreserv och strategiskt innehav uppgår till totalt 191 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse på 126 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 65 mnkr.

Utfallet för nyinvestering uppgår till 35 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse på 30 mnkr mot beslutad budget om 5 mnkr. Avvikelsen kan till viss del härledas till ökade utgifter för de anpassningar som utförs på Tackjärnsgatan.

Utfallet för reinvestering uppgår till 156 mnkr vilket ger en negativ avvikelse på 96 mnkr gentemot beslutad budget om 60 mnkr. Avvikelsen kan till stor del härledas till ökade utgifter för upprustning av Palmhuset och Konstepidemin.

Krisberedskap och förmågehöjande åtgärder

Utfallet för krisberedskap och förmågehöjande åtgärder uppgår till totalt 2 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 88 mnkr gentemot den beslutade budgeten om 90 mnkr.

Utfallet för nyinvestering uppgår till 2 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse på 18 mnkr mot beslutad budget om 20 mnkr. Avvikelsen beror på att det är långa leveranstider för denna typ av projekt, då efterfrågan är stor på grund av omvärldsläget.

Reinvesteringsprojekten är ännu i planeringsfas utan något nämnvärt upparbetat utfall.

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-234		-320	
Grundskola	-730		-950	
Gymnasieskola	-6		-5	
Äldre samt vård- och omsorg	-80		-200	
Funktionsstöd	-140		-220	
Social verksamhet	-5		-30	
Övriga hyresgäster	-142		-110	
Markreserv och strategiskt innehav	-35		-5	
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder	-2		-20	
Ej fastighetsrelaterade investeringar	-2		0	
Summa	-1 376		-1 860	

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Budget helår	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förskola	-291		-250	
Grundskola	-384		-300	
Gymnasieskola	-42		-150	
Äldre samt vård- och omsorg	-120		-200	
Funktionsstöd	-47		-80	
Social verksamhet	-18		-5	
Övriga hyresgäster	-133		-45	

Markreserv och strategiskt innehav	-156		-60	
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder	-4	4	-70	
Ej fastighetsrelaterade investeringar				
Summa	-1 195	4	-1 160	

2.4.2.2 Projektuppföljning nämnder

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	Ack. utfall		Total projektprognosis		Projektbudget		Avvikelse budget/prognosis	Slutår
	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Netto	
Projekt beslutade av KF								
Eriksboskolan F-6		-91		-260		-368	108	2027
Lundensskolan		-89		-343		-343	0	2029
Nya Gärdstensskolan F-6		-50		-493		-493	0	2029
Dalheimers hus		-55		-371		-371	0	2028
Projekt beslutade av nämnden								
Internationella skolan - ISGR		-249		-256		-273	17	2025
Åkereds skolan F-6		-301		-307		-307	0	2025
Askimsskolan, ny- och ombyggnad		-252		-257		-262		2026
Gunnestorpsskolan F-6		-243		-304		-300	-4	2026
Nya Påvelundsskolan		-152		-310		-310	0	2027
Noleredsskolan F-6		-41		-284		-360	76	2027
Skra bro		-24		-324		-324	0	2027

Internationella skolan – ISGR

Projektet är färdigställt och skolverksamhet har pågått under höstterminen 2025. Tillbyggnaden innefattar förutom 15 nya klassrum, rörelsesal, storkök, matsal samt administrativa utrymmen. Projektet har levererat 400 nya platser.

Åkeredsskolan F-6

Åkeredsskolan färdigställdes enligt plan och verksamheten startade höstterminen 2025. Ekonomisk slutreglering pågår och budget kommer inte överskridas. Projektet har levererat 570 platser och skolbyggnaden innefattar en integrerad idrottshall.

Askimsskolan ny- och ombyggnad

Askimsskolan är en F-6-skola som tidigare hade kapacitet för cirka 300 elever. Efter genomförd om- och tillbyggnation har kapaciteten ökat till omkring 470 elever. Projektet har varit indelat i två delar. Skolverksamheten har nu flyttat in i del ett av projektet.

Projektet befinner sig nu i slutfasen av del två. Denna fas innefattar rivning av äldre delar av skolan, däribland slöjdsalar, kök, matsal och gymnastiksal, samt renovering av den äldre delen av skolan samt återställning av skolgård. Slutbesiktning för projektet två är planerad till den 12 januari 2026.

Arbetet har präglats av hög komplexitet på grund av att flera intelligande verksamheter har behövt samverka på en liten yta. Förutom skolan har även kyrkan, montessoriförskolan och generalentreprenören påverkats, vilket har ställt höga krav på planering, samordning och koordinering. Projektet förväntas följa budget och tidplan.

Gunnestorpskolan F-6

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skolan. Projektet kommer leverera 570 platser vilket innebär en utökning med 230 nya platser jämfört med tidigare kapacitet. Byggnationen inkluderar en fullstor idrottshall som kan hyras av föreningar utanför skoltid, tillagningskök samt en ny skolgård.

Skolan förväntas stå klar till höstterminen 2026. Projektet har prisats med kvalitetsutmärkelsen "PQi – Utmärkt Projektkvalitet". Det är branschföreningarna byggherrarna, byggföretagen och Binosight AB som tillsammans utsett nio vinnande projekt. Projektet förväntas hålla budget och tidplan.

Nya Påvelundsskolan

Nya Påvelundsskolan är ett omfattande om- och tillbyggnadsprojekt för att modernisera och utöka den befintliga skolan för att möta det ökade elevbeståndet. Projektet omfattar rivning och ersättning av den befintliga idrottshallen, tillbyggnad av fler lärosalar, byggnation av en ny mindre idrottshall för årskurs F-6 samt utrusta ett av de nya hustaken med en 2 000 kvadratmeter stor lekgård. Projektet färdigställs i etapper under perioden 2024-2027. En rättsprocess gällande bygglov för hus E är nu klar, där stadsfastighetsförvaltningen vann i Mark- och miljödomstolen. Efter ett drygt års byggstopp har byggnationen av hus E nu återupptagits. Under stoppet har bygglov för hus G löpt ut men ett nytt har erhållits. Med anledning av den rättsprocess som varit har det uppstått förseningar vilket gör att projektets ekonomiska utfall är osäkert.

Eriksboskolan F-6

Eriksboskolan är ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 388 elever i årskurs F-6, samt 40 platser anpassad grundskola. Planerad slutbesiktning är i februari 2027. Skolan byggs med tillagningskök, fullstor idrottshall, skyddsrum och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. I juni 2024 godkändes projektet i kommunfullmäktige och verksamhet planerar skolstart under 2027. Projektet förväntas hålla budget och tidplan.

Noleredsskolan F-6

Noleredsskolan är ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för cirka 570 elever i årskurs F-6. Skolan kommer att ha tillagningskök, fullstor idrottshall, skyddsrum och förbereds för en framtida etapp för ytterligare cirka 190 elever. Under höstlovet 2024 evakuerades verksamheten till tillfälliga lokaler vid Torslandavallen.

En ny entreprenör, Hedin Construction AB, har upphandlats och projektet befinner sig nu i början av produktionsskedet. Slutbesiktning planeras i november 2027 och verksamheten planeras att starta i de nya lokalerna under 2028. Projektet förväntas följa budget och tidplan.

Lundensskolan

Lundensskolan är ett ny-, om- och tillbyggnadsprojekt som utökar skolan från 675 till 993 platser varav 63 platser avser anpassad grundskola. Lundensskolan består av Gamla och Nya Lundensskolan med flertalet byggnader från olika tidsepoker vilket medför att hänsyn tas till krav på kulturbevarande. Utöver detta har projektet ett utökat fokus på återbruk. Projektet omfattar rivning av kök och matsalsbyggnad, ombyggnation och underhållsarbeten av samtliga befintliga hus, inklusive skolgård samt en nybyggnation för kök, matsal och utbildningslokaler. Projektets komplexitet är hög då projektet genomförs i flera delar med pågående verksamhet på skolan och i Lundenhallen, som är belägen på skolgården och drivs av idrotts- och föreningsförvaltningen. Entreprenaden startades i maj 2025 och sista delen ska stå färdig sommaren 2029. Projektet förväntas hålla budget och tidplan.

Nya Gårdstensskolan

Nya Gårdstensskolan är ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, varav 42 platser är utformade för elever i anpassad skola. Byggnationen inkluderar idrottshall som ska förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Ny tidplan medför att en skolstart nu är planerad till höstterminen 2029.

Skra Bro vård- och omsorgsboende

Ett nybyggnadsprojekt av ett vård- och omsorgsboende. Projektet levererar ett nytt boende om 79 lägenheter och innefattar även gemensamhets- och personalutrymmen och utemiljö. Projektet genomförs som ett klimatbudgetprojekt i linje med stadsfastighetsförvaltningens klimatmål. Entreprenaden startade i augusti 2025 och överlämning av boendet till verksamheten är december 2027. Projektet förväntas hålla budget och tidplan.

Dahlheimers hus

Ett reinvestering- och ombyggnadsprojekt som ska leverera lokaler som bättre uppfyller både verksamhetens behov och dagens tekniska krav. Projektet innefattar rivning till stomrent, nya installationer och ny planlösning. Rivningsentreprenad pågår och ombyggnadsentreprenaden är upphandlad. Projektet förväntas hålla budget och tidplan.

2.4.3 Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader

Belopp (mnkr)	Nominering	Utfall
Grundskolenämnden	-88	-110
Förskolenämnden	-33	-29
Utbildningsnämnden	-8	-2
Nämnden för Funktionsstöd	-18	-10
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden	-2	-2
Socialnämnd Hisingen	-1	0
Socialnämnd Sydväst	-1	-3
Socialnämnd Nordost	-1	0
Socialnämnd Centrum	-1	-6
Övriga	-5	-12
Totalt (årligen tillkommande driftkonsekvenser)	-157	-174

I kolumnen Utfall 2025 redovisas stadsfastighetsförvaltningens investeringsrelaterade kostnader gentemot verksamhetsnämnderna avseende 2025, samt det driftspåslag som adderas vid fakturering av projekt gällande evakueringspaviljonger. Förvaltningen har under året också haft rivnings- och utrangeringskostnader om cirka 4 miljoner kronor avseende objekt med kommunexterna hyresgäster samt etableringskostnad för äldre evakueringspaviljong om cirka 2 miljoner kronor vilket faktureras grundskolenämnden.

Avvikelserna mellan nominerade belopp och utfall beror i första hand på att de nominerade beloppen till stor del baseras på historik. Investeringsrelaterade kostnader kan tillkomma och förändras med kort varsel varför prognoser uppdateras månadsvis till verksamhetsnämnderna.

Från och med 2025 ansvarar stadsfastighetsnämnden för att besluta om fördelning av den kommuncentrala avsättningen för evakuerings- och omställningskostnader. Vid nämndsammanträdet den 18 december beslutades om avrop av hela den centrala avsättningen på 113 miljoner kronor för fördelning till berörda förvaltningar. Nämnden beslutade vidare att fördela avsättningen procentuellt. Utfallet för de förvaltningar som ersätts via den centrala avsättningen uppgår till 165 miljoner kronor och den slutliga ersättningsnivån beräknades därför till 70 procent.

2.4.4 Uppföljning av erhållna statsbidrag

Specialdestinerat/riktat statsbidrag	Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2025 (tkr)	Speckod (obligatoriskt)	Bidragsgivare (tex Skolverket)
Krisberedskap och civilt försvar	4 416	9082	MSB

2.5 Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål

2.5.1 Uppföljning av beslutade åtgärder

Åtgärd/ kommentar	Planerad effekt 2025		Uppnådd effekt 2025	
	mnkr	Årsarbete	mnkr	Årsarbete
Skjuta fram planerat underhåll.	25			
Ej tillsätta vakanser, uppsägning av konsulter, minskade personalvårdande kostnader, minskning av tillsyn och skötsel (såväl köpt tjänst som i egen regi).	20			

I prognos för februari lämnade stadsfastighetsnämnden en resultatprognos för 2025 om 10 mnkr lägre än budget och i prognos för mars lämnade stadsfastighetsnämnden en resultatprognos för 2025 om 45 mnkr lägre än budget. Enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning ålades stadsfastighetsnämnden att upprätta en handlingsplan. Eftersom nämnden redovisade ett negativt resultat för 2024 uppgående till 20 mnkr som behövde återställas, innebar det att det fanns faktiskt underskott om 65 mnkr att åtgärda. Nämnden gjorde dock en hemställan hos kommunstyrelsen om undantag från skyldigheten att återställa eget kapital, samt beslutade om en handlingsplan om 45 mnkr. Hemställan beviljades.

Besparingsåtgärderna enligt handlingsplanen genomfördes och blev högre än planerat. Gällande planerat underhåll inom självkostnadsbeståndet, som besparingen riktades mot, var avvikelsen mot budget cirka 47 mnkr. Eftersom det var många åtgärdsaktiviteter är det svårt att sortera ut exakt hur mycket av effekten som är en direkt följd av åtgärdsplanen samt vad som beror på en stram kostnadskontroll.

Det finns även positiva kostnadsavvikelser bland kostnader för personal (cirka 14 mnkr) och minskade konsultkostnader, men även där är det svårt att avgöra exakt hur mycket av effekten som är en följd av åtgärdsplanen samt vad som beror på en naturlig effekt av att inte hitta rätt kompetens inom tänkt tid. Inom tillsyn och skötsel var avvikelsen cirka 32 mnkr, men större delen kan härledas till det milda vintervädret.

Mer information om utfallet för 2025 finns i avsnitt 2.4.1 och 3.2.

Mer information om åtgärdsplanen finns i tjänsteutlåtandet SFF-2025-00330.

2.6 Värdering av eget kapital

I ”Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning” behandlas nämndernas ansvar att årligen aktivt värdera storleken på det egna kapitalet i 20§ enligt följande:

”Det huvudsakliga syftet med nämndernas egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomiskt tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar kan överbryggas. Nämnd bör därför sträva efter att ha ett eget kapital på en nivå som kan motiveras utifrån verksamheten och de förutsättningar under vilken nämnden verkar och därmed speglar den enskilda nämndens specifika riskbild, den så kallade ”nämndsrisker”. Kommunen centralt tar ansvar för risker därutöver, det vill säga ”kommunrisker”. Nämnd ska därför årligen aktivt i samband med fastställandet av det ekonomiska utfallet i bokslutet värdera den egna verksamheten utifrån ett risk- och väsentlighetsperspektiv och skriftligt motivera en rimlig nivå på det egna kapitalet. Nämnd ska i detta sammanhang även beakta de rekommenderade riktnivåer med intervall för nämndernas egna kapital som är fastlagda. Riktnivåerna gäller samtliga nämnder.

Nämnden redovisar ett positivt resultat på 73 miljoner kronor. Nämndens utgående egna kapital ökar därmed och uppgår till 133 miljoner kronor. Utifrån stadens riktlinjer avseende omsättningsintervallet är det mitt i intervallet på 50-90 miljoner kronor som är den rekommenderade nivån på det egna kapitalet. Nämndens omsättning ökar med några procent varje år och därmed riskerna och svårigheten att klara resultatet enligt en budget i balans.

Nämnden har en omfattande verksamhet inom såväl förvaltning som investeringsprojekt, vilket innebär flera olika risker. Framförallt innebär nämndens investeringar påtagliga risker, som nämnden inte fullt ut råder över. Det kan vara entreprenader som behöver avbrytas och där projektutgifterna, som planerats att skrivas av över lång tid, istället behöver kostnadsföras samma år (så kallade förgäveskostnader). Det kan också uppstå oväntade kostnader vid exempelvis tvister eller konkurser. Utöver ovan risker finns det mindre risker i hela verksamheten, men att alla dessa skulle utlösas samtidigt är inte sannolikt varför den totala risken inte bedöms uppgå till i sammanhanget stora summor. Historiskt ser vi att budgeterat resultat är mycket svårt att uppnå genom de nämnda riskerna.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att nämnden bör ligga inom den rekommenderade nivån för eget kapital. Det utgående egna kapitalet bedöms vara i överkant, men förvaltningens bedömning är att nämndens samlade risker gör att nämnden bör ligga i den övre delen av intervallet och föreslår därför att det egna kapitalet fastställs till 90 miljoner kronor.

3 Bokslut

3.1 Sammanfattande analys

Se 2.4.1

3.2 Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Dec 2025	Budget Jan - Dec 2025	Avv. utfall jmf budget 2025	Prognos Okt Helår 2025	Avv. Prog -BU helår
Hysesintäkter	4 196	4 191	5	4 201	10
Bidrag	41	57	-16	39	-18
Försäkringsersättning	4	10	-6	13	3
Övriga intäkter	60	17	43	40	23
Kunduppdragsintäkter	170	128	42	128	0
Investeringsrelaterade intäkter	174	170	4	163	-6
Intäkter	4 645	4 572	73	4 584	12
Personalkostnader	-499	-529	29	-503	26
Tidsaktivering investeringsprojekt	57	72	-15	60	-12
Lokalkostnader	-1 143	-1 121	-22	-1 143	-22
Reparation	-61	-69	8	-66	3
Försäkringspremier	-42	-47	4	-42	4
Övriga kostnader	-130	-115	-15	-134	-20
El, uppvärmning och vatten	-355	-387	32	-359	28
Planerat underhåll	-251	-301	51	-261	40
Tillsyn och skötsel	-261	-293	32	-269	24
Skador	-8	-17	9	-12	5
Kunduppdragskostnader	-149	-115	-34	-112	3
Investeringsrelaterade kostnader	-168	-164	-4	-161	3
Rörelsekostnader	-3 010	-3 084	74	-3 003	82
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 635	1 488	147	1 582	94

Avskrivningar	-1 132	-1 073	-59	-1 134	-61
Räntekostnader - kommunlån	-430	-415	-15	-429	-14
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-1 562	-1 488	-74	-1 563	-75
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0
Kostnader	-4 572	-4 572	0	-4 565	7
Resultat	73	0	73	19	19

3.3 Balansräkning

Beskrivning (tkr)	IB 2025	Förändring	UB 2025
Immateriella anläggningstillgångar	0		0
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	15 929 365	1 046 709	16 976 074
Maskiner och inventarier	4 611 395	411 724	5 023 118
Övriga materiella anläggningstillgångar	107 925	-365	107 560
Finansiella anläggningstillgångar	2 758		2 758
Anläggningstillgångar	20 651 443	1 458 067	22 109 510
Fordringar	-19 835 272	-1 265 103	-21 100 375
Kassa och bank	4 227	1 196	5 423
Omsättningstillgångar	-19 831 045	-1 263 907	-21 094 952
Tillgångar	820 397	194 160	1 014 558
Årets resultat		-72 719	-72 719
Övrigt eget kapital	-60 348	348	-60 000
Eget kapital	-60 348	-72 371	-132 719
Andra avsättningar	-16 560	0	-16 560
Avsättningar	-16 560	0	-16 560
Långfristiga skulder	-50 482	-1 543	-52 025
Kortfristiga skulder	-693 007	-120 247	-813 254
Skulder	-743 489	-121 790	-865 279
Eget kapital, avsättningar och skulder	-820 397	-194 160	-1 014 558
Balansräkning	0	0	0

4 Övrig uppföljning till kommunledningen

4.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

4.1.1 Kort ingress

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska nämnden årligen utvärdera system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten. Med system avses det ramverk av systematik, struktur och kultur som används för att styra mot måluppfyllelse och fullgörande av uppdrag. För att underlätta utvärderingen har stadsledningskontoret tagit fram en modell för uppföljningen utifrån perspektiven kultur, planering och uppföljning, riskbaserad styrning samt åtgärder och förbättringsarbete.

4.1.2 Uppföljningsfråga

Uppföljningsfråga	Kommentar
<p>Sammanfattande bedömning <i>Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik. Kommentera även kort eventuella åtgärder ni vidtagit med anledning av förra årets iakttagelser.</i></p>	<p>Den samlade bedömningen är att förvaltningens system för styrning, uppföljning och kontroll är väl anpassat utifrån stadens krav och behov.</p> <p>Förvaltningens främsta styrkor ligger inom samarbete med nämnd, hantering av misstänkta oegentligheter samt riskhantering. Inför 2025 genomfördes ett utvecklingsarbete med att förbättra och förenkla struktur och systematik kopplat till planering och uppföljning av verksamheten. Detta har under 2025 skapat nya möjligheter att följa upp och analysera förvaltningens resultat och måluppfyllelse.</p> <p>Förvaltningen har identifierat utvecklingspotential utifrån processororienterat arbetssätt med kunden i fokus.</p>

4.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll innehåller bestämmelser om systematisk kvalitetsledning med fokus på den verksamheten riktar sig till. Med kvalitetsledning avses kvalitetssäkring och kvalitetsutveckling, där det förstnämnda åsyftar till att säkerställa utlovad kvalitet och det sistnämnda att förbättra vår kvalitet där så är möjligt.

Förvaltningen arbetar aktivt och systematiskt med ett processororienterat arbetssätt där hyresgästen är i primärt fokus. Förvaltningens processer syftar till att, direkt eller indirekt, skapa värde för förvaltningens kunder och brukare. Processen för

hantering av serviceanmälan är ett exempel på en process som på ett direkt sätt skapar värde, medan processerna kring upphandling skapar indirekt värde genom exempelvis de byggnader som berörs.

Dialogmöten med hyresgästförvaltningar

För att kunna planera strategiskt genomför förvaltningen, tillsammans med hyresgästförvaltningarna, dialogmöten för att synkronisera förvaltningens underhållsplanering med verksamhetsförvaltningarnas lokalbehovsplanering, med hänsyn till stadens lokalförsörjningsprogram. Vårdialogmöte har genomförts enligt plan med samtliga berörda verksamhetsförvaltningar. Genom dessa dialogmöten har verksamhetsförvaltningarna bland annat fått tidig information om vilka underhållsåtgärder förvaltningen planerar att utföra inom perspektiven nutid och närtid. Höstdialogmöten har genomförts där verksamhetsförvaltningarna delger stadsfastighetsförvaltningen om framtagna lokalbehovsplaner inför fortsatt underhållsplanering.

Nytt fastighetssystem

Förvaltningen har under 2025 implementerat ett nytt fastighetssystem, Pythagoras. Till detta system finns en kundportal via vilken hyresgästförvaltningarna kan registrera felanmälningar och följa sina ärenden. Implementeringsfasen pågår och förvaltningen ser stor potential i fortsatt utveckling och värdeskapande funktioner för våra hyresgäster.

4.3 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Gröna obligationer är en del av EU:s taxonomiförordning och fungerar som ett styrmedel och incitament för att främja mer klimatsmarta byggmetoder och energieffektiva tekniska lösningar, i syfte att nå uppsatta klimatmål.

Genom att investera i och uppföra energieffektiva fastigheter kan förvaltningen klassificera investeringarna som gröna obligationer och därigenom bidra till stadens samlade portfölj av gröna obligationer.

Vid bedömning av fastigheters primärenergiprestanda utgår förvaltningen från två riktvärden för energianvändning:

- 50 kWh/m² för utbildningsfastigheter
- 60 kWh/m² för boenden

Fastigheter med en primärenergianvändning som understiger respektive riktvärde inkluderas i förvaltningens rapportering av gröna obligationer.

Vid beräkning av primärenergianvändningen tillämpas schablonavdrag för fastigheter där solceller är installerade. För fastigheter med fjärrvärmeuppvärmning reduceras fastighetselanvändningen med 40 procent. Om fastighetens värmekälla är en värmepump görs ett avdrag om 30 procent på el som används för uppvärmning, varmvattenproduktion och fastighetsel.

Kostnader

Projekt	Utfall 2025	Prognos 2026	Total budget
Projekt som klarar stadsfastigheters gränsvärden för gröna investeringar och därmed redovisas inom gröna obligationer. Redovisas i mnkr.	746	1 316	4 900

I kolumnen för total budget redovisas de totala budgeterade investeringsutgifterna för projekt märkta med gröna obligationer som under 2025 var pågående. Bilagan "Sammanställning ekonomidata 202512" ger en mer detaljerad tabell per projekt.

Mätetal miljö

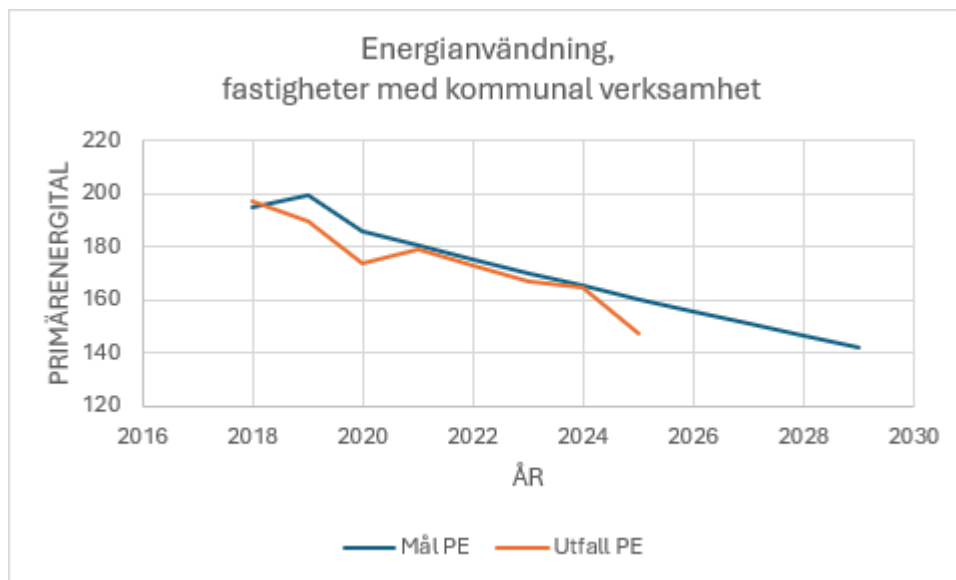
Projekt	Mätetal	Utfall 2025	Beräknat utfall 2026

Se bilaga "Gröna obligationer 2025" för redovisning av mätetal miljö.

4.4 Hållbarhetslänkade lån

I stadens hållbarhetslänkade lån fastställs röntan utifrån uppfyllanden av tre klimatmål och ett socialt mål. Ett av klimatmålen är direkt kopplat till stadsfastighetsförvaltningens energieffektiviseringsplan och de mål som finns uppsatta där och som årligen följs upp.

För 2025 blev förvaltningens genomsnittliga PE-tal (primärenergital) för alla egenägda byggnader 147,5 kWh/m² vilket är under årets delmål på 160,3 kWh/m².



4.5 Uppföljning av antal medarbetare per chef

Antal medarbetare - per intervall (se anvisning)	Antal chefer	Kommentar
-19	39	I förvaltningen finns 39 chefer som har ansvar för upp till 19 medarbetare vardera.
20-25	5	I förvaltningen finns 5 chefer som har ansvar för mellan 20-25 medarbetare vardera.
26-30	1	I förvaltningen finns 1 chef som har ansvar för mellan 26-30 medarbetare. Frånvarande ordinarie personal har ersatts av tidsbegränsade anställningar, därav högre antal medarbetare.
31-40		
41-50		
51 -		

5 Styrinformation till nämnden

Stadsfastighetsnämnden ska tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder. Den ska säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Exempel på uppdrag som ingår i nämndens ansvar är:

- Bygga, hyra in, anpassa och förvalta lokaler och boenden för Göteborgs Stads verksamheter, som exempelvis skolor, förskolor och boenden med särskild service.
- Utveckla lokaler som möter verksamheternas behov och säkerställa lokalernas värde och funktion över tid.
- Förvalta och hyra ut de lokaler som kan användas tillfälligt tills de ska rivs eller användas till något annat i stadsutvecklingen.
- Aktivt delta i lokalbehovsplanering och ta ansvar för stadens lokalförsörjning.

Förvaltningens bedömning är att leveransen enligt grunduppdraget att förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, med tillhörande utemiljöer, som Göteborgs Stads verksamheter behöver, är god. I huvudsak levererar förvaltningen lokaler utifrån hyresgästförvaltningarnas behov med undantag för området bostäder med särskild service (BmSS), i vilket en avvikelse föreligger.

5.1 Förvaltningsövergripande

Förvaltningen har under flera år haft en ansträngd ekonomisk situation, vilket har krävt återkommande besparingsåtgärder för att uppnå budget i balans. Inför 2025 bedömdes förutsättningarna som mer gynnsamma och i budget- och verksamhetsplaneringen beslutades om satsningar på både personalförstärkningar och utvecklingsinsatser. Till följd av förändrade omständigheter, dels ett förändrat säkerhetsläge som påverkar förvaltningens uppdrag, dels uppkomna ekonomiska underskott, har förvaltningen under perioden åter behövt omprioritera. Detta har inneburit att takten och ambitionsnivån i vissa åtgärder har justerats samt att vissa tidigare planerade insatser har senarelagts, i syfte att förhålla sig till den handlingsplan som nämnden beslutat för att hantera det ekonomiska underskottet.

Samtidigt är det förenat med svårigheter att genomföra besparingsåtgärder med sådan precision att utfallet exakt motsvarar budget. Mot denna bakgrund visar slutresultatet för året på ett överskott.

Förvaltningen har sedan dess bildande genomfört många utvecklingsinsatser avseende processer och arbetssätt samt fokus på att skapa ordning och reda. I detta arbete krävs initialt resurser från både stödavdelningarna och verksamhetsavdelningarna vilket kan innebära en påverkan på avdelningarnas övriga leveranser. Ständiga prioriteringar och omprioriteringar görs för att hitta en lämplig takt för förändringsarbetet utan att göra för stor påverkan på förvaltningens förmåga att möta behoven från våra hyresgästförvaltningar. Med rätt insatser och fokus på de mest prioriterade områdena uppnår förvaltningen på sikt en mer effektiv, transparent och resurseffektiv verksamhet med god ordning och reda till nytta för dem vi är till för.

Granskning och rekommendationer från stadsrevisionen

Varje år granskar kommunens revisorer nämndens verksamhet i den omfattning som följer av god revisionsred. Granskningen för verksamhetsåret 2024 bestod av:

- grundläggande granskning
- styrning och uppföljning av investeringsprojekt
- uppföljning.

Revisionens samlade bedömning utifrån granskningen av nämnden, var att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare var bedömningen att nämndens interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Revisionen bedömer även att nämnden agerat för att förbättra verksamheten utifrån tidigare års rekommendationer om att upprätta en underhållsstrategi och avseende arbetet för att minska energianvändningen.

Utifrån granskningen lämnade stadsrevisionen följande rekommendationer:

- Nämnden rekommenderas att förbättra den interna styrningen och kontrollen av ändrings-, tilläggs- och avgående arbeten.

Följande rekommendation kvarstår sedan tidigare år:

- Nämnden rekommenderas att säkerställa att samtliga obligatoriska dokument för nämndens informationsredovisning tas fram och beslutas.

Stadsrevisionens granskning av styrning och uppföljning av investeringsprojekt

Syftet med granskningen var att bedöma om nämnden säkerställt en ändamålsenlig styrning, uppföljning och kontroll av sina investeringsprojekt. Granskningen avgränsades till att omfatta nämndens styrning, uppföljning och kontroll av nyinvesteringsprojekt. Granskningen omfattade inte nämndens arbete med och efterlevnad av lag om offentlig upphandling (LOU).

Revisionskontorets bedömning var att nämnden i huvudsak har säkerställt en ändamålsenlig styrning, uppföljning och kontroll av sina investeringsprojekt. Granskningen visade samtidigt på vissa förbättringsområden där rekommendationen avsåg styrningen och kontrollen av ändrings-, tilläggs- och avgående (ÄTA) arbeten. Utöver det nämndes att nämnden, för att stärka den interna kontrollen i investeringsprojekten, bör överväga att införa jävsdeklarationer där eventuella intressekonflikter redovisas samt arbeta mer systematiskt med erfarenhetsåterföring för att integrera lärdomar i sina arbetssätt. Förvaltningen har under 2025 förtydligat styrningen inom ÄTA-området.

Stödjande miljörevision

Resultat av den årliga miljörevisionen 2025 är att stadsfastighetsförvaltningen bedöms ha ett systematiskt miljöarbete enligt anvisningens bestämmelser. Förvaltningen bedöms ha ett väl etablerat miljö- och klimatarbete, med dedikerade resurser och ett stort engagemang för frågorna bland både medarbetare och ledning. De rekommendationer miljöförvaltningen gav vid miljörevisionen 2024 är i stort sett omhändertagna. Åtgärderna har sammanfattningsvis omfattat arbete med tydliggörande av roller, ansvar och mandat. Förvaltningen har även jobbat med att utveckla rapporteringen i Stratsys avseende miljömål och aggregerad uppföljning internt på förvaltningen.

I miljörevisionen för 2025 gavs förvaltningen tre rekommendationer:

- Ansvar och mandat

- Kompetensutveckling som stärker miljöområdet
- Utveckla arbetet med internrevisioner

Förvaltningen kommer att ta hand om dessa under verksamhetsåret 2026.

Dataskyddsbudets granskning

Dataskyddsbudets samlade bedömning av verksamhetens dataskyddsarbete är att förvaltningen fortsätter att ta stora steg framåt. Kompetensnivån hos förvaltningens dataskyddssamordnare är hög och verksamheten har metodiskt arbetat för att få en systematik i sitt dataskyddsarbete. På grund av den skuld av ofullständigt arbete, som förvaltningen har fått dras med sedan lokalförvaltningens tid, återstår det fortfarande en hel del arbete. Men dataskyddsbudets uppfattning är att förvaltningen är på rätt väg.

Inför 2025 rekommenderades förvaltningen att arbeta med två fokusområden:

- Register över personuppgiftsbehandlings
- Biträdesavtal och andra överenskommelser

Utifrån de svar som förvaltningen lämnat till dataskyddsbudet utifrån rekommendationer samt det som framkommit under året i avstämningar med förvaltningen, bedömer dataskyddsbudet att verksamheten har kommit en bra bit på vägen men att det krävs fortsatt arbete för att omhänderta de lämnade rekommendationerna. Fokusområdet kvarstår därför även 2026 och kommer följas upp särskilt av dataskyddsbudet.

5.1.1 Inköp och upphandling

Förvaltningen arbetar för att införa en ny, mer ändamålsenlig inköpsorganisation. En plan för införande för hela förvaltningen finns framtagen och under 2025 har avdelningen drift och underhåll gjort ett stort förarbete som har bidragit till större avtalstrohet samt mer tid över för de kompetenser som i sitt uppdrag inte ska behöva arbeta med administration till så stor del.

Arbetet med inköpskontroller under året varit mycket intensivt och omfattat flera områden. Inköp och upphandlingsförvaltningen har gjort särskilda kontroller kring tekniska konsulter, servicearbeten och mindre entreprenader, där stadsfastighetsförvaltningen aktivt följt upp inköp inom dessa områden. Förvaltningen har även genomfört en egen granskning inom tekniska konsulter med fokus på inköpsbeteendet, alltså hur avrop sker, både via stadens ramavtal och egna avtal.

Resultatet från genomförda kontroller tas med i förvaltningens arbete framåt bland annat genom översyn av ny inköpsorganisation, kunskapshöjande insatser och översyn av arbetssätt.

5.1.2 Samordning elsäkerhet i Göteborgs Stad

Flera av stadens verksamheter har under året gjort förändringar i verksamheten som påverkar elorganisationen. Stadens elsäkerhetssamordnare har varit delaktig i idrotts- och föreningsförvaltningens arbete med att se över de nya dokumenten och rutinerna för hur man ska lägga upp sitt organisations- och delegationsarbete. Om arbetet faller väl ut kan det finnas möjlighet att använda underlaget som grund även i andra förvaltningar som behöver göra samma förändringsresa i framtiden.

På stadsmiljöförvaltningen har de utbildningsinsatser som genomfördes 2024 följts upp i bredare skala. En digital verksamhetsinventerande enkät visade att det fanns

stor osäkerhet om vad elsäkerhetslagstiftningen egentligen innebar för förvaltningens chefer och medarbetare. Därför beslöt ledningen i samråd med stadens elsäkerhetssamordnare att erbjuda ett antal fysiska utbildningstillfällen för att ge deltagarna grundläggande kunskap i ämnet. Det är en bra grund för det fortsatta arbete som behöver göras i förvaltningens kommande elorganisationsarbete.

Förutom de fysiska utbildningarna har det tagits stora kliv på det digitala området. Under slutet av året stod det klart att stadsfastighetsförvaltningen ansluter sig till den stadengemensamma utbildningsportalen. Det ger elsäkerhetssamordnaren möjlighet att producera och publicera elsäkerhetsutbildningar samt tillgängliggöra dessa för alla stadens verksamheter och grunden till den första utbildningen är framtagen.

Göteborg Stads egenkontrollprogram för elsäkerhet har uppdaterats för att följa utformningen av stadens styrande dokument i övrigt. I samband med uppdateringen har även strukturen och innehållet ändrats en del - dels för att hållas uppdaterat enligt gällande föreskrifter, dels för att få ett mer överskådligt dokument som bättre uppfyller sitt syfte som hjälpmedel för sina användare.

Det har skett stora förändringar i statistiken för ärendena i arbetsmiljörapporteringsystem IA. Tyvärr verkar det som att man ändrat bland inrapporteringskategorierna där endast "Kontakt med elström" finns kvar av de som tidigare följts upp som elincidenter. Det går inte att se vilka underkategorier som fallit in under samlingskategorin, vilket kan vara en av orsakerna till den stora avvikelser från föregående år. Som det ser ut har både antalet riskobservationer och tillbud minskat markant (41 procent respektive 38 procent), medan olyckorna dubblats till 14 stycken. Under 2026 behövs en undersökning för att konstatera om förändringen beror på hur systemet kategoriserar data, eller om en faktisk ökning av antalet olyckor skett. Om det senare, behöver en fördjupad analys genomföras för att ta reda på orsakerna och stoppa den negativa utvecklingen.

5.2 Fastighetsförvaltning

Stadsfastighetsförvaltningen ska tillhandahålla, förvalta, agera mellanhyresvärd och utveckla beståndet av verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens verksamhetsförvaltningar. I uppdraget ingår även att förvalta och hyra ut de lokaler som ägs i strategiskt syfte inför framtida behov i stadsutvecklingen.

Förvaltd yta (kvm BRA)	2025	2024	2023
Egenägd yta	2 188 761	1 907 635	1 781 960
Inhyrd yta	563 786	572 621	578 733
Total yta	2 752 547	2 480 256	2 360 693

Staden har under ett par år tillbaka gjort ett antal stora förvärv och kommer fortsatt kommande år förvärva och tillträda fastigheter framförallt i och kring norra och södra Älvstranden. Detta är något som får en stor påverkan på stadsfastighetsförvaltningen, då det innebär omfattande arbete före och efter tillträde, både ekonomiskt, resursmässigt och strukturellt. Mycket arbete kvarstår fortfarande med de större förvärv som genomfördes under föregående år.

Under våren har Göteborgs Stad förvärvat en fastighet inom Gullbergsvass, Kruthusgatan 7, med en byggnadsyta på drygt 3 000 kvadratmeter.

Från och med hösten 2025 har stadsfastighetsförvaltningen gått in som mellanhyresvärd för Arbetsmarknad och vuxenutbildning (Arbvux). Totalt innebär detta förvaltningsansvar för sju inhyrda förvaltningsobjekt.

Under året har tre objekt gått till försäljning till ett sammanlagt försäljningsbelopp på cirka 33 miljoner kronor.

5.3 Byggnation och hyresverksamhet

Leverans, omfattning och kvalitet

Bygg och hyresverksamheten håller en hög leverans under året. De höga investeringsnivåerna, tillsammans med förvaltningens utmaningar i driftsekonomin, har påverkat verksamheten då antal medarbetare inte kunnat utökas i samma utsträckning som planerat. Detta har bland annat resulterat i lägre resultat inom återhämtning i medarbetarenkäten.

Omfattningen av investeringsverksamheten fortsätter att öka och nya högre leveransvolymerna fortsätter vara aktuella för att möta stadens lokalförsörjningsbehov. Inom verksamheten har en dialog om hur dessa högre volymer ska kunna hanteras varit aktuell under året. Det har också skett en förskjutning mellan projekttyper och hyresgästförvaltningar. Generellt ökar underhållsåtgärder inom alla delportföljer. Inom utbildningsportföljen minskar tillväxttakten på nyproduktion och i boendepartföljen ökar utökningstakten. Under året har verksamheten lagt mycket fokus på att implementera förvaltningens nya bygg- och inhyrningsprocess, vilken likriktar arbetssätten inom alla projekttyper för en större flexibilitet i att möta de förändrade volymerna.

Förvaltningen har vid ett par tillfällen under året fått sanktionsavgifter från stadsbyggnadsnämnden. Dessa sanktionsavgifter är resultat av misstag utifrån den mänskliga faktorn. Förvaltningen bedömer inte att det krävs några förändringar i processen utifrån dessa avvikelser.

Verksamheten har under året fortsatt arbetet med att utvecklas inom grunduppdraget för att stärka och säkerställa demokratin, där dokumenthantering, inköp och korrekt rapportering av delegationsbeslut till nämnden varit aktuella frågor.

Styrning och kontroll

De höga investeringsnivåerna som våra hyresgäster behöver och beställer av oss fortsätter att driva på deras hyresutveckling. Förvaltningen försätter att göra sitt yttersta för att hålla nere våra produktionskostnader och upplever att våra gemensamma återkommande forum för styrning av projektverksamheten ger oss rätt kompetens, erfarenhetsåterföring och kontroll för beredning av projektärenden till nämnden.

Förvaltningen har under året även fått ny styrning i form av Göteborg Stads riktlinje för ägarstyrda investeringar. Riktlinjen har inte inneburit några behov av förändring av förvaltningens investeringsstyrning då de processer och rutiner som riktlinjen krävställer redan är etablerade inom förvaltningen. Förvaltningen ser detta som en bekräftelse på att vi har god kontroll och ändamålsenlig styrning av investeringsverksamheten. Den goda styrningen bekräftas även i uppföljningen av verksamhetsåret utifrån stadsrevisionens granskning.

5.4 Drift och underhåll

Omorganisation drift och underhåll

Förvaltningen har under 2025 inlett ett arbete med översyn av organisation inom avdelningen drift och underhåll. Fokus i arbetet är att effektivisera organisationen samt ha ett tydligare hyresgästfokus. Effektivisering gäller för utförandet och driftkostnaderna. Behovsanalys pågår för att se inom vilka områden som avdelningen kan effektivisera.

Inom tillsyn och skötsel samt reparation har följande områden identifierats med möjlig effektivisering

- Utför mer i egen regi och har färre köpta tjänster.
- Inköp och uppföljning av utförandet.
- Effektivisering av fordonsflottan och maskinparken genom att minska antalet maskiner och bilar.
- Se över arbetssättet genom bland annat centralisera driftrondsutförandet och ökat antalet robotgräsklippare samt AI vad gäller driftoptimering.

Tillsyn och skötsel

Tillsyn och skötsel är i stort utförd enligt plan. I nämndens handlingsplan för att återställa ekonomiska underskottet gjordes en besparing inom tillsyn och skötsel vilket resulterat i en avvikelse. Avvikelsen avser oljning av träutrustning i utemiljön.

Förvaltningen har under 2025 riskinventerat samtliga vård och omsorgsboenden för legionella och det pågår åtgärder på en del av fastigheterna. Återkommande kontroller på våra boenden genomförs också som en tillsyn- och skötselåtgärd.

Samarbete med hyresgästförvaltningar

Antalet serviceanmälningar fortsätter att minska jämfört med tidigare år. Under 2025 har samarbetet med hyresgästerna, särskilt grundskoleförvaltningen och förskoleförvaltningen, fördjupats genom träffar med deras vaktmästare. Dialogen har varit mycket givande och har lett till förbättrade processer kring serviceanmälningar, med tydligare innehåll och högre kvalitet. Som en del av detta har samarbetet kring snickeriarbeten utvecklats som ett stöd för både vaktmästare och verksamheten. Ambitionen är att skapa bättre förutsättningar för att vaktmästarna ska kunna utföra fler enklare åtgärder själva.

5.5 Sammanhållen stadsutveckling

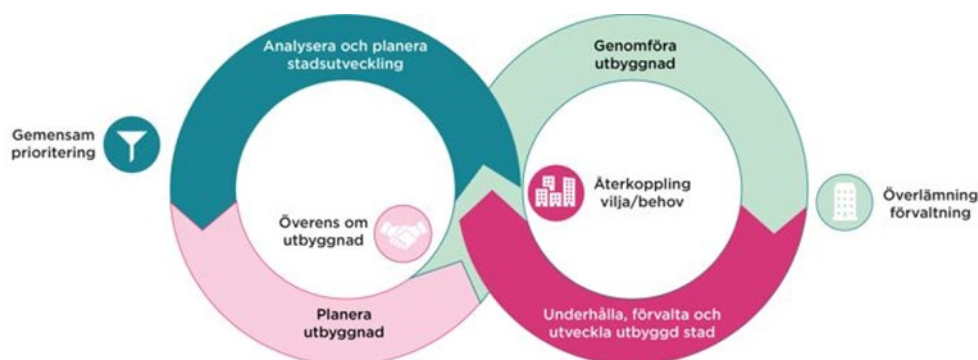
Syftet med Göteborgs Stads organisation för stadsutveckling, vilken trädde i kraft i januari 2023, var att skapa en mer sammanhållen stadsutveckling i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Det var många nämnder som direkt eller indirekt påverkades av nya ansvar och arbetssätt i och med den nya organisationen. Framför allt gällde detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfastighetsnämnden.

För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling tog SUV-förvaltningarna fram följande målbild:

Vi utvecklar staden med utgångspunkt i behoven hos boende, besökare och näringsliv. Vi går i takt i såväl planering, som genomförande och förvaltning. Vi fördelar ekonomiska och personella resurser med helhetssyn på uppdraget. Olika mål inom stadsutveckling hålls samman med en gemensam målsättning om en hållbar stad.

Ett intensivt arbete har pågått, inom och mellan förvaltningarna, för att utveckla verksamheten och uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling som förverkligar målbilden. Insatser har genomförts som bland annat att utveckla ett processinriktat arbetssätt med kunden i fokus samt att stärka samarbetskulturen. Vi ser att organisationerna tillsammans har gjort en förflyttning i målbildens riktning men för att realisera målbilden fullt ut krävs fortsatt ett starkt utvecklingsfokus.

Den sammanhållna stadsutvecklingen genomförs enligt de fyra skedena:



I bilagan *Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling* finns ett antal mått med korta analystexter för respektive skede. Bilagan är gemensam för SUV-nämnderna och visar delar av nämndernas bidrag till den sammanhållna stadsutvecklingen.

Under de senaste åren har Göteborgs Stad genomfört flera större omorganisationer. Erfarenheter visar att denna typ av verksamhetsmässiga förändringar tar tid att implementera för att uppnå förväntad nytta och full effekt. Detta gäller även för stadsutvecklingsområdet, som dessutom består av långa processer inom såväl planering och genomförande som förvaltning.

Gemensamma utvecklingsinsatser

För att få effekt av omorganisationen och nå målbilden har fem gemensamma utvecklingsinsatser identifierats som särskilt viktiga att arbeta med under 2025 för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling:

Planera och resurssätta politiska uppdrag där SUV ska samverka

Syftet med aktiviteten var att skapa arbetssätt där vi tydligare samverkar och samplanerar de politiska uppdrag som kommer från kommunfullmäktige eller nämnd.

Förvaltningarna har under året tagit fram arbetsformer för att säkra att ansvarsfördelning och omhändertagande av uppdrag, i de fall där flera förvaltningar behöver samverka för att utföra uppdraget. Förutsättningar har även skapats i stadens systemstöd för planering och uppföljning för att stötta arbetet så att alla förvaltningar har en gemensam översikt av dessa uppdrag och på ett enkelt sätt kan ta del av varandras planering och uppföljning.

Genomföra kundresa utifrån gemensamma målgrupper

Syftet med aktiviteten var att utveckla arbetssätt och service för att forma tjänster som våra målgrupper vill ha och behöver. Detta för att skapa möjligheter till processutveckling med ett ”utifrån och in” perspektiv samt digitalisering utifrån användarens behov.

På grund av omprioriteringar kommer aktiviteten att genomföras under 2026 istället för 2025.

Utbilda chefer i processinriktat arbetssätt

Syftet med aktiviteten var att utbilda samtliga chefer samt lägga fokus på att förbättra överlämningarna mellan processerna genom ökad och gemensam förståelse för var det brister.

En utbildning/workshop har genomförts i början av 2025 för samtliga chefer i de fyra förvaltningarna inom sammanhållen stadsutveckling. Därtill har direktörerna genomfört särskild dialog kring ledning av processorienterade verksamheter.

”Implementera” målbilden för översiktsplan

Syftet med aktiviteten var att skapa en gemensam förståelse och kunskap om den hållbara stadsutvecklingen nu och på lång sikt av en nära, sammanhållen och robust stad.

Det är viktigt att de förvaltningar och bolag som arbetar med sammanhållen stadsutveckling har en tydlig gemensam riktning för stadsutvecklingen i Göteborg. I grunden strävar Göteborgs Stad mot att vara en *hållbar stad - öppen för världen*. Enligt översiktsplanen ska vi *skapa en sammanhållen, nära, och robust stad*. Under andra halvåret har ett arbete pågått med att ta fram ett kommunikationsmaterial kring denna gemensamma målbild för stadsutvecklingen. I slutet av året genomfördes ett flertal webbsändningar kring strategierna i översiktsplanen tillsammans med artiklar på Digitala navet. Stödmaterial har också tagits fram som stöd för fortsatt dialogarbete kring den gemensamma riktningen för stadsutvecklingen inom respektive förvaltning. Kommunikationen har varit inriktad på att förmedla vad översiktsplanen är, vad begreppen sammanhållen, nära och robust består av och vad som eftersträvas både vad gäller staden idag och staden imorgon.

Digitalisera stadsutvecklingsprocessen

Syftet med aktiviteten var att ta fram en plan för att ge förutsättningar för planering och prioritering av vår gemensamma digitalisering av stadsutvecklingsprocessen.

En kartläggning av pågående digitaliseringsinitiativ inom förvaltningarna för sammanhållen stadsutveckling har genomförts. Ett nätverk har bildats med representanter från förvaltningar inom sammanhållen stadsutveckling med syfte att ta fram förslag på utvecklingsinitiativ som kan ligga till grund för prioritering och formulering av en handlingsplan för digitalisering av stadsutvecklingsområdet.

Utveckling av gemensamma processer

För att ge förutsättningar att gå i takt enligt målbilden har ett fokus varit utveckling av gemensamma processer och arbetssätt:

- strategisk och taktisk planering
- plan- och exploateringsprocessen (PLEX)
- styrmiljö för lokalförsörjning

Inom ramen för den strategiska och taktiska planeringen har fler nya metoder och arbetssätt tagits fram. Under 2025 har PLEX gått in i en förvaltande fas där det huvudsakliga utvecklingsarbetet är färdigt men arbete med ständiga förbättringar

kommer att fortgå.

Styrmiljö för lokalförsörjning

Stadens nuvarande styrmiljö för lokalförsörjning infördes 2023 i samband med införandet av den nya organisationen för stadsutveckling. Under året har ett gap i styrmiljön avseende en övergripande operativ planering identifierats av flera förvaltningar och under kommande år finns ett behov av att gemensamt ta fram en plan för hur detta gap ska överbryggas.

Utifrån stadens styrmiljö där ansvaret för lokalförsörjningen är fördelat på flera parter krävs ett aktivt samarbete och samordning.

Inom området bostäder med särskild service har det under flera år varit obalans i lokalförsörjningen. Genom aktivt arbete och samarbete inom staden ser vi nu i prognoser en trend med förbättrade förutsättningar för att nå lokalförsörjning i balans.

Nya metoder och arbetssätt

Sedan stadsutvecklingsorganisationen trädde i kraft har flera nya metoder och arbetssätt tagits fram där implementation pågår.

Forum för samverkan

För att säkra effektiv koordinering av Göteborgs Stads stadsutveckling samt skickliggöra varandra utifrån förvaltningarnas ansvarsområden har ett direktörsforum mellan SUV-förvaltningarna samt idrotts- och föreningsförvaltningen, kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och stadsledningskontoret inrättats. Under året har beredning för direktörsmötena utvecklats samt att årshjul tagit fram som utgår från stadens planering och uppföljning. Utifrån årshjulets punkter lyfts områden från respektive SUV-förvaltning vilka påverkar den sammanhållna stadsutvecklingen.

Efter sommaren startade exploaterings- och stadsbyggnadsförvaltningen ett nytt ledningsforum. Forumet fungerar som en strategisk funktion för att säkra samsyn i gemensamma processer samt att samordna och prioritera ärenden och projekt som berör båda förvaltningarna. Forumet hanterar även avvägningar och riktning för exempelvis markanvisning, planbesked och utvecklingsidé inför beslut i respektive förvaltning eller nämnd.

Övergripande inriktning samordnad stadsutveckling

Under våren återremitterade stadsbyggnadsnämnden övergripande inriktning samordnad stadsutveckling, ÖISS. Målet är att ÖISS ska leda till en gemensam styrning av stadens utveckling och vara grund för resursfördelning utifrån tydliga prioriteringar. Ett nytt förslag har omarbetats under året och kompletterats med bland annat ekonomiska analyser. Mot bakgrund av stadens stora investeringsbehov krävs en tydlig koppling mellan investering och finansiering. De omfattande investeringsbehoven utgör en utmaning för staden och successivt leder de ökande investeringsvolymerna också till högre driftskostnader. Även de finansiella kostnaderna bedöms öka under kommande år som en konsekvens av den höga investeringstakten och att låneskulden ökar. Den omarbetade versionen av ÖISS kommer upp för beslut på stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2026.

KORP - gemensamt arbetssätt för ekonomisk bedömning och riskhantering

Under 2025 har ett arbetssätt som gör det lättare att bedöma inkomster och utgifter i exploaterings- och investeringsprojekt tagits fram. I det nya arbetssättet ingår även en ekonomisk beräkningsmodell, kallad KORP-modellen, som ger projektledare och projektägare bättre verktyg för ekonomisk bedömning och

riskhantering.

Alla nya stadsutvecklingsprojekt och projekt som går in i nästa skede inom stadsutvecklingsprocessen ska arbeta enligt KORP och använda den ekonomiska beräkningsmodellen. Medarbetare från de stadsutvecklande förvaltningarna samt från berörda kommunala bolag har under året fått utbildning i det nya arbetssättet.

Gemensam omvärldsanalys

En framtidsförståelse ska stötta oss i att fatta kloka och välavvägda beslut så att den stad vi förvaltar och utvecklar möter rätt behov. En omvärldsanalys är viktig i den strategiska planeringen för att stärka den gemensamma bilden av framtida utveckling och utmaningar och är ett underlag för strategiska beslut. De fyra stadsutvecklande förvaltningarna har därför en gemensam omvärldsanalys utifrån trender som påverkar stadens stadsutveckling. Målet är att analysen tillsammans med resultat från andra relevanta analyser ska skapa en robust förståelse för stadens framtida behov, kontext och förutsättningar. Syftet med den gemensamma analysen är också att få ett resurseffektivt arbetssätt och att analysen ska kunna tjäna som ett kunskapsunderlag i planeringsprocessen för respektive förvaltning.

Budskapsplattformen

Under 2025 har en gemensam budskapsplattform om stadsutveckling tagits fram. Detta är en grund och plattform för att arbeta ännu mer sammanhållet med vår kommunikation om stadsutveckling för att bidra till ökad samsyn och förståelse för helheten. Budskapsplattformen är ett stöd för att berätta om stadsutvecklingen på ett mer enhetligt sätt, både om helheten och delarna med syftet att vi ska bli ännu tydligare och effektivare i vår kommunikation till våra målgrupper; boende, besökare och näringsliv. Även internt kan en mer gemensam berättelse underlätta förståelsen och samarbeten över förvaltningsgränserna.

Utifrån övergripande budskap finns nu ett helhetsgrepp för att både beskriva och definiera samtida och framtida staden: hållbar stad - öppen för världen samt nära, sammanhållen och robust stad. Dessutom finns flera budskapsområden med aktuella teman och strategiska frågor som biologisk mångfald och ekosystemtjänster, social hållbarhet och hur vi bidrar till att minska segregationen, hållbar mobilitet, klimatanpassad stad samt klimatneutral och cirkulär stadsutveckling. Materialet i budskapsplattformen är levande och kommer att utvecklas och uppdateras över tid.

Gemensamma lokaler

Ytterligare ett utvecklingsarbete som pågår är det lokalprojekt som ska möjliggöra samlokaliseringen av SUV-förvaltningarna i Traktören på Köpmansgatan 20. Här skapas en modern arbetsplats för de fyra förvaltningarna utifrån aktivitetsbaserat arbetssätt i verksamhetsanpassade lokaler. Utformningen utgår från de olika skedena med möjlighet till arbetssätt i olika zoner (aktivitetszoner till lugnare fokusytor). Projektet följer tidplan och inflyttning är planerad till slutet av augusti 2026. Det innebär att cirka 1 800 medarbetare kommer att utgå från det nya kontoret. Detta kommer att skapa förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling. I Traktören satsas det på återbrukad inredning.

Samarbetskultur – en förutsättning för sammanhållen stadsutveckling

En önskad effekt av den nya organisationen för sammanhållen stadsutveckling är en ökad samarbetskultur. I medarbetarenkäten har SUV-förvaltningarna valt att göra ett tillägg av frågor utifrån medarbetarnas upplevelse av den nya stadsutvecklingsorganisationen. Frågorna berör områden kring engagemang, delaktighet, samarbete, motivation och ledarskap.

Efter analys av resultatet i årets medarbetarenkät kan en generell ökning för alla frågeområden ses. Särskilt glädjande är att resultatet på frågan *Jag upplever att stadsutvecklingsförvaltningarna arbetar tillsammans mot de gemensamma målen* fortsätter att öka för samtliga förvaltningar.

Gemensamt hälsoinitiativ

SUV-förvaltningarna har genomfört ett gemensamt hälsoinitiativ för sina medarbetare med aktiviteter för att stärka hälsan, ge en inblick i de olika förvaltningarnas arbete och även ge möjlighet till att träffas över förvaltningsgränserna. Aktiviteterna innefattar bland annat ergonomigenomgång, stadsvandring och guddad tur i trädgårdsföreningen. Enkäter som har skickats ut efter genomförande har visat på ett gott utfall. Förvaltningarna har beslutat om att fortsätta med initiativet och utöka insatserna under 2026.


5.6 Prioriterade frågor under året

Förvaltningen har under året haft ett antal prioriterade utvecklingsfrågor. De prioriterade frågorna utgår från förvaltningens strategiska utvecklingsplan och de fyra fokusområden som finns i den. Under 2025 har implementering påbörjats av nya processer och arbetssätt. Förvaltningen ser att en förflyttning i målbildens riktning har skett inom flera områden. Vissa av frågorna kommer att fortsätta in i 2026. För mer information se bilaga *Verksamhetsuppföljning 2025*.



6 Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag



6.1 Redovisning av KF/KS uppdrag


6.1.1 Ekologisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Alla nämnder och bolag får i uppdrag att stärka arbetet med att förebygga avfall. Återrapportering sker i respektive nämnd.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2025 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>2026-01-23</p> <p>Nämnden fick uppdraget från KF 2025-12-11 och avser att återrapportera senast i samband med årsrapport 2026.</p> <p>Förvaltningen tar sig an uppdraget genom sitt arbete med avfallsminimering som en del av miljö- och klimatarbetet. Förvaltningen har förvaltningsspecifika planer för både miljö- och klimat såväl som för avfall utifrån stadens motsvarande program och planer.</p>



6.1.2 Ekonomisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>2026-01-12</p> <p>Förvaltningen har bidragit till att ta fram riktlinjer för styrande nyckeltal samt riktlinjer för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler och deltar fortsatt i samverkan med berörda nämnder inom ramen för uppdraget. Metodutveckling pågår vilket kommer fortsätta under 2026.</p>
<p>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.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2025 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-29</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Förvaltningen arbetar med en plan för att minska produktionskostnaderna, där upphandlingsstrategi är ett centralt fokusområde. Genom planens aktiviteter säkerställs att hållbara krav ställs i upphandlingar, samtidigt som onödiga och</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
	<p>kostnadsdrivande krav undviks.</p> <p>Följande åtgärder har påbörjats under 2025 och kommer att fortsätta även under året:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Implementering av en ändamålsenlig inköpsorganisation, med färre beställare och tydliga inköpsansvariga roller i varje avdelning, för att stärka avtalstrohet, kostnadsmedvetenhet, beställarkompetens och uppföljning. • Fortsatt arbete med planen för minskade produktionskostnader, inklusive insatser för minskad klimatbelastning, minskad avfall och ökad energieffektivisering. • Ökat fokus på återbruk, genom återbruk av material och arbetskläder samt fortsatt utveckling och implementering av rutiner och arbetssätt för återbruk i och mellan projekt. • Förstärkt uppföljning av klimatbudget, för att säkerställa att inköp och upphandlingar bidrar till stadens klimatmål. <p>Genom dessa åtgärder skapar förvaltningen bättre förutsättningar för ett mer effektivt, hållbart och långsiktigt inköpsarbete i linje med uppdraget.</p>
<p>Exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden, idrotts- och föreningsnämnden samt stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen, utveckla och tydliggöra redovisningen av verksamhetsstyrda investeringar.</p> <p><i>Uppdragsår 2025</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Pågående</p> <p>2026-01-12</p> <p>Förvaltningen har tagit emot uppdraget och kommer, i samverkan med kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder, att arbeta för att utveckla och tydliggöra redovisningen av verksamhetsstyrda investeringar.</p>
<p>Kommunstyrelsen och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra överföringen av Göteborgs Stads gemensamma byggprocess från kommunstyrelsen till stadsfastighetsnämnden i samverkan med fackliga organisationer i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande</p> <p><i>Uppdragsår 2025</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Överföringen genomfördes den 1 november 2025. Stadsfastigheters direktör är nu processägare och styr processen med stöd av en strategisk samordningsgrupp bestående av direktörer som representerar de byggande förvaltningarna och bolagen.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
	<p>Stadsfastigheter har varit tydliga med att GBP även efter överföringen är en stadengemensam process och det kommer återspeglas i både styrning, ledning och utveckling av processen framåt.</p> <p>Överföringen skedde i samverkan med fackliga parter och genom en fullt samverkad FÖS (förvaltningsövergripande samverkansgrupp), där både stadsfastighetsförvaltningen och SLK (stadsledningskontoret) ingick (arbetsgivare och fackliga parter).</p>
<p>Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i självkostnadshyran för 2027 inkludera kostnader för innovation i fastighetsutvecklingen som en overheadkostnad om maximalt 15 mnkr årligen och som längst fram till 2030.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2026 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Pågående</p> <p>2026-01-12</p> <p>Förvaltningen har tagit emot uppdraget och kommer att ta omhand uppdraget i samband med ordinarie hyresberäkningsarbete under början av 2026 och inkludera det i självkostnadshyran för 2027 i enlighet med uppdraget.</p>

6.1.3 Social dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utse 16 objekt att bli trygghetspunkter i enlighet med inriktningen i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Dessa trygghetspunkter ska vara fastighetsanpassade till 2025-12-31.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut</p>	<p> Pågående med avvikelse</p> <p>2026-01-13</p> <p>Arbetet med att etablera trygghetspunkter i staden pågår men målsättning om leverans vid årskiftet nås inte. Nödvändiga fastighetsanpassningar bedöms färdigställas under kvartal 1 2026 varvid teknisk verksamhetsstart bedöms möjlig med inlånad reservkraft. Upphandling av reservkraft har tagit längre tid än planerat och annonsering kunde ske först under slutet av året. Stegvis leverans av reservkraft väntas från kvartal 4 2026 och under 2027.</p>
<p>Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med grundskolenämnden prioritera underhåll och renovering av skollokalerna och skolans utemiljöer i utsatta områden.</p> <p><i>Uppdragsår</i> 2025 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut</p>	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsmanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Stadsfastighetsförvaltningen har under de senaste åren styrt resurser mot att prioritera underhållsåtgärder i skolor som ligger i utsatta områden i Göteborgs Stad. Syftet är att minska skillnader i fastighetsstandard mellan olika stadsdelar, stärka skolmiljöerna och bidra till jämlika uppväxtvillkor för barn och unga.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
	<p>Förvaltningen har under 2025 arbetat med att analysera hur arbetet med prioritering av underhåll går. Genom den nya prioriteringsordningen som infördes 2024 ges dessa skolor nu högre vikt vid planerat underhåll.</p> <p>Prioriteringen visar sig fungera enligt syftet att prioritera fastigheter i utsatta områden. Resurserna styrs nu mer jämnt, vilket syns genom att kostnadsnivån för grundskolor i underhåll och reinvesteringar i utsatta områden har ökat de senaste åren. Generellt har reinvesteringar och underhåll ökat avseende grundskolor i det totala fastighetsbeståndet men är som mest positivt för dessa områden.</p> <p>Trots den övergripande förbättringen kvarstår stora variationer mellan olika stadsdelar.</p> <p>Satsningen på prioriterat underhåll i utsatta områden är ett viktigt steg mot en mer jämlik stad.</p> <p>Den ekonomiska fördelningen har blivit mer rättvis och underhållsinsatserna når nu i högre utsträckning de skolor som under lång tid haft störst behov.</p> <p>Uppdraget med att prioritera underhåll i skolor och dess utemiljöer i utsatta områden bör därmed ses som långsiktig och stegvis — där främst tekniska och ekonomiska nyckeltal följs upp för att visa på verklig samhällsnytta.</p>
<p>Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att möjliggöra för fler kultur- och nöjesverksamheter på och i anslutning till de torg och centrumanläggningar som förvaltas av nämnden.</p> <p><i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i></p>	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>De torg och centrumanläggningar som stadsfastighetsförvaltningen idag förvaltar är Landala torg, Kärra centrum samt Lundby centrum (Wieselgrensplatsen). På Kärra centrum och Landala torg förvaltas även torgytorna medan på Lundby centrum är det en samfällighet som har rådighet över marken. Redan idag arbetar förvaltningen med att möjliggöra kultur- och nöjesverksamheter. Förvaltningen har under hösten arbetat fram en plan för omhändertagande av uppdraget för att kunna möjliggöra för ytterligare fler kultur- och nöjesverksamheter i anslutning till förvaltningens torg och centrumanläggningar där arbetet fortlöper under 2026.</p>

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
<p>Stadsfastighetsnämnden, Higab AB och AB Framtiden får i uppdrag att öka sin antikvariska kompetens i syfte att vårda Göteborgs Stads fastigheters kulturhistoriska värden och minska renoveringskostnaderna i samband med renoveringar.</p> <p><i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i></p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>För att öka den antikvariska kompetensen i syfte att vårda Göteborgs Stads fastigheters kulturhistoriska värden och minska renoveringskostnaderna i samband med renoveringar, har förvaltningen tillsammans med Higab, kulturförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen under året tagit fram en utbildning. Under hösten genomfördes utbildningen för cirka 300 medarbetare som ansvarar för beställning och genomförande av åtgärder på stadens fastigheter. Utbildningen kommer även att göras digital för att fler ska ha möjlighet att ta del av informationen i efterhand. En fördjupad utbildning har även tagits fram och kommer att genomföras av Higabs antikvarie i början av 2026. För att säkerställa att stadsfastighetsförvaltningen vårdar de kulturhistoriska värdena korrekt har ett samarbetet med kulturförvaltningen upprättats där stadsfastighetsförvaltningen nu kan anlita antikvarie i projekten där kulturhistoriska värden förekommer, för att säkerställa att dessa byggnader inte förvanskas utan bevaras på bästa sätt.</p>




6.2 Redovisning av nämndens uppdrag


6.2.1 Social dimension

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
<p>Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att inventera och återrapportera till nämnden om hur tillgängligheten för föreningar kan ökas genom att hyra ut stadens lokaler när de inte används. Syftet med uppdraget är att fler föreningar ska kunna hyra lokaler då det finns en stor brist på detta.</p>	<p>✔ Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Staden har väl utvecklade arbetssätt för att upplåta lokaler till föreningslivet på tider då de inte används för ordinarie verksamhet. Främst gäller detta idrottslokaler och lokaler för övernattnig. Stadsfastighetsförvaltningen fortsätter att föra dialog med idrott- och föreningsförvaltningen, grundskoleförvaltningen och utbildningsförvaltningen om vilka</p>

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
	ytterligare lokaler som skulle kunna upplåtas till föreningslivet utifrån de behov som föreningslivet har med de arbetssätt som redan tillämpas.

6.2.2 Ekonomisk dimension

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Förvaltningen får i uppdrag att redovisa hur planen framåt ser ut för hyresgäster som inte är kommunala i relation till renoveringsbehov och möjlig marknadshyra.	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Förvaltningen har inte en plan för det kommersiella fastighetsbeståndet så som det uttrycks i uppdraget. Det finns inte förutsättningar för det utifrån att många av fastigheternas förvaltning påverkas av flera olika faktorer som kontinuerligt förändras. Exempelvis vilken planeringshorisont som förvaltandet av den enskilda fastigheten ska ha ur ett stadsutvecklingsperspektiv och hur samtidigt hyresgästsituationen ser ut. Intentionen i uppdraget finns det däremot en poäng i att ta fasta på och en dialog med presidiet under året har lett fram till ett nytt uppdrag som fastställdes av nämnden i genomförandeplan för budget 2026 rörande översyn och konsolidering av fastighetsbeståndet.</p> <p>I och med det nya uppdraget föreslås det gamla förklaras avslutat.</p>
Uppdrag om ersättningslokal föräldrakooperativ	<p> Pågående</p> <p>2026-01-12</p> <p>Förvaltningen har tecknat kontrakt med föräldrakooperativet Småtrollen som förlänger upplåtelsen i nuvarande lokaler som möjliggör förskolans fortsatta verksamhet.</p> <p>Förvaltningen arbetar med att söka ersättningslokal. Uppdraget kommer pågå tills att överenskommelse om ersättningslokal kan göras med föräldrakooperativet.</p>
Förteckning över stadsfastighetsförvaltningens samtliga fastigheter	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Efter dialog med nämnden om</p>


Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
	<p>lämpligheten att ta fram en lista över fastighetsbeståndet så har istället ett informationsmaterial om stadsfastighetsförvaltningens fastighetsbestånd arbetats fram för att bättre synliggöra hur befintligt fastighetsbestånd ser ut. Informationsmaterialet redovisades på nämndens temadag 2025-12-05. Det finns anledning att fortsätta utveckla informationsmaterialet för att fortlöpande kunna föra strategiska dialoger i nämnden om fastighetsbeståndet i stort.</p>
<p>Teckna Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.</p>	<p> Avslutad</p> <p>2026-01-23</p> <p>Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2025 på nämndsammanträdet 2026-02-12, ärendenummer SFF-2026-00030.</p> <p>Förvaltningsrätten har beslutat att nämndens beslut upphävs. Uppdraget genomförs därmed inte.</p>

7 Riskhantering

7.1 Samlad riskbild

7.1.1 Strategisk risk


	Åtgärd	Kommentar
Lokalförsörjning i balans Riskbeskrivning Risk att grunduppdraget om lokalförsörjning i balans ej kan levereras då lokalprojekt blir för dyra och nekas av våra hyresgäster Principen för självkostnadshyra och ett tufft ekonomiskt läge för staden innebär en risk att våra hyresgäster tvingas neka lokalprojekt av kostnadsskäl. Det kan också innebära utmaningar i dialogen kring exempelvis uppdragsgränser, det långsiktiga förvaltningsperspektivet, TKA, miljö- och klimatmål och övernattningsuppdrag. Konsekvensbeskrivning Hyresgäster kan med ett sämre skatteunderlag få svårare att betala sina lokalkostnader. BmSS har exempelvis redan ett underskott, och för skola och förskola finns risk att nämnden inte klarar att leverera i enlighet med hyresgästförvaltningarnas behov. Om hyresgästförvaltningarna väljer att, utifrån sitt ekonomiska läge, avsluta planerade ny- och ombyggnationer kan det leda till att förvaltningen inte kan säkerställa lokalförsörjningen i staden utifrån framtida lokalbehov. En möjlig konsekvens är att förvaltningen tvingas göra avkall på mål och uppdrag inom hållbarhet och långsiktig förvaltning i	 Plan för minskade produktionskostnader	Halvår 2 2025 Plan för minskade produktionskostnader har ett antal aktiviteter som är fördelade och arbetas med i linjen. Viss samordning sker genom resurser från enhet Kvalitet. Aktiviteterna är långsiktiga och resultatet kommer bli tydligare med tid.
	 Säkra gemensam bild kring uppdrag, mandat och målbild genom att öka samverkan med hyresgästförvaltningar	Halvår 2 2025 En redan framtagen mötesstruktur mellan förvaltningen och dess hyresgäster efterlevs och innebär att dialogmöten med hyresgäst sker löpande under året, månadsvis såväl som halvårsvis, både på strategisk och operativ nivå för att säkra en gemensam målbild kring uppdrag och mandat.
	 Skapa ytterligare tydlighet i vad våra pågående investeringsprojekt kostar i form av ökad hyra	Halvår 2 2025 Processen för investeringsnomineringar har utvecklats där dialogen med våra hyresgäster förstärkts. Vi utvecklar även kontinuerligt våra tjänsteutlåtanden och underlag till våra hyresgästförvaltningars tjänsteutlåtanden med hyreskonsekvenser.
	 Fortsätta arbeta aktivt med våra driftkostnader	Halvår 2 2025 Förvaltningen arbetar med behovsanalys för ny drift och underhållsorganisation med fokus bemanning och utförande av uppdraget. Centralisering av inköp samt fakturauppföljning av köpt tjänst har också lett till att kostnader har minskat

	Åtgärd	Kommentar
<p>syfte att bättre uppfylla grunduppdraget om lokalförsörjning. Dessutom kan det leda till sämre samverkan och bristande tillit internt och externt samt otydliga roller och mandat. Konsekvenserna riskerar att förvärras om internräntan höjs mer än väntat.</p>		<p>då felaktiga fakturor upptäckts tidigare samt att fler åtgärder utförs i egen regi. Arbete med driftkostnader fortsätter 2026.</p> <p>Inför 2026 ingår denna åtgärd i den nyformulerade åtgärden <i>Fortsätta arbeta aktivt med de kostnadsslag som har stor påverkan på självkostnadshyran, exempelvis kapitalkostnader, driftkostnader och inhyrningskostnader.</i></p>
<p>Desinformation/negativa informationskampanjer</p> <p>Riskbeskrivning Risk att någon avsiktligt försöker sprida osanna och vilseledande uppgifter för att åstadkomma skada eller påverka människors attityder, ställningstaganden och handlande i en viss riktning.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Kan bland annat leda till otillåten påverkan, skada förvaltningens förtroende och på sikt även göra samhället mer sårbart.</p>	<p> Kunskapshöjande insatser. Stärka förvaltningens förmåga att kunna upptäcka och motstå påverkanskampanjer och desinformation genom kunskapshöjande insatser.</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Förvaltningen har under de senaste åren genomfört flera kunskapshöjande insatser, bland annat den stadengemensamma digitala utbildningen om informationssäkerhet som vänt sig till alla medarbetare. En annan central insats är utbildningen Rutiner vid mediekontakter som återkommande erbjuds förvaltningens chefer, fastighetsförvaltare, projektledare och andra funktioner med stort kommunikationsansvar. Utbildningen bidrar till ökad kunskap om hur vi förhåller oss till journalister och media och vikten av att motverka desinformation genom proaktivitet och transparens. Den syftar också till att öka förståelsen för förvaltningens möjlighet att stärka den lokala demokratin och förtroendet för kommunal verksamhet genom att öppet och sakligt förmedla fakta om verksamheten och politiska beslut.</p> <p>Förvaltningen bedömer att det är avgörande att fortsätta med kontinuerliga kunskapshöjande insatser då rådande omvärldsläge medför en fortsatt hög risk för desinformation och negativa informationskampanjer. Bedömningen är dock att detta kan fortsätta som en</p>


	Åtgärd	Kommentar
		del av den löpande verksamheten.
	<p>✔ Löpande kontakt med andra förvaltningar, myndigheter och organisationer för kunskapsutbyte och samverkan för att motverka desinformation och öka tilliten till vår organisation.</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Förvaltningen har genom olika nätverk och forum löpande kunskaps- och informationsutbyte med andra förvaltningar, myndigheter och organisationer vilket är avgörande för att fånga tidiga indikationer om exempelvis opinionsyttringar och missvisande eller felaktiga uppgifter i sociala kanaler. Genom täta kontakter och samverkan ökar förvaltningen förmågan att agera skyndsamt och samordnat för att uppmärksamma och minska spridning av desinformation.</p> <p>Tack vare kommunikationsenheternas etablerade nätverk och nära samarbete med andra förvaltningar har de fåtal händelser med negativ ryktesspridning som uppmärksammats kunnat hanteras snabbt av berörd förvaltning. Förvaltningens bedömning är därför att det därför är väsentligt att fortsätta med denna åtgärd då den har önskad effekt dock som en del av löpande verksamhet.</p>
	<p>✔ Bevaka ryktesspridning och kommunicera korrekt fakta i våra kanaler.</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Förvaltningen arbetar aktivt och i linje med stadens riktlinje för kommunikation med att säkra att informationen i våra prioriterade kanaler alltid är faktabaserad och grundad på fattade beslut. På detta sätt stärks trovärdigheten för förvaltningens verksamhet och för Göteborgs Stad som helhet.</p> <p>Förvaltningen arbetar också proaktivt med att öka förståelsen för hur våra tjänster, som till exempel lokaluthyrning, kan utnyttjas med syfte att avsiktligt vilseleda och störa genom att skapa</p>

	Åtgärd	Kommentar
		<p>fälska narrativ som skadar allmänhetens förtroende för förvaltningen, och potentiellt Sveriges anseende internationellt. Förvaltningen har lyft frågan om att skärpa kontrollen vid uthyrning av lokaler till stadsledningskontorets pågående arbete.</p> <p>Förvaltningen bedömer att det är avgörande att fortsätta kommunicera proaktivt och sakligt när det gäller såväl positiv som negativ information då detta även är en viktig åtgärd för att minska risken för desinformation och negativ ryktesspridning. Bedömningen är dock att detta kan fortsätta som en del av den löpande verksamheten.</p>
<p>Inköp och upphandling, osund konkurrens</p> <p>Riskbeskrivning Risk att oseriösa leverantörer anlitas på grund av brister i systematik vad gäller kontroller inom byggbranschen.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Förvaltningen riskerar att anlita oseriösa leverantörer och främja arbetslivskriminalitet (välfärdsbrott). Kan även leda till exempelvis arbetsmiljöbrott, människoexploatering, bidragsbrott, skattebrott, brott mot utlänningslagen och ekonomisk brottslighet samt kritik från allmänheten.</p>	<p>✔ Införa stickprovskontroller utifrån bevakning i creditsafe</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Förvaltningen bedömer inte att stickprovskontroller utifrån creditsafe kommer att ge önskad effekt och avslutar därför åtgärden. Förvaltningen har en stående bevakning av leverantörer i creditsafe för att se om deras rating har förändrats.</p>
<p>Otydlighet i styrmiljön inom förvaltningen</p> <p>Riskbeskrivning Förvaltningen har ett brett uppdrag med stor betydelse för våra målgrupper. Förändringar i omvärlden i kombination med omfattande politisk styrning (mål, uppdrag, program och planer) gör uppdraget komplext att navigera. Det finns en risk</p>	<p>▶ Kunskapshöjande insatser kring ledning och styrning av verksamhet.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Utveckling och styrning Förvaltningen har under året implementerat ny struktur för planering och uppföljning i Stratsys och verksamhetsuppföljning per augusti och inför årsrapporten har genomförts i den nya strukturen. Kunskapshöjande material och instruktioner har tagits</p>




	Åtgärd	Kommentar
<p>för komplexa målkonflikter mellan social, ekonomisk och ekologisk dimension vilket kan leda till otillräcklig måluppfyllelse för förvaltningen och staden. Förvaltningens styrning behöver tydliggöras och göras lättförståelig. Struktur- och kulturarbetet behöver koordineras för att ge största möjliga nytta för vår nya organisation. Det finns en risk att det sker suboptimeringar inom verksamhetens olika delar om förvaltningen inte lyckas skapa en gemensam väg i riktning mot förvaltningens målbild. Det finns även risk för otydligheter kring ledning och styrning i förvaltningen avseende linje, projekt och process.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Stadens arbete för naturen, människan och klimatet inte är tillräcklig för att måluppfyllelse till 2030 ska vara möjlig. Komplexa målkonflikter med ekonomisk dimension leder till negativa konsekvenser för miljö och hälsa och möjlighet att uppnå generationsmålet om att lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta till kommande generationer blir allt mindre. Omorganisationens syfte implementeras inte, ineffektivitet, frustration och stress hos medarbetare och chefer. Förvaltningens förmåga att leverera på sitt uppdrag begränsa.</p>		<p>fram löpande och arbetssättet har justerats och anpassats utifrån synpunkter från användare och de frågor som uppkommit.</p> <p>Förvaltningen har genomfört en genomlysning av stadens samtliga program och planer inför budgetarbete 2026 för att skapa en helhetsbild över vilka program och planer som berör förvaltningens verksamhet och kravbild utifrån dessa. En initial bedömning har även genomförts kring i vilken omfattning förvaltningen har systematiska arbetssätt för att omhänderta respektive program och plan som verksamheten berörs av.</p> <p>En kunskaphöjande insats har genomförts tillsammans med förvaltningens chefsgrupp för att öka förståelsen för processororienterat arbetssätt.</p> <p>Förvaltningens ledningen har under hösten tagit fram en ny huvudprocesskarta för förvaltningen med tre huvudprocesser. Under 2026 planeras fortsatta samtal utifrån ledning och styrning och matrisen linje-, projekt- och processtyrning.</p>
	<p> Paketera och visualisera den politiska styrningen utifrån hållbarhetsdimensionerna</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Enligt nämndens reglemente ska grunduppdraget bedrivas utifrån ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. Nämnden ska också verka för en hållbar utveckling utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Målen i Agenda 2030 och hållbarhetsdimensionerna hänger tydligt samman. I förvaltningens budget inför 2025 har den politiska styrningen i form av mål, uppdrag samt program och planer paketerats utifrån dessa tre dimensioner.</p>

	Åtgärd	Kommentar
		Förvaltningen har också tagit fram beskrivningar för hur nämnden genom sitt grunduppdrag bidrar till hållbarhetsdimensionerna. Dessa beskrivningar är en del av budgethandlingen för 2026 och kommer att användas till kommande planerings- och uppföljningsarbete.
	 Konkretisera förvaltningens strategiska utvecklingsplan i aktiviteter utifrån de utarbetade strategierna.	Halvår 2 2025 Stadsfastigheter bygger delar av sin verksamhetsplanering och sin utvecklingsportfölj på det behov som identifierats i strategisk utvecklingsplan och dess strategier. Vid en genomlysning av status på de olika strategierna gjord hösten 2025 konstaterades att förvaltningen har aktiviteter på samtliga framtagna strategier. I verksamhetsplan för 2026 kommer förvaltningens strategiska utvecklingsplan aktualitetsprövas och ytterligare förtydliganden kommer att ske med tydligare mål per fokusområde.

7.1.2 Processrelaterad risk

	Åtgärd	Kommentar
Felaktig informationshanterin g Riskbeskrivning Risk att information hanteras felaktigt så att förvaltningens information kommer obehöriga tillhanda eller förstörs oavsiktligt. Medarbetare kan uppleva otydlighet i vad som sparas var. Ett mycket stort antal dokument kombinerat med ett antal digitala lagringsytor gör det utmanande att lagra information rätt utifrån informationsklass. Det stora antalet lagringsplatser gör det dessutom svårt för	 Kunskapshöjande insatser	Halvår 2 2025 Information om var man sparar information publiceras på Digitala navet och APT-materialet finns framtaget. Kunskapshöjande insatser genomförs kontinuerligt på förvaltningen. Utbildningen informationshantering är en obligatorisk utbildning.

	Åtgärd	Kommentar
<p>många medarbetare att hitta rätt filer i rätt tid.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Riskerar att leda till informationsförluster, otillåten gallring och obehörigt röjande av information. Otydlighet vad gäller vilken information som sparas på vilken plats riskerar dessutom att leda till ineffektivt arbete när tid går åt att hitta dokument.</p>		
<p>Högt förändringstryck</p> <p>Riskbeskrivning Risk för högt internt och externt förändringstryck på förvaltningen och dess verksamhet. Förvaltningen är ny och har ett stort utvecklingsbehov i många delar vilket tillsammans med snävare ekonomiska ramar sätter press på verksamheterna och skapar stress hos medarbetare. Mycket process- och utvecklingsarbete pågår parallellt och det kan vara en utmaning att få resurserna att räcka till. En enad och samlad bild över förvaltningens nuläge samt önskade läge saknas och en förankrad plan om hur förflyttningen ska ske inom förvaltningen.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Implementering och efterlevnad riskerar att bli bristfällig då medarbetare saknar adekvat kunskap om nya processer och rutiner. Det kan leda till kvalitetsbrister, brister i samverkan och samarbete samt negativ inverkan på medarbetares</p>	<p>✔ Tydlig prioritering av utvecklingsinsatser Större samordnad prioritering av vilken utveckling och vilken kvalitet som organisationen maktar med. Varför insatsen ska genomföras ska tydligt framgå för att motivera och förenkla implementering i verksamheten. Samordning av behov och resurser behöver koordineras.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Stadsfastigheter bygger delar av sin verksamhetsplanering och sin utvecklingsportfölj på det behov som identifierats i strategisk utvecklingsplan och dess strategier. Kopplat till verksamhetsplanering och utvecklingsportföljen kommer det sedan skjutas in behov av utveckling från de olika strategierna som tas med i den framtida planeringen. Utvecklingsportföljen organiseras med resurser från samtliga avdelningar i syfte att ta hand om initiativ till utveckling och tillsammans systematisk prioritera bland dessa innan beslut fattas om genomförande. Genom verksamhetsplaneringen sker prioritering för chefsgruppen och förvaltningen.</p>
	<p>✔ Tydligare plan för implementering av utvecklingsarbete</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Syftet med åtgärden är att skapa förutsättningar för leverans av grunduppdraget genom en balans dels av den löpande verksamhet, dels implementering av de utvecklingsinsatser som genomförts och planerats framåt. I samband med verksamhetsplanering inför 2026 har ett aktivt ställningstagande gjorts gällande fortsatt</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>arbetsmiljö. Processer och rutiner kan försenas, tappa perspektiv som är viktiga för helheten eller få en bristfällig implementering.</p>		<p>utvecklingstakt för att möjliggöra implementering av redan pågående eller nyligen genomförda åtgärder.</p> <p>Förvaltningen har inför 2026 kommer dessa insatser följas upp i åtgärd <i>Styrning och samordning i förvaltningen för att säkerställa fokus på implementering av nya processer.</i></p>
	<p> Översyn av årshjul för att fördela insatserna Bra om olika stödenheter också samordnar insatser och utbildningar i årshjulet.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Samtal pågår i förvaltningens stödavdelningar med syfte att identifiera insatser i årshjulet som eventuellt kan plockas bort eller förtydligas. Vad gäller utbildningsinsatser kommer stödavdelningarna arbeta på kort och lång sikt. På lite längre sikt är planen att påbörja arbetat med att se över utbildningsutbudet och koppla utbildningar till rätt roll, jobb- och utbildningskatalog. Arbetet med att se över hur utbildningarna är riggade för att målgruppsanpassa dessa ytterligare kommer fortgå 2026.</p>
<p>Yttre påverkan mot Samhällsviktig verksamhet och fastighetsbeståndet</p> <p>Riskbeskrivning Risk för yttre påverkan mot (samhällsviktig) verksamheten och fastighetsbeståndet vilket påverkar förvaltningens möjlighet att leverera grunduppdraget. Risken för hot mot vår samhällsviktiga verksamhet har ökat markant den senaste tiden. I en förändrad omvärld, med ökad gråzonsproblematik och skärpt hotbild, behöver robustheten i våra ledningssystem, beredskaps- och kontinuitetsplanering stärkas och säkerställas. Det är</p>	<p> Säkerhetskultur och kunskapshöjande åtgärder inom förvaltningen</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Vi har framför allt arbetat med att försöka stärka upp och uppdatera rutiner och anvisningar och informera om dem bland annat via Digitala navet. Under åren har krisledningen fått kompetenshöjning genom bland annat microövningar. Kunskapsöverföring och kunskapshöjning har även skett av säkerhetsenhetens medarbetare, vilket kommer hela förvaltningen till godo.</p>
	<p> Kontinuitetshantering</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Arbetet med kontinuitetshantering är igång och samkörs med arbetet för krigsorganisation och resursfunktioner då kontaktpersonerna i avdelningarna är de samma. Vi använder i stort SLK:s metodstöd och</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>grunden för att säkerställa leverans och funktionalitet av vårt uppdrag och samhällsviktiga tjänster. På samma sätt behöver kritiska beroenden, egnas och andras kartläggas, klagöras och förstås, för att säkerställa att resurser kan prioriteras på ett korrekt sätt, med störst gemensam samhällsnytta, för Sverige, och för Göteborg.</p> <p>Klimat effekter så som skyfall eller värmebölja kan drabba förvaltningens verksamhet och förmåga att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler. För att minska förvaltningens sårbarhet behöver fastighetsbeståndet och verksamheten anpassas, vilket kommer innebära kostsamma investeringar. Det finns en risk att förvaltningen har otillräcklig framförhållning och förmåga att synliggöra och prioritera behov av klimatanpassningar.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Förvaltningen kan inte upprätthålla sitt grunduppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler. Detta kan ge konsekvenser för förvaltningens hyresgäster som inte kan upprätthålla (samhällsviktig) verksamhet i kris och höjd beredskap. Övervakning av fastigheter och stillestånd på fordonsflotta vilket leder till att förvaltningen inte kan komma ut i fastigheter och felavhjälpa.</p>		arbetsuppgifter är delegerade till avdelningarna. Arbetet kommer att kräva resurser även under 2026.
	<p>✔ Krigsorganisation samt beredskapsfunktioner, utbildning och övning</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Krigsorganisation på plats. Utbildningar hålls kontinuerligt.</p>
	<p>✔ Inrättande av säkerhetsenhet samt resursförstärkning</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Säkerhetsenheten är bildad och rekrytering av ytterligare en utvecklingsledare och drönarsamordnare kommer att ske under hösten.</p>
	<p>✔ Översyn av säkerhetsskyddsorganisation.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>En översyn av säkerhetsskyddsorganisationen pågår för att mer anpassa organisationen efter rådande och kommande behov, vilket innebär att några nya roller behöver bemannas. Förvaltningens arbete med säkerhetsskydd kommer att öka.</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>Yttre påverkan i form av klimateffekter så som skyfall eller värmebölja kan även leda till skador på fastigheter. Stadens infrastruktur utsätts för större påfrestningar på grund av klimatförändringar vilket kan påverka fastighetsbeståndet, framkomlighet till fastigheter och förvaltningen i stort negativt. Omfattande kostnader för att återställa fastigheter som skadas vilket även innebär en ekonomisk skada.</p>		

7.1.3 Ekonomisk risk

	Åtgärd	Kommentar
<p>Finansiellt underskott i kommersiella fastighetsbeståndet</p> <p>Riskbeskrivning Risk att kommunfullmäktige inte skjuter till den finansiering som krävs för att nå budget i balans avseende det kommersiella fastighetsbeståndet.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Förvaltningen måste genomföra besparingsåtgärder i övriga driftfinansierade verksamhet, planerat underhåll och tillsyn och skötsel, och att fastighetsbeståndet som finansieras av självkostnadshyra får balansera upp helheten i budget.</p>	<p>✔ Dialog med stadsledningskontoret gällande finansiering i tilläggsbudget.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>I kommunfullmäktiges budget för 2025 finns en plan för hur detta ska hanteras framåt. Risken bedöms därmed vara hanterad.</p>

7.1.4 Juridisk risk

	Åtgärd	Kommentar
<p>Inköp och upphandling</p> <p>Riskbeskrivning Risk att förvaltningen ej följer gällande upphandlingslagstiftning</p>	<p>🔍 Ändamålsenlig inköpsorganisationGeno mföra handlingsplan där bland annat ny inköpsorganisation,</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Att skapa en ändamålsenlig inköpsorganisation, är av FLG, en prioriterad insats i</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>, bl a risk för otillåten direktupphandling.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Förvaltningen kan exempelvis påföras upphandlingsskadeavgift, avtal kan ogiltigförklaras och försening i leverans av uppdrag kan ske samt förtroendeskada. Risk för uteblivet inköp på ramavtal, avrop från fel leverantör, inköp från oseriösa leverantörer. Låg kompetens hos beställare kring avtalsvillkor. Inköp av dyrare varor och tjänster. Sämre möjlighet för uppföljning och kontroll.</p>	<p>begränsa antal beställare, implementering av nya processer med mera ingår.</p>	<p>syfte att stärka avtalstroheten och höja beställarkompetensen. Arbetet löper på enligt plan där förändringar genomförs i respektive avdelning i tätt samarbete med enheten för Inköp och upphandling. Arbetet kommer fortsätta 2026.</p>
<p>Informationssäkerhet</p> <p>Riskbeskrivning Risk för att förvaltningen inte har förmåga att möta ökade krav på hantering av informationssäkerhet och IT-säkerhet samt hantera målkonflikter på ett ändamålsenligt sätt. Risk för att informationssäkerhetsarbetet inte utförs fullt ut på ett systematiskt sätt. Säkerhetsläget i allmänhet och en märkbar ökning av cyberattacker i Sverige och vår omvärld innebär att risk för att yttre hot ökar. Kraven på att arbeta förebyggande för att förhindra olika typer av intrång och förlust av data ökar. Teknikutvecklingen väcker viktiga frågor om säkerhet, integritet och etik. Regelverk som skyddar användares rättigheter och säkerställer ansvarsfull användning av teknologin behöver balanseras mot nyttoeffektivitet. EU arbetar aktivt med ny lagstiftning som syftar till</p>	<p>✔ Utöka förvaltningens organisation med en säkerhetsenhet och särskild förstärkning avseende informationssäkerhetsresurs</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Säkerhetsenheten är bildad och enhetschef tillsatt. Rekryteringar av tillkommande medarbetare pågår. Rekrytering av särskild resurs gällande informationssäkerhet pågår och kommer tillföras juridiska enheten för bättre effektivitet.</p>
	<p>✔ Klassificera informationen i IT systemen utifrån konfidentialitet, riktighet och tillgänglighet</p>	<p>Halvår 1 2025</p> <p>Förvaltningen har omprövat åtgärden och utifrån förvaltningens läge bedömt att det inte är aktuellt att genomföra denna åtgärd 2025. Eventuellt behov av att ta upp åtgärden ses över i samband med verksamhetsplanering för 2026.</p>
	<p>🕒 Ta fram och fastställa en plan för hantering av NIS2/CER inför 1 juli 2025</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Rekryteringen av informationssäkerhetssamarbödare pågår. Det finns en plan för hantering av arbetsuppgifterna till dess rekryteringen är klar med stöd av konsult första halvåret 2026. Dock kommer arbetet behöva bedrivas långsiktigt och systematiskt när ny resurs finns på plats.</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>att reglera krav på informationssäkerhet i en alltmer digitaliserad värld, exempelvis NIS direktivet och AI förordningen. Ett systematiskt informationssäkerhetsarbete är nödvändigt för att säkerställa att förvaltningens system och information har ett adekvat skydd.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Längre avbrott i den samhällsviktiga verksamheten. Spridning av skyddsvärd information och förtroendeskada. Försvårar utveckling av verksamheten.</p>	<p>🟢 Synka arbetet internt mellan Juridik och ärende samt resurser i nya säkerhetsenheten.</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Beslut taget om placering av ny tjänst utvecklingsledare informationssäkerhet på enheten juridik och ärendehantering. Rekrytering pågår. Vidare dialog mellan enheterna om informationssäkerhet, dataskydd och dokumenthantering under 2026.</p>

7.2 Internkontrollplan

Utifrån den samlade riskbilden och som en del av nämndens arbete med att förbättra verksamheten valdes ett antal områden ut särskilt att granskas under 2025 för att verifiera att de riskreducerande åtgärderna/kontrollaktiviteterna fungerat på ett tillfredsställande sätt. De tre riskområdena som valdes ut för särskild granskning 2025 var:

- Lokalförsörjning i balans
- Yttre påverkan mot Samhällsviktig verksamhet och fastighetsbeståndet
- Inköp och upphandling

	Kontrollaktivitet
Lokalförsörjning i balans	<p>Uppfyller stadsfastighetsförvaltningen lokalförsörjning i enlighet med hyresgästförvaltningarnas behov?</p> <p>Halvår 2 2025</p> <p>För att säkra en gemensam bild kring uppdrag, mandat och målbild har förvaltningen under året arbetat med, att den redan framtagna mötesstrukturen som finns mellan förvaltningen och dess hyresgäster efterlevs. Mötesstrukturen innebär att dialogmöten med hyresgäst sker löpande under året, månadsvis såväl som halvårsvis, både på strategisk och operativ nivå. Dessa möten har under året genomförts enligt plan.</p> <p>För merparten av stadens förvaltningar finns det en lokalförsörjning i balans. Utmaningar finns för att tillgodose</p>

	Kontrollaktivitet
	<p>lokalbehov för förvaltningen för funktionsstöd samt äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen vilket omnämns under väsentliga avvikelser.</p>
<p>Yttre påverkan mot Samhällsviktig verksamhet och fastighetsbeståndet</p>	<p>Uppfyller stadsfastighetsförvaltningens stadens styrande dokument vad gäller kris-, kontinuitetshantering och beredskap?</p> <p>Halvår 2 2025</p> <p>Under året har förvaltningen prioriterat säkerhetsfrågorna och arbetat avdelningsöverskridande med säkerhet och beredskap. Förvaltningen har gjort en genomlysning av stadens styrande dokument kopplat till civil beredskap och krishantering och bedömer att det finns ett systematiskt omhändertagande av de krav som återfinns i stadens styrande dokument.</p> <p>Hur ser lokala beredskapen ut för våra samhällsviktiga verksamheter?</p> <p>Halvår 2 2025</p> <p>Arbetet med kontinuitetshantering är igång och har samkörts med arbetet för krigsorganisation och resursfunktioner. Förvaltningen har under hösten tagit fram kontinuitetsplan för IT och elbortfall. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.</p>
<p>Inköp och upphandling</p>	<p>Uppföljning enligt kontrollprogram</p> <p>Halvår 2 2025</p> <p>Förvaltningens ambition om att ta fram ett kontrollprogram för att systematiskt följa upp om riskreducerande åtgärder gett resultat i verksamheten har tyvärr fördröjts på grund av resursbrist. Förvaltningen har inför 2026 förstärkt organisationen och kommer under 2026 att utveckla ett tydligare systematiskt arbete inom uppföljning.</p>

7.3 Egenkontrollplan

Under 2025 har det kommit in sex visseblåsartips till förvaltningen via stadens externa visseblåsarfunktion. Fem av dessa har utretts och avslutats av förvaltningen och ett har, efter att förvaltningen svarat på en utredningsbegäran, avslutats av visseblåsarfunktionen på stadsledningskontoret. Inget av tipsen har lett till polisanmälan eller att medarbetarrättslig åtgärd vidtagits. Resultat från utredningarna har lett till förbättringsåtgärder i verksamheten.

7.3.1 Risk för oegentligheter (egenkontrollprogrammet)

	Åtgärd	Kommentar
<p>Delegationsordning</p> <p>Riskbeskrivning Delegationsbeslut fattas av fel person/beslut återrapporteras inte till nämnd.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Förvaltningen efterföljer inte lagstiftning. Nämndens uppföljning av fattade beslut försvåras.</p>	<p>Delegationsordning - Stickprov, två gånger per år 10 stycken per kontrolltillfälle. Kontroll avseende kännedom om delegationsordning och återrapporteringsskyldighet</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Stickprov av fattade delegationsbeslut under 2025 har genomförts vid två tillfällen under 2025, dels vid halvårsuppföljning, dels vid uppföljning av helår. Vid första tillfället noterades att besluten var fattade av rätt delegat men inga av de granskade besluten hade anmälts till nämnden enligt lagkrav och förvaltningens rutin. Resultatet bedömdes inte tillfredställande och beslut fattades om att förstärka åtgärder under hösten för att tillse att delegationsbesluten anmäls. Under hösten 2025 har information om delegationsbeslut ges i samband med utbildningar i ekonomiskt beslutprocess samt genom information på intranätet. Även särskild riktad information skickas till de verksamheter där brister har upptäckts. Vid förnyade stickprov vid årsskiftet noterades att samtliga beslut var fattade av rätt delegat och 40% anmälts enligt lagkrav och förvaltningens rutiner.</p>
<p>Bisyssla</p> <p>Riskbeskrivning Bristande redovisning av bisyssla.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Medarbetare på förvaltningen åtar sig andra uppdrag eller anställningar som kan rubba förtroendet för stadens verksamhet, skada stadens anseende eller på annat sätt inverka negativt på medarbetarens möjligheter att fullgöra sina uppgifter</p>	<p>Bisyssla - Kontroll vid medarbetarsamtal och nyanställning</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Förvaltningen har en rutin för hantering och uppföljning av bisyssla. Kontroll sker vid nyanställnings och medarbetarsamtal. Blankett fylls i av chef och medarbetare vid bisyssla som lämnas till HR-administratör för arkivering i personakt. Vid inkommen blankett registreras bisyssla i personalsystemet Personec för möjlighet till uppföljning. Vid medarbetarsamtal ska fråga om eventuell bisyssla ställas.</p>

	Åtgärd	Kommentar
<p>Jäv</p> <p>Riskbeskrivning Jäv i beslutsfattande och handläggning.</p> <p>Konsekvensbeskrivning Misstanke om jäv kan skapa en uppfattning av korruption.</p>	<p>Kunskapshöjande insatser</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Göteborgs Stad har tagit fram en gemensam utbildning kring otillåten påverkan där jäv och antikorruption ingår. Förvaltningen har beslutat att samtliga medarbetare ska genomföra denna utbildning med start 2026. Dialog pågår kring behov av kompletterande utbildningar riktade mot utvalda målgrupper.</p>
<p>Fordon och drivmedel</p> <p>Riskbeskrivning Drivmedelskort eller servicebil används till privat bruk</p> <p>Konsekvensbeskrivning Ekonomisk skada, rubba förtroendet för stadens verksamhet och skada stadens anseende.</p>	<p>Fordon och drivmedel - Kontroll av fakturor för drivmedel</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Kontroller har genomförts och under året har två avvikelser upptäckts under uppföljningen. Dessa avvikelser har hanteras av berörda chefer.</p>
<p>Inköp och upphandling</p> <p>Riskbeskrivning -Följsamhet mot LOU -Styrande dokument och processer avseende inköp och upphandling följs ej</p> <p>Konsekvensbeskrivning Bristar i uppföljning av leverantör/leveranser Otillåten direktupphandling Felaktiga avrop på ramavtal Vänskapskorruption</p>	<p>Inköp och upphandling - Stickprov, kvartalsvis, 15 stycken. Information och utbildning</p>	<p>Halvår 2 2025</p> <p>Arbetet med inköpskontroller under året varit mycket intensivt och omfattat flera områden. Inköp och upphandlingsförvaltningen har gjort särskilda kontroller kring tekniska konsulter, servicearbeten och mindre entreprenader, där stadsfastighetsförvaltningen aktivt följt upp inköp inom dessa områden. Förvaltningen har även genomfört en egen granskning inom tekniska konsulter med fokus på inköpsbeteendet, alltså hur avrop sker, både via stadens ramavtal och egna avtal. Resultatet från genomförda kontroller tas med i förvaltningens arbete framåt bland annat genom översyn av ny inköpsorganisation, kunskapshöjande insatser och översyn av arbetsätt.</p>