

# Årsrapport 2025

Exploateringsnämnden



Bilder: Lo Birgerson, Happy Visuals, Reulf Ramstad Arkitekter, Göteborgs Stad, Frida Winter

# Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Väsentlig styrinformation till kommunledningen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Verksamhetens utveckling .....	5
2.1.1	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling.....	6
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål .....	6
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.....	6
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas. ....	7
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.....	7
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist. 8	
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald. ....	8
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov. ....	9
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. 9	
2.3	Väsentliga personalförhållanden .....	10
2.3.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv .....	10
2.3.2	Analys av situationen inom HR-området .....	10
2.4	Ekonomisk uppföljning .....	11
2.4.1	Analys av årets utfall.....	11
2.4.2	Investeringsredovisning .....	14
2.4.3	Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader.....	22
2.4.4	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder.....	22
2.4.5	Uppföljning av erhållna statsbidrag .....	23
2.5	Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål .....	23
2.5.1	Förvaltningens förslag till åtgärder .....	23
2.6	Värdering av eget kapital .....	24
<b>3</b>	<b>Övrig uppföljning till kommunledningen</b> .....	<b>25</b>
3.1	Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll .....	25
3.2	Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning .....	25
3.3	Uppföljning av antal medarbetare per chef.....	26
<b>4</b>	<b>Styrinformation till nämnden</b> .....	<b>27</b>
4.1	Sammanhållen stadsutveckling .....	27
4.2	Uppföljning av grunduppdraget .....	30
4.2.1	Markförsörjning .....	30
4.2.2	Stadsutveckling.....	33

4.2.3 Boendesocialt ansvar .....39

# 1 Sammanfattning

2025 präglades av lågkonjunktur, höga byggkostnader och svag efterfrågan på bostadsmarknaden. Detta har påverkat exploateringsverksamhetens framdrift, byggstarter och ekonomi. I områden med bättre marknadsläge ser vi en försiktig ökning av antalet byggstarter medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstarter förskjuts framåt i tiden.

Samtidigt finns en stor planberedskap med cirka 42 000 möjliga byggrätter, varav 15 500 i lagakraftvunna detaljplaner. Antalet byggstarter är fortsatt lågt, vilket innebär att antalet färdigställda bostäder väntas bli lågt även kommande år. Under 2025 färdigställdes 2 075 bostäder.

Fem markanvisningar har genomförts under året. Dessa omfattade totalt 1 050 bostäder med blandade upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter, studentbostäder, BmSS och småhus). Förvaltningen har under året haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt blandade upplåtelseformer.

Under 2025 färdigställdes spårvagnsförbindelsen mellan Frihamnen och Lindholmen. Projektet genomfördes inom tidsram samt under budget. Under 2025 har kommunfullmäktige fattat planeringsbeslut för flera nya infrastrukturprojekt; *Spår i Allén*, *Bangårdsförbindelsen samt Spårväg Lindholmen - Eriksberg*. Sammantaget innebär ovanstående förändringar att volymen investering ökar väsentligt under de kommande åren och i dagsläget saknas budgetmässiga förutsättningar att genomföra hela projektvolymen.

Arbetet med klimatomställning har stärkts genom satsningar inom fossilfria entreprenader, eldrivna maskiner, mobilitetsavtal, gröna res- och transportplaner samt förberedelser för obligatoriska klimatkalkyler från 2026. Insatser för biologisk mångfald, ekosystemtjänster, cirkulär masshantering och stadsnära odling har fortsatt och utvecklats.

Den årliga kartläggningen av hemlöshet visar att 2 185 hushåll var i hemlöshet 2025, motsvarande 3 019 personer. Antalet personer har minskat något jämfört med 2024, framför allt barn och barnfamiljer, medan ensamhushåll ökat något.

Under året möjliggjorde förvaltningen 138 nya trygghetsbostäder genom kommunal subvention. Samtliga tillskapades i befintligt bestånd.

## Personal

Resultatet från medarbetarenkäten visar ett hållbart medarbetarengagemang (HME) på 79 vilket är en positiv utveckling jämfört med 2024. Resultatet visar att organisationen präglas av trygghet, bra ledarskap och ett väl fungerande kommunikationsklimat – samtidigt som balansen mellan arbetsbelastning och återhämtning fortsatt är ett viktigt fokusområde.

## Ekonomi

Resultatet för nämnden för året uppgår till -0,7 miljoner kronor.

Underskottet har främst uppstått genom förgäveskostnader efter politiskt beslut om ändring av citybussprojekt Eriksberg till spårväg och befarade saneringskostnader i mark efter ett åläggande. Det är främst dessa kostnader som påverkat att förvaltningens resultat blir ett mindre underskott jämfört med rapporterad prognos i augusti. Detta bedöms som kommuncentrala risker och nämnden begär återställande av eget kapital.

Förvaltningens verksamhet är riskfylld och saneringskostnader för förorenade massor i Backastråket samt Kvilleleden belastar resultatet.

Löpande verksamhet i övrigt har i princip utvecklats i linje med budget.

Exploateringsnettot är negativt med en väsentlig avvikelse mot budget. Målet om en exploateringsekonomi i balans är mycket utmanande de närmaste åren. Prioritering av projekt kommer att krävas för att sänka risker och lyfta in fler projekt med positiva netton.

Nämnden har under året levererat in totalt 1 454 miljoner kronor till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 1 151 miljoner kronor. Detta avser tomträtsavgälder, reavinster, resultat av markexploatering och exploateringsbidrag.

## 2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

### 2.1 Verksamhetens utveckling

#### Volymutveckling, personalvolymsutveckling samt nettokostnadsutveckling

	2025	2024	2023
Antal markanvisade bostäder	1 050	550	1 032
Exploateringsverksamheten ska över en rullande 10-årsperiod vara i balans	107%	112%	114%
Antal bostäder i lagakraftvunna detaljplaner	15 500	19 400	23 100
Antal hemlösa Vuxna*	2 377	2 400	2 581
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen	358	262	97
Antal beslutade trygghetsbostäder	138	80	0

Fotnot: Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2025

#### Markanvisningar

Under 2025 har fem markanvisningar genomförts under året. Markanvisningarna har innehållit 1 050 bostäder med fördelningen 430 hyresrätter, 158 studentbostäder, 415 bostadsrätter, 22 BmSS och 25 småhus. Förvaltningen har under året haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt blandade upplåtelseformer.

#### Exploateringsekonomi i balans

Kommunfullmäktiges resultatmål om att exploateringsekonomi ska vara i balans under en rullande 10-årsperiod är uppfyllt för 2025. Trots historiskt starka resultat bedöms målet om balans i exploateringsekonomi inte kunna upprätthållas framåt, till följd av lågkonjunktur, lägre byggrättsvärden, höga byggkostnader och minskad efterfrågan.

#### Bostäder i lagakraftvunna detaljplaner

I exploateringsportföljen finns cirka 42 000 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 500 är inom pågående detaljplan samt cirka 15 500 är inom lagakraftvunna detaljplaner.

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstarter är få. I områden med bättre marknadsläge så ser vi en försiktig ökning av antalet byggstarter medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstarter förskjuts framåt i tiden. Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren. Senast Göteborg hade en färdigställandevolym under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

#### Hemlöshet

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning över antalet hemlösa personer i staden. Sammanlagt har 2 185 hushåll registrerats under mätveckan 2025. Det är en ökning med 16 hushåll sedan mätningen 2024. Antalet personer (vuxna och barn) har däremot minskat i jämförelse med fjolårets resultat. Minskningen under åren har främst skett avseende antalet barn och barnfamiljer. Under 2024 skedde en ökning av antalet barn för att i årets kartläggning ha minskat med 158, från 800 till 642 barn. Barnfamiljer har minskat till 293 och är på liknande nivå som vid mätningen 2022. Antalet vuxna har minskat med 23, från 2 400 i fjol till 2 377 i år. Ensamhushåll har däremot ökat med 60, 3 procent.

#### Trygghetsbostäder

Under 2025 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 138 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av

den kommunala subvention för trygghetsbostäder som Exploateringsförvaltningen ansvarar för. Samtliga dessa lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd.

### Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Miljoner kronor	2025	2024	2023
Resultat av reavinster	65	321	126
Resultat av markexploatering	287	487	327
Resultat övrig exploateringsverksamhet exploateringsbidrag	620	253	473
Resultat av tomträtter	482	450	442

Se kommentar under kapitel 2.4.1.1 Fördjupning till nämnden

## 2.1.1 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Årligt exploateringsnetto avviker negativt med -456 miljoner kronor från budget
<b>Beskrivning av avvikelse och orsak till att den uppstått</b>
Överklagad detaljplan, förskjutna tidplaner och lägre markpriser än budgeterat försämrade förväntade intäkter från markförsäljning. Effekten av detta har löpande informerats till nämnden i delårsrapporterna. Markförsäljningar har skjutits fram avseende bla Smålandsgatan på grund av överklagad detaljplan. Kostnaderna för utbyggnad av allmän plats i framför allt Centralenområdet och Masthuggskajen ökade genom högre framdrift än budgeterat samtidigt som saneringskostnader i ett projekt påverkade negativt. Försäljningen av Säterigatan till Framtiden genomfördes till ett lägre försäljningspris än budgeterat.
<b>Konsekvenser för de verksamheten är till för</b>
Konsekvensen är ekonomisk.
<b>Konsekvenser för förvaltningen, medarbetare och chefer</b>
Konsekvensen är ekonomisk.
<b>Ekonomiska konsekvenser</b>
Exploateringsnettot var negativt och uppgick till -206 miljoner kronor jämfört med budgeterat positivt exploateringsnetto om 250 miljoner kronor.
<b>Vidtagna åtgärder</b>
Dialog och förhandlingar med exploatörer avseende kommande markförsäljningar. Utgifter i pågående utbyggnad av allmän plats bedömdes inte kunna påverkas utan mycket negativa konsekvenser för staden då det skulle inneburi stora kostnader för omstart av projekt samt att allmän plats inte varit tillgänglig för medborgarna. Lägre utgifter för utbyggnad av allmän plats innebär normalt även lägre intäkter av exploateringsbidrag från exploatörer som ersätter utgifter enligt exploateringsavtal. Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmän plats vid antagen detaljplan.

## 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.

Genom arbetet med planering, utformning och utbyggnad av en attraktiv och tillgänglig allmän plats bidrar exploateringsverksamheten till många av stadens mål kring social hållbarhet och en god gestaltad livsmiljö. Exploateringsprojekt i stadens mer utsatta områden har ofta en svagare exploateringsekonomi vilket kräver en ekonomisk helhetssyn kring exploateringsportföljen för att även kunna utveckla allmän plats i dessa områden.

Förvaltningen har under året arbetat tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen och socialförvaltningarna med att utveckla hur det sociala perspektivet i större utsträckning kan integreras i plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Det handlar bland annat om att bedöma i vilka skeden och i vilken omfattning som socialförvaltningarna bör medverka med sin kompetens i plan- och exploateringsarbetet och hur man kan utveckla arbetet med sociala konsekvensanalyser och barnkonsekvensanalyser (SKA/BKA). Nästa steg är att fortsätta utveckla stegen i PLEX-processen som berör det sociala perspektivet, samt utveckla stadens verktyg för

social- och barnkonsekvensanalys.

En förvaltningsövergripande vägledning för delaktighet och inflytande har arbetats fram och antagits i samverkan mellan alla fyra stadsutvecklingsförvaltningar. Fokus under 2026 är att sprida kunskap om och nyttja vägledningen som stöd i projekt. Förvaltningen och övriga stadsutvecklande förvaltningar har en arbetsgrupp som arbetar med att öka delaktigheten i stadsutvecklingen. Arbetsgruppen har arbetat med framtagande av en metodbank som komplement till vägledningen för ytterligare stöd i projekt. Metodbanken kommer färdigställas i början av 2026.

Den typ av delaktig som är lämplig vid arbete med markanvisningar är i första hand inte direkt involvering/kontakt med medborgare/ allmänheten utan genom dialog med socialförvaltningarna. För att skapa transparens så publicerar förvaltningen även nya markanvisningar på LinkedIn och på stadens sida "Göteborg växer". Förvaltningen har även provat en mer direkt delaktighet för markanvisning vid Tunnländsgatan 2024 och Gamlestaden 2025 som avser studentbostäder och där studenter var delaktiga i utvärderingen men effekterna av detta arbetssätt har inte utvärderats ännu.

## 2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Inom stadsutvecklingen finns verktyg som i flera fall kan utvecklas och genom samverkan bättre synkroniseras för en ökad effekt. Exempel på verktyg är att planera för en variation i bostadsbeståndet på områdesnivå. Ett annat verktyg är att arbeta med god gestaltning av den byggda miljön som kan bidra till att knyta ihop områden men också minska segregationens negativa effekter. Det är angeläget att arbeta med gestaltungsprinciper och planbestämmelser som samtidigt ger exploateringsprojekten förutsättningar att upprätthålla en god projektekonomi.

Förvaltningen deltar i forum för stadengemensam samverkan där ett tjugotal av stadens förvaltningar möts på stadennivå och stadsområdesnivå. I detta forum kan förvaltningarna skapa en gemensam bild av läget i staden och stadsområdena och gemensamt identifiera och prioritera behov av samverkansinsatser. Aktuella områden för samverkan är trygghetsarbete, folkhälsoarbete, sociala erfarenheter i samhällsplaneringen och samverkan med civilsamhället.

Markägandet är ett viktigt verktyg som staden kan använda för att bidra till att bryta segregationen. Idag ligger ett stort fokus i dialogen och styrningen på markanvisningar. Risker är då att vi missar det större greppet och de möjligheter som markägandet ger då många förutsättningar sätts i andra delar av processen med utveckling av stadens mark. Störst möjligheter att nå effekt bedöms finnas i det strategiska och taktiska arbetet med stadsutvecklingen. Detta är arbete som stadsbyggnadsförvaltningen ansvarar för och där förvaltningen bidrar. Exempelvis sker detta i översiktplanen, ÖISS, områdesplanering, prioritering av projekt där exploateringsökonomi för staden som helhet blir en viktig del.

Markanvisningarna är ett resultat av vilka projekt som initieras och prioriteras i staden och hur de fylls med innehåll. Något som styrs genom markanvisning idag är upplåtelseformen där en av målsättningarna är att komplettera med den upplåtelseform som saknas på platsen. Tillsammans med andra aspekter som projektets ekonomi och särskilda förutsättningar på platsen ligger det till grund när exploateringsnämnden beslutar om markanvisningen. Även tidpunkten för markanvisningen är viktig att beakta. Historiskt har staden markanvisat tidigt långt innan planarbetet har påbörjats vilket gör det svårare att ställa nya aktuella krav i dessa projekt. I nya projekt idag sker markanvisning först efter att ett stadsutvecklingsförslag har tagits fram inför uppstart av detaljplan, under planarbetet eller på en färdig detaljplan. Genom att markanvisningen sker i rätt skede kan man i större utsträckning ställa rätt krav utifrån projektets förutsättningar.

## 2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Förvaltningen befinner sig på en konkurrensutsatt marknad och har haft vissa svårigheter att fullt ut kunna bemanna organisationen med nödvändig och rätt kompetens.

Att bidra till att staden klarar kompetensförsörjningen är ytterst angeläget och att attrahera, rekrytera, behålla och utveckla medarbetare är för Exploateringsförvaltningen en prioriterad fråga. Genom dialog och utvärdering av förvaltningens nuvarande bemanning och framtida behov pågår ett systematiskt arbete med att säkerställa att organisationen är rätt bemannad för att klara sitt uppdrag på såväl kort som lång sikt. Det innefattar även ett arbete med en strategi för konsultanvändning.

I förvaltningen pågår ett arbete med att säkerställa att förvaltningens kompetensförsörjningsplan går i linje med och har beaktat aktiviteter och uppdrag i stadens kompetensförsörjningsplan. Det handlar bland annat om att attrahera och behålla redan anställda medarbetare men att även kunna rekrytera på en konkurrensutsatt marknad.

Förvaltningen har även tagit emot praktikanter samt samarbetat med högskolor som en del i den långsiktiga kompetensförsörjningen.

Ett exempel på ett ganska nyligen påbörjat kompetensutvecklingsinitiativ är ett systematiskt arbete tillsammans med andra förvaltningar inom stadsutveckling. Ett exempel är att mer systematiskt utveckla ett mentorskap mellan ny och mer erfaren kompetens.

Vi har nu en utvecklad dialog såväl internt som förvaltningsövergripande om kompetensförsörjningen.

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

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstartar är få. I områden med bättre marknadsläge så ser vi en försiktig ökning av antalet byggstartar medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstartar förskjuts framåt i tiden. Det låga antalet byggstartade bostäder kommer att resultera i ett lägre antal färdigställda bostäder de närmaste åren och få konsekvenser för bostadssituationen i Göteborg då ett lågt bostadsbyggande under en längre period försvårar bostadsbristen.

Under 2025 färdigställdes 2 075 bostäder. Senast Göteborg hade en färdigställandevolym under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

I exploateringsverksamheten fanns vid utgången av 2025 cirka 300 projekt. Under året har 40 projekt startats samt 17 avslutats. I exploateringsportföljen finns cirka 42 000 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 500 är inom pågående detaljplan samt cirka 15 500 är inom lagakraftvunna detaljplaner.

Under 2025 har fem markanvisningar genomförts vilket är historiskt sett få. Markanvisningarna har innehållit 1050 bostäder med fördelningen 310 hyresrätter, 158 studentbostäder, 535 bostadsrätter, 22 BmSS och 25 småhus. Förvaltningen har under året haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt blandade upplåtelseformer.

Under 2025 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 138 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som förvaltningen ansvarar för.

### *Minskad hemlöshet*

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning av hemlöshet i staden. I årets mätning har 2 185 hushåll registrerats som hemlösa, vilket innefattade 2 377 vuxna och 642 barn. Totalt är det 3 019 personer, vilket är en minskning med 181 personer sedan kartläggningen 2024.

Indikator	2021	2022	2024	2025
Totalt antal hushåll	2 405	2359	2169	2 185
Totalt antal barn	597	697	800	642
Antal hushåll i akut hemlöshet	451	277	263	225
Antal barn i akut hemlöshet	138	120	130	112

Arbetet med klimatomställning har stärkts genom fossilfria entreprenader, eldrivna maskiner, mobilitetsavtal, gröna res- och transportplaner samt förberedelser för obligatoriska klimatkalkyler från 2026. Insatser för biologisk mångfald, ekosystemtjänster, cirkulär masshantering och stadsnära odling har fortsatt och utvecklats.

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

Förvaltningen har arbetat med att ta fram indikatorer för att följa upp arbetet inom exploateringsprojekten utifrån bland annat stadens mål i miljö- och klimatprogrammet, vilket väntas bidra till att synliggöra hur arbetet inom

biologisk mångfald, minskad klimatpåverkan och ökad robusthet samt hållbart resande ser ut.

Inom fokusområde att *prioritera ekosystemtjänster i stadsutveckling och markförvaltning* så har olika kunskaphöjande aktiviteter genomförts. Förvaltningen medverkar i pågående arbete inom strategiområdet *grön och robust stad* samt har startat upp arbetet med uppdrag från budget och genomförandeplan gällande ökad biologisk mångfald i exploateringsprojekt samt uppföljning av kompensationsåtgärder. Därtill pågår bland annat arbete kopplat till ökad krontäckningsgrad i staden.

Arbetet med att skapa förutsättningar för hållbar resursanvändning och lokal matproduktion har fortgått bland annat med förstärkning genom stadsbonde.

Inom fokusområdet att *öka förvaltningens arbete med hållbart resande* sker löpande arbete inom mobilitetsavtal, gröna res- och transportplaner, förvaltningen har också utökat en tjänst inom specialistområdet hållbar mobilitet. Handlingsplan 2025 för hållbart resande har tagits fram och arbetet med gröna res- och transportplaner har intensifierats i Evenemangsområdet och Backaplan. Forskningsprojekten GotPark och HoMoSE bidrar med ny kunskap om mobilitetsavtal, parkeringstal och hållbart resande. Förvaltningen har också deltagit i ett brett kunskapsutbyte med andra svenska och europeiska städer.

Förvaltningen har även tagit viktiga steg inom fokusområdet hållbart byggande. Införandet av fossilfritt bränsle i entreprenadupphandlingar samt användning av eldrivna lastbilar och maskiner i stora projekt ger betydande utsläppsminskningar. Under 2025 har förvaltningen påbörjat implementeringen av metodik för klimatkalkyler, som från och med 2026 ska tillämpas i samtliga projekt. Inom arbete med cirkulär masshantering har bland annat vägledningsmaterial tagits fram och projektet går under andra halvan av 2025 in i ett nytt skede. Förvaltningen har utökat med en tjänst inom hållbart anläggningsbyggande.

Arbetet med utbyggnad av allmän plats utvecklas för att bättre integrera miljömässig hållbarhet i genomförandet. Under året har ett uppdrag med fokus på styrning, implementering och uppföljning av ekologisk hållbarhet initierats i syfte att stärka genomförandegrad och måluppfyllelse i bland annat projektverksamhet. Arbetet fortsätter under 2026.

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

Exploateringsförvaltningen bidrar till målet genom arbetet med planering, utformning och utbyggnad av välfärdslokaler och idrottsanläggningar. Förvaltningen medverkar i stadsplaneringen både på en övergripande taktisk nivå via områdesplanering och på en detaljerad nivå i olika detaljplaner. Arbetet leds av stadsbyggnadsförvaltningen, som har ansvaret att göra avvägningar vilka markanspråk som är möjliga att tillgodose i olika delar av staden. Förvaltningen bidrar i detta arbete med kompetens kring markägarfrågor och allmän plats. Det är angeläget att planeringen och behovsbeskrivningen av välfärdslokaler och idrottsanläggningar utgår från uppdaterade lokalbehovsplaner från välfärdsförvaltningarna som belyser aktuella demografiska behov.

Exploateringsförvaltningen bidrar även till målet genom det bostadssociala uppdraget att tillhandahålla boende till hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna det på egen hand.

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

Förvaltningen har etablerade arbetsätt och strukturer inom såväl samverkansarbetet som det systematiska arbetsmiljöarbetet. Förhoppningen är att kunna fånga eventuella utmaningar i arbetsmiljö och arbetsvillkor i ett tidigt skede. Att ge cheferna stöd i såväl arbetslednings- som arbetsmiljöansvaret är en viktig del i att skapa en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Den årliga medarbetarenkäten och det efterföljande arbetet ger ett underlag för att i dialog med chef och medarbetare kunna fånga arbetsmiljöutmaningar som till exempel hög arbetsbelastning eller liknande att arbeta vidare med. Förvaltningen fortsätter att utveckla verktyg, processer och riktlinjer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö där medarbetarna kan utvecklas. Arbetet med chefoskopet bidrar till att identifiera utmaningar och utveckla chefsorganisatoriska förutsättningar.

Det senaste medarbetarenkätresultatet visar på en bra riktning i förvaltningens arbete.

## 2.3 Väsentliga personalförhållanden

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

	2025	2024	2023
Total sjukfrånvaro (%)	2,8	3,7	4,7
Förvaltningsextern personalomsättning (%)	5,2	8,4	7,1
Antal årsarbetare	397,7	376,1	357,9

*Total sjukfrånvaro, ack nov 2025, Förvaltningsextern personalomsättning %, period nov, Antal årsarbetare ack december 2025*

Förvaltningen följer systematiskt upp ohälsotal och har tagit fram arbetsmiljömål som bland annat innebär att i så hög grad som möjligt fånga tidiga signaler på arbetsrelaterad ohälsa. Ett pågående arbete sker för att skapa god arbetsmiljö och bra arbetsvillkor utifrån roller, mandat och ett nära ledarskap. Det skapar förutsättningar för att minska sjukskrivningar till följd av arbetsrelaterad ohälsa vilket vi nu glädjande kan konstatera.

### 2.3.2 Analys av situationen inom HR-området

Ett fokus under året har varit bemanning och kompetensförsörjning. Det har genomförts en hel del rekryteringar vilket även innefattar en del konsultväxlingar. Kompetensförsörjning och kompetensutveckling är fortsatt en stor utmaning för att fullt ut kunna bemanna organisationen med den kompetens som uppdraget kräver.

Arbetsmiljö och samverkan är angeläget att ha fokus på då vi är i ett förändringsarbete där nya arbetssätt ska etableras och nya samarbeten identifieras. Att fortsatt vara en attraktiv arbetsgivare är angeläget. En angelägen fråga har under året varit utmaningarna i att vi arbetar i tillfälliga lokaler inför att vi ska flytta in i ett renoverat hus 2026. Upplägget innebär att vi roterar mellan olika lokaler några gånger fram till och med att de nya lokalerna är färdiga. Positivt är att vi kan konstatera ett bra resultat i medarbetarenkäten och genomfört chefskopet vilket är positivt för framtiden.

Bedömningen är att förutsättningarna för att genomföra grunduppdraget är goda. Men det finns utmaningar som till exempel att vi agerar på en konkurrensutsatt marknad och kan se vissa svårigheter i att fullt ut kunna bemanna organisationen med nödvändig och rätt kompetens. Ett systematiskt arbete med kompetensförsörjningen är en förutsättning för att kunna identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens samt bidra till stadens övergripande kompetensförsörjningsarbete. Vi behöver fortsatt arbeta vidare med att vara en attraktiv arbetsgivare för såväl befintliga som nya medarbetare. Skapa tydlighet i organisationens strukturer men även bevaka arbetsbelastningen. Våra chefer och medarbetares kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska bidra till att lyckas med uppdraget om en ökad sammanhållen stadsutveckling där våra medarbetare fortsatt är motiverade för att utveckla och implementera nya arbetssätt.

Identifierade risker och avvikelser är till exempel risken att kunna kompetensförsörja verksamheten fullt ut. Ur ett arbetsmiljöperspektiv har vi arbetat intensivt med kommunikation och dialog med våra medarbetare för att få alla att känna en trygghet inför att byta lokalisering några gånger fram till den permanenta nya lösningen som nu närmar sig och sker sommaren 2026.

För att minimera risken med att inte lyckas med kompetensförsörja verksamheten kommer vi till exempel att utveckla våra arbetssätt för kompetensutveckling men även fundera på hur vi kan utveckla till exempel ett mer målgruppsanpassat employerbranding arbete. En fråga vi arbetar tillsammans med förvaltningarna inom sammanhållen stadsutveckling (SUV).

## 2.4 Ekonomisk uppföljning

### 2.4.1 Analys av årets utfall

#### Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos aug	Utfall fg år
Intäkter	2 637,8	2 135,9	501,9	2 562	2 542
Kostnader	-1 356,3	-1 156,9	-199,4	-1 329	-1 107
Kommunbidrag	137,0	137,0	0,0	137	134
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	17,4	17,5	-0,1	17	0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 453,6	-1 150,5	-303,1	-1 390	-1 511
Kommuninterna bidrag	17,0	17,0	0,0	17	16
<b>Resultat</b>	<b>-0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,7</b>	<b>15</b>	<b>74</b>
Eget kapital	25	99	-74	-74	99

Eget kapital var vid ingången av 2025, 99 miljoner kronor efter att Södra Älvstranden AB reglerade nedskrivningen av tvistig fordran kring projekt Skeppsbron. Regleringen medförde ett positivt resultat i bokslutet 2024 som under våren återredovisats till staden efter beslut i Kommunstyrelsen och därmed har eget kapital återställts till 25 miljoner kronor.

Resultatet för nämnden för året uppgår till -0,7 miljoner kronor.

I augusti prognosticerades ett resultat om +15 miljoner kronor men sedan dess har oförutsedda saneringskostnader för Sjöbergen samt förgäveskostnader vid omvandling av citybussprojekt till spårväg tillkommit. I prognosen för oktober hade nedskrivningen om 4,2 miljoner konstaterats utöver det signalerade förvaltningen att det fanns en risk för saneringskostnader på grund av ett pågående ärende om förorening i Sjöbergens odlingsområde. Det finns ett åläggande men ännu har inget svar på förslag om åtgärd erhållits från myndighet. En bedömning på och avsättning av uppskattad kostnad för saneringsåtgärd har gjorts vilket belastar förvaltningens resultat med 9 miljoner kronor. Resultatet exklusive dessa engångsposter är i linje med augustiprognosen.

Dessa kostnader samt saneringskostnader är att betrakta som kommuncentrala risker för markägande, förgäveskostnader i projekt samt investeringsrelaterade driftskostnader. Kostnaderna utgörs främst av förgäveskostnader om cirka 4,2 miljoner kronor vid omvandling av citybussprojekt till spårväg Eriksberg, bedömda saneringskostnader om 9 miljoner kronor vid Sjöbergen samt saneringskostnader om cirka 8,6 miljoner kronor utöver budget i projekt Kvilleleden.

Nämnden har fått riktade medel för trygghetsbostäder, högvattenskydd, resandeutveckling och projektering av ett stadsdelsväxthus.

Utfallet för trygghetsbostäderna är lägre än budgeterat dels på grund av återtagna redan beviljade ansökningar samt att för få ansökningar inkommit i år jämfört med målet om 150 nya bostäder. Rekrytering av medarbetare är genomförd för resandeutvecklingsuppdraget men ledtider vid upphandling samt att projekten behöver vara i rätt skede för att rätt insatser inom hållbart resande ska kunna genomföras har inneburit lägre utfall än planerat. Erhållna medel för högvattenskydd är upparbetade och planeringsbeslut är taget under året vilket innebär att högvattenskyddsprogrammet till övervägande del övergår i en investeringsfas. Förstudien för stadsdelsväxthuset är genomförd men utfallet är lägre än budgeterat i avvaktan på beslut om placering.

Personalkostnaderna är lägre än budgeterat då rekryteringar inte tillsatts i budgeterad takt samt att det funnits vissa vakanser inklusive några chefstjänster. Utöver det är personalkostnaden lägre då debiteringsgraden mot investerings- och exploateringsprojekt har ökat vilket sänker personalkostnaderna. Tillfälliga förstärkningar har också gjorts på vissa tjänster genom inhyrd personal för att täcka vakanser.

Investeringsrelaterade driftskostnader har ökat mycket kraftigt jämfört med investeringsnomineringen inför 2025. Utfallet uppgår till -25,9 miljoner kronor jämfört med nominerat belopp -8,2 mnkr. Största avvikelsen

utgörs av saneringskostnader samt detaljplanekostnader i Brunnsbo-Linné.

Sanerings- och rivningsarbeten för projekt Citybuss Backastråket har tidigare lagts från 2026 och kostnader belastar verksamheten redan under 2025. Saneringskostnaderna för förorenade massor i projekt Kvilleleden har ökat mycket kraftigt jämfört med budget och prognos. Kostnaderna uppgår till 12,6 miljoner kronor jämfört med budgeterat 4 miljoner kronor. Kommuncentralt avrop har inte gjorts avseende de budgeterade 4 miljoner kronor för sanering i Kvilleleden då förvaltningen bedömde prognosen som positiv utan detta avrop.

Nämnden har under året levererat in totalt 1 453,6 miljoner kronor till kommuncentrala poster för perioden jämfört med budgeterat 1 150,5 miljoner kronor. Detta avser tomträtsavgälder, reavinster, resultat av markexploatering och exploateringsbidrag. Se vidare i fördjupad information i avsnitt 2.4.1.1

#### 2.4.1.1 Fördjupning till nämnden

<b>N200 exkl tomträter, rearesultat (mnkr)</b>	<b>Bokslut 2025</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Prognos augusti</b>	<b>Bokslut 2024</b>
Intäkter	715,2	732,9	-17,7	757,8	722,3
<i>varav intäkter för samförädlingsverksamhet</i>	192,3	254,4	-62,1	252,6	256,9
Kostnader	-869,9	-886,9	17,0	-896,9	-788,9
<i>varav kostnader för samförädlingsverksamhet</i>	-192,3	-254,4	62,1	-252,6	-256,9
Kommunbidrag	137,0	137,0	0,0	137,0	124,7
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	17,0	0,0	17,0	16,0
Resultat	-0,7	0,0	-0,7	15,0	74,1
<b>N200 BOL Beredskap för ökade kostnader för temporära bostäder</b>	<b>Bokslut 2025</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Prognos augusti</b>	<b>Bokslut 2024</b>
Intäkter	59,2	44,5	14,7	58,6	44,1
Kostnader	-76,3	-60,8	-15,5	-76,2	-61,5
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	17,0	0,0	17,0	16,0
Resultat	-0,2	0,6	-0,8	-0,5	-1,4
<b>N200 tomträter och rearesultat</b>	<b>Bokslut 2025</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Prognos augusti</b>	<b>Bokslut 2024</b>
Intäkter	1 923	1 403	520	1 804	1 820
Kostnader	-486	-270	-216	-432	-318
Nämndbidrag	0	0	0	0	9
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	17	18	0	17	0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträter	-1454	-1151	-303	-1390	-1511
Resultat	0	0	0	0	0
<b>N200 inkl tomträter, rearesultat</b>	<b>Bokslut 2025</b>	<b>Budget 2025</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Prognos augusti</b>	<b>Bokslut 2024</b>
Intäkter	2 637,8	2 135,9	501,9	2 562,3	2 542,1
<i>varav intäkter för samförädlingsverksamhet</i>	192,3	254,4	-62,1	252,6	252,6
Kostnader	-1 356,3	-1 156,9	-199,3	-1 328,8	-1 106,6
<i>varav kostnader för samförädlingsverksamhet</i>	-192,3	-254,4	62,1	-252,6	-256,9
Kommunbidrag	137,0	137,0	0,0	137,0	133,7
Kommuninterna bidrag kapitalkostnader	17,4	17,5	-0,1	17,4	0,0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträter	-1 453,6	-1 150,5	-303,1	-1 389,9	-1 511,0
Kommuninterna bidrag fördelade	17,0	17,0	0,0	17,0	16,0
Resultat	-0,7	0,0	-0,7	15,0	74,1

## Bosättningslagen

Kostnader för beredskap för temporära bostäder medför ett resultat i nivå med de medel som avsattes för nämnden att avropa i kommuncentral budget. Utfallet är ett mindre underskott på ca 200 tusen kronor. Inför budget var anvisningstalen för staden lägre men på grund av nya avtal gällande medborgare från Ukraina har kostnaderna ökat. Avvikelsen jämfört med prognos augusti beror på färre tomställda lägenheter än beräknat.

## Reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag samt tomträtter

Nettoresultatet avseende markexploatering, exploateringsbidrag, reavinster och tomträtter överförs varje månad till kommuncentrala poster och påverkar således inte nämndens resultat, dock syns intäkterna och kostnaderna i resultaträkningen. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "kommuninterna bidrag".

Nämnden har under 2025, till kommuncentrala poster, levererat in 1 454 miljoner kronor avseende reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag och tomträttsavgälder vilket är 303 miljoner kronor mer än budgeterat och beror främst på exploateringsersättningar som inte budgeteras enligt stadens riktlinjer.

Resultatet av tomträttsverksamheten är 482 miljoner kronor, 18 miljoner kronor lägre än budget vilket beror på tillkommande stämnda tomträtter efter budget (13 miljoner kronor) samt friköpta tomträtter (5 miljoner kronor). Ett antal tomträtter (ca 125) ligger i domstol för omreglering. Dessa debiteras nu endast löpande avgäld, dvs enligt tidigare avtal. Lagakraftvunna domar väntas tidigast i slutet av 2026. Den retroaktiva differensen mellan yrkad ny avgäld och löpande avgäld för stämnda tomträtter uppgår per december till 197 miljoner kronor. Om domstolarna dömer i enlighet med förvaltningens yrkande debiteras avgäldsökningen retroaktivt.

Från och med 2025 avräknar nämnden varje månad kapitaltjänstkostnader som för året uppgår till 17,4 miljoner kronor vilket är i nivå med budget 17,5 miljoner kronor. Tidigare år har nämnden fått kommunbidrag för räntekostnader avseende tomträtter och vid tidpunkten för nominering fanns ingen kännedom om ny modell för ersättning av tomträternas kapitalkostnader. I enlighet med Stadsledningskontoret förslag beslutades i budget 2025 en förändring av hanteringen där även denna del hanteras likt övriga kommunbidragsfinansierade kapitalkostnader genom den centrala avsättningen.

Resultatet av markexploatering, vad avser försäljning av kvartersmark, blev 287 miljoner kronor. Budgeterat belopp var 550 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på en större försäljning som blivit framflyttad. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 519 miljoner kronor och kostnaden för att iordningställa marken till 232 miljoner kronor. Budgeten var på 800 respektive 250 miljoner kronor.

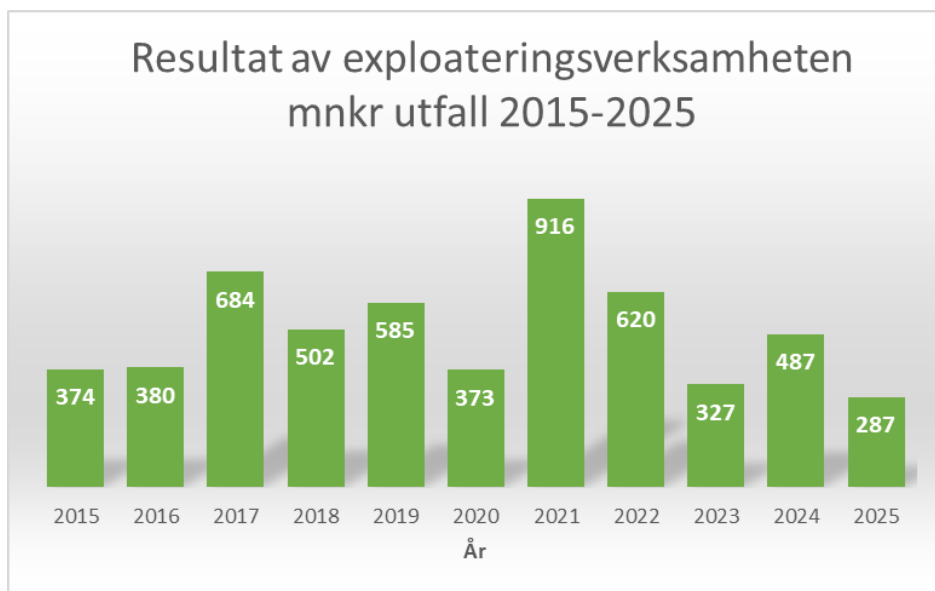
Resultatet av övrig exploateringsverksamhet blev 620 miljoner kronor. Intäkterna av främst exploateringsbidrag uppgick under 2025 till 850 miljoner kronor.

Exploateringsbidrag är ersättning från en exploatör (markägare) för kommunens utgifter för att anlägga allmän plats, park, och gata.

Nämnden har under året medfinansierat åtgärder i statliga anläggningar, t ex Trafikverkets vägar, uppgående till ca 200 miljoner kronor för att genomförande av detaljplaner ska vara möjliga. För det har nämnden fått ersättning från exploatörer med 187 miljoner kronor.

Resultatet av övrig exploateringsverksamhet belastas med kostnader för detaljplaner och vissa utredningar för skolor, förskolor, BMSS mm i enlighet med uppdraget från KF om att minska kostnaderna för välfärdsnämnderna. Kostnaden för detta uppgick till ca 16 miljoner kronor.

Resultatet för övriga reavinster är 65 miljoner kronor vilket är 35 miljoner lägre jämfört med budget. Marknaden



har varit trög med färre försäljningar. Avseende friköp av tomträtt för bostadsändamål har det inte funnits något intresse då man avvaktar eventuell ny modell med lägre friköpsbelopp. Reavinster är svårprognostiserade då flera försäljningar avser friköp som sker på initiativ av köparen.

## 2.4.2 Investeringsredovisning

Belopp i mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos aug	Utfall fg år
Inkomster	271,9	300	-28,1	300	289
Utgifter	-716,4	-1050	333,6	-800	-1 543
- varav reinvestering	-0,2	-	-0,2	-	-2
- varav nyinvestering	-716,2	-1050	333,8		-1 541
<b>Netto</b>	<b>-444,5</b>	<b>-750</b>	<b>305,5</b>	<b>-500</b>	<b>-1 254</b>

Utfallet för årets investeringsnetto avviker med ca 300 miljoner kronor mot årets budgeterade nettoram om 750 miljoner kronor. Den största anledningen till avvikelsen är att budgeten för markförvärv inte tagits i anspråk fullt ut, + ca 170 miljoner kronor. Även ej upparbetade utgifter inom Kvarnberget, + 70 miljoner kronor, och de namngivna projekten, + 65 miljoner kronor, bidrar till avvikelsen.

I augustiprognosen fanns ambitionen att ett förvärv om drygt 50 miljoner kronor skulle bli av under året. Detta förvärv sker nu först 2026. I övrigt är utfallet i stort som prognosen i augusti.

Det stora utfallet 2024 beror på ett stort förvärv, uppgående till 850 miljoner kronor, som nämnden genomförde under året. I övrigt ligger årets utfall i nivå med föregående år, för både inkomster och utgifter.

Förvaltningen bedömer att ej ianspråktaga medel under 2025 inte behöver föras över till 2026 års investeringsram. Den av KF beslutade ramen anses tillräcklig för de investeringar som nämnden prognostiserar att göra under 2025. Ett undantag är förvaltningens förvärv av Tre Stiftelsers fastigheter som KF tog beslut om i november. Förvaltningens behov av utökning av investeringsram om 356 miljoner kronor är hänskjuten till kommande kompletteringsbudget. Eventuellt ytterligare tillkommande behov av investeringsmedel för större markförvärv från exempelvis Älvstranden eller Göteborgs hamn kommer att lyftas separat i respektive beslutsärende.

### Investeringsredovisning per område

Under året har ett strategiskt förvärv gjorts, Gullbergsvass 703:58, om 200 miljoner kronor. Övriga förvärv har bland annat varit Kviberg 741:174 för Stadsfastigheters räkning. Byggnaden på fastigheten ska anpassas till en bostad med särskild service.

Avvikelsen mellan budget och utfall inom området *Övriga investeringar* beror främst på ej upparbetade utgifter inom projektet Kvarnberget. Återställandet nedanför Kvarnberget har påbörjats under 2025. De funktioner som är kopplade till Västlänken ska vara iordningställda före 2026 års utgång. Det berör anslutande gator och platser till

Investeringsområde, mnkr	Utfall		Budget	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förvärv och markberedning	-242,4	-	-409,4	-
Övriga investeringar	-72,3	0,1	-145,7	1
Summa	-314,7	0,1	-555,1	1
Namngivna projekt				
Exploateringsnämnden	-14,6	-17,9	-28,5	9,3
Koll2035	-0,4	0,4	-	-
Sverigeförhandlingen	-308,3	241,6	-535,6	339
Västsvenska paketet	-77,5	47,7	-130,6	92,8
Jubileumsparken	-0,7		-	-
Högvatten	-0,1		-3	-
Justeringspost			202,8	-142,1
Summa	-401,6	271,8	-494,9	299
<b>Totalt</b>	<b>-716,3</b>	<b>271,9</b>	<b>-1050</b>	<b>300</b>

Trafikverkets servicebyggnad i området. Dess funktion är som utrymningsväg för passagerare och insatsväg för räddningstjänsten. Trafikverket kommer att ha en etablering- och arbetsområde på Packhusplatsen under hela 2020-talet, vilket påverkar återställandet i sin helhet. Avsikten är att invänta en ny detaljplan för hela området innan återstående ytor så som Operagatan återställs.

För de namngivna projekten har ett avdrag om 30 % gjorts i budgeten för att hantera ej identifierade senareläggningar. Detta avdrag redovisas separat i tabellen ovan. Nettobudgeten för dessa projekt inklusive justeringsposten är ca 200 miljoner kronor för 2025 att jämföras med utfallet om ca 130 miljoner kronor.

Anledningen till att utfallet är något lägre än budgeterat för investeringsområde *Exploateringsnämnden* avseende utgifterna beror på Trafikverkets försening inom Haga station. Den negativa inkomsten beror på en ombokning av exploateringsbidrag från investering till exploatering, avseende exploateringsbidrag inom projektet Skeppsbron etapp 1 som är avslutat. Exploateringsbidraget levereras in till kommuncentrala poster inom koncernen.

Inom området *Sverigeförhandlingen*, beror avvikelserna på ej upparbetade kostnader inom Citybuss Backastråket och Citybuss Norra Älvstranden -Västra och Nordvästra delen. *Citybuss Backastråket* har försenats på grund av att detaljplanen för skola och bostäder vid Gåsagången dröjt. För att säkerställa framdriften av projektet har nämnden beslutat om att projektet får förskotta 10 miljoner kronor för projektering av den del av gatan som omfattas av detaljplanen. Produktionsstarten har, inom *Citybuss Norra Älvstranden – västra och nordvästra delen etapp 1.1*, skjutits upp i väntan på beslut om spårväg till Eriksberg. Beslut om spårväg togs av kommunfullmäktige under hösten.

Korsvägen och Kvilleprojektet ingår i investeringsområdet *Västsvenska Paketet*. Det är framför allt Kville som avviker från det budgeterade beloppet. En del av det arbete som utförts under året har redovisats som driftkostnader, vilket är en av orsakerna till att investeringsutfallet inte överensstämmer med budgeten.

#### 2.4.2.1 Exploateringsinvesteringar

(miljoner kronor)	Utfall	Budget	Avvikelse	Prognos aug	Utfall fg år
<b>Exploateringsinkomster</b>	<b>1 205,5</b>	<b>1 225</b>	<b>-19,5</b>	<b>1 000</b>	<b>1 051</b>
Kvartersmarksutveckling	-503,0	-360	-143,0	-500	-287
Exploateringsfinansierad allmän plats	-814,5	-550	-264,5	-650	-830
Skattefinansierad allmän plats	-94,5	-65	-29,5	-100	-154
<b>Exploateringsutgifter</b>	<b>-1 412,0</b>	<b>-975</b>	<b>-437,0</b>	<b>-1 250</b>	<b>-1 271</b>
<b>Årligt exploateringsnetto</b>	<b>-206,5</b>	<b>250</b>	<b>-456,5</b>	<b>-250</b>	<b>-220</b>
<b>VA-utbyggnad (exploatering)</b>					
Inkomster anslutningsavgifter	77	0	77	69	108
Utgifter utbyggnad	-142	-168	26	-168	-199
<b>Årligt Utbyggnadsnetto</b>	<b>-65</b>	<b>-168</b>	<b>103</b>	<b>-99</b>	<b>-91</b>

Nettoresultatet av *förvaltningens exploateringsinvesteringar* för 2025 uppgår till -206 miljoner kronor, en negativ avvikelse mot årets budget med ca 450 miljoner kronor och mot prognosen i augusti med + 45 miljoner kronor.

Avvikelsen mot budget beror främst på det rådande konjunkturläget. Flera av de försäljningar som budgeterats för året har inte kunnat genomföras utan har i stället skjutits fram i tiden. För projektet Smålandsgatan har en pågående rättsprocess, där förvaltningen inväntar domslut, medfört att någon försäljning ännu inte har kunnat genomföras.

Trots de uteblivna försäljningarna ligger de totala intäkterna sammantaget nära budgetnivån. Detta förklaras av att utfallet för exploateringsbidrag har blivit högre än budgeterat. Dessa intäkter är dock kopplade till utbyggnad av allmän plats, vilket också återspeglas i högre utgifter jämfört med budget. Främst gäller avvikelserna mot budget utbyggnad av allmän plats inom Västlänken Centralstation och Norr om Nordstan.

När det gäller kvartersmark avser avvikelserna främst ökade saneringskostnader i Ringön spårvagnsdepå.

Tidsförskjutningar i pågående projekt, på grund av lågkonjunkturen, påverkar framdriften i exploateringsverksamheten. Antalet byggstarter minskar som följd av att antalet färdigställda bostäder minskar.

#### *Kretslopp- och vatten*

Utgifterna för 2025 uppgår till 142 miljoner kronor mot budgeterat 168 miljoner kronor. Avvikelsen om 26 miljoner kronor beror på fördröjningar i projekt.

Inkomsterna uppgår till 77 miljoner kronor för 2025. Inga inkomster var budgeterade. Utfallet 2024 var 108 miljoner kronor. Vi ser en nedgång i antalet anslutningar 2025 på grund av konjunkurläget, men bedömer att detta kommer vända under 2026 och 2027.

Flera insatser har gjorts för att stärka samordningen av förvaltningens investeringsplanering med stadens, till exempel gemensam resurs- och tidsplanering av exploateringsprojekt och utveckling av faktureringsrutin med exploateringsförvaltningen.

#### **Exploateringsprognos pågående och planerade projekt**

Flera projekt i planeringsfas visar på stora underskott. Främst är det stor byggnation av allmän plats inom Gamlestads torg etapp 2 och projekten i Backaplans-programmet som står för det stora prognosnettounderskottet.

Revidering av Backaplans planeringsbeslut har tagits i stadsbyggnadsnämnden och ligger nu för beslut på kommunstyrelsens bord. Även Gåsagången med stor skyfallsproblematik har en prognos som visar på stort underskott.

Mnkr	Budget			Prognos
	Inkomster	Utgifter	Netto	Netto
Planeringsfas	10 300	- 10 800	-500	- 1 500
Genomförandefas	15 200	- 13 900	1 300	1 400
Uppdrag	120	-150	-30	-30
<b>Summa</b>	<b>25 620</b>	<b>- 24 850</b>	<b>770</b>	<b>-130</b>

Tidiga ekonomiska bedömningar kommer att ses över under planeringsfasen.

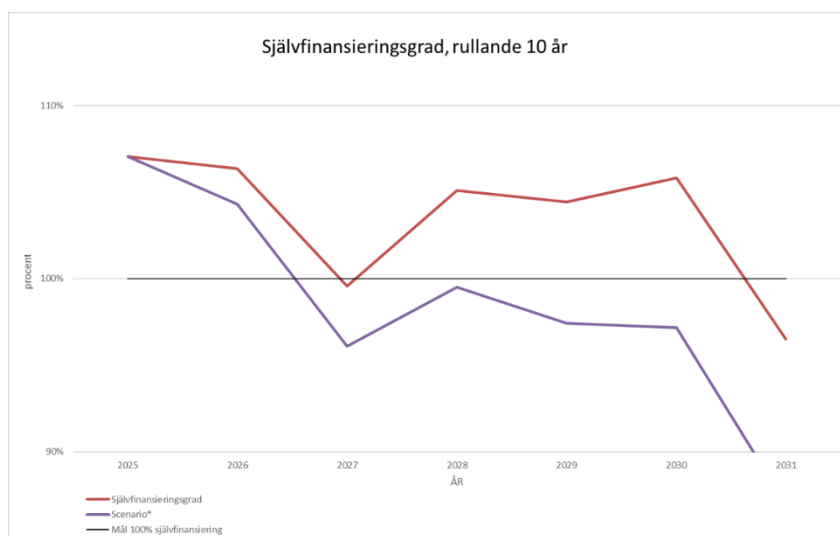
För att balansera upp detta underskott behöver förvaltningen strama upp styrningen av utgifterna för utbyggnad av allmän plats och, tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, starta fler lönsamma projekt framöver.

## Fördjupning till nämnden

### Självfinansiering

Exploateringsinvesteringarna går med underskott för tredje året i rad. Detta påverkar målet om en självfinansiering över en rullande tio-årsperiod negativt. Därtill att prognosen för de närmaste åren framöver också ser tuffa ut gör att målet om en självfinansiering över 100 procent blir svår att nå runt 2027.

Grafens stora nedgång 2031 beror på att stora projekt som idag befinner sig i planeringsfas prognostiseras att påbörja byggnation från och med 2028 och framåt. Flera av dessa projekt har framtunga utgiftsprognoser och visar också på stora underskott samtidigt som 2021, som hade ett positivt nettoresultat, försvinner ur det 10-åriga underlaget.



\*Scenariot avser en inkomstminskning på 15 % 2026 för att sedan öka med 5 % per år 2027-2029 till dagens nivå och utgiftsökning med 3% per år, 2026 och framåt

### 2.4.2.2 Projektuppföljning nämnder

#### Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt (miljoner kronor)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Avvikelse budget/prognos	Slutår
	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Netto	
<b>Projekt beslutade av KF</b>								
<b>Exploatering</b>								
Norr om Masthugget (IB186) (prisnivå 2017)	1 682 (varav ÄUAB 1 238)	-1 700 (varav ÄUAB - 692)	1 925	-2 340	1 916	-2 340	+9	2032
Norr om Masthugget Älvstranden (prisnivå 2017)	1 445	-1 381 (varav Exf -1 238)	1 600	-1 630	1 607	-1 636	0	2032
Per Dubbsgatan (II1007) (prisnivå 2019)	202	-129	202	-311	202	-311	0	2037
<b>Investering</b>								
Station Haga (2017 års prisnivå)	0,9	-93	-	-660	-	-660	0	2032
Citybuss Backastråket (2016 års prisnivå)	77,7	-73,5	300	-400	300	-400	0	2029
Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen (2016 års prisnivå)	21,8	-14,7	525	-700	525	-700	0	2033
Frihamnen -Lindholmen (2020 års prisnivå)	315,6	-464,7	525	-700	525	-700	0	2025
Lindholmen – Linné (inriktningsbeslut)	119,8	-237,9	3288	-4549	3288	-4 549	0	2039
Brunnsbo-HjälmarBrantingsplatsen (2019 årsprisnivå)	58,9	-33,6	332	-442	332	-442	0	2029
Knutpunkt Korsvägen (2017 års prisnivå)	76,3	-76,3	746	-860	746	-860	0	2031
Kvilleleden (2016 års prisnivå)	96,9	-221,8	318	-768	318	-768	0	2030
<b>Projekt beslutade av nämnden</b>								
<b>Exploatering</b>								
Selma Lagerlöfs Torg (IB495) (prisnivå 2025)	209	-247	209	-257	209	-257	0	2026
Gamlestads torg etapp 1 (IB213) (prisnivå 2025)	214	-644	248	-666	248	-666	0	2029

Lilla Bommen kvartersbebyggelse (II218) (prisnivå 2025)	155	-320	560	-477	560	-477	0	2032
Olof Asklunds gata (IB1069) (prisnivå 2025)	56	-104	263	-325	263	-325	0	2032
Västlänken, Centralstation (II219) (prisnivå 2025)	157	-151	291	-491	291	-491	0	2030
Volvo Lundby (II1017) (prisnivå 2025)	84	-199	104	-262	104	-262	0	2030
Ringön spårvagnsdepå (II451) (prisnivå 2025)	197	-407	187	-452	197	-409	+53	2026
Gullbergsvass (IB279) (2025)	21	-1424	1 347	-1 646	1 347	-1 646	0	2035
Norr om Nordstan kontor mm (II1002) (prisnivå 2025)	19	-169	867	-531	867	-531	0	2031

## **Exploatering**

### *Selma Lagerlöfs torg*

Exploateringsförvaltningen har uppdragit åt Framtiden Byggutveckling AB (FBU) att bygga ut allmän plats på Selma Lagerlöfs torgs. Entreprenören Serneke Sverige AB, som utfört arbeten på torget, gick i konkurs 25-01-07. Konkursen har påverkat tidplanen men projektet har tagit beslut om att färdigställa den allmänna platsen under Q1-Q2 2026.

Arbetet med erfarenhetsåterföring har dragit ut på tiden och målet om att kunna presentera projektets erfarenheter har skjutits till vår/sommar 2026.

### *Gamlestads Torg etapp 1 – ingår i portfölj Gamlestaden*

I exploateringsnämnden, oktober 2025, tilldelades TB-Gruppen Projekt AB en markanvisning avseende ca 150 studentbostäder. Utifrån den prisutveckling som skett på marknaden har det påverkat exploateringsprojektets projektnetto negativt med ca 20 miljoner kronor och därmed också påverkat Gamlestadsportföljens inriktningsbeslut i sin helhet. Tidplanen påverkas av när byggnationen av studentbostäder startar. Bedömningen nu är att planen är utbyggd 2029.

### *Masthuggskajen*

Huvudprogram Masthuggskajen är halvvägs in i genomförandet med pågående byggnation av fastigheter, gator, parker, torg och halvön. Detaljplanen vann laga kraft 2019 och beräknas vara helt utbyggd Q4 2031.

6 år sedan byggstart, 6 år kvar. Ca 25 % är färdigställt, 50 % är påbörjat och 25 % har ej ännu påbörjats. Fyra nya kontorshus med hyresgäster inflyttade, ett hotell i drift och ett bostadshus är inflyttat och ett annat har inflyttning under vår/sommar 2026.

Knutpunkt Järntorget har byggts klart med två nya bussfält och ett nytt hållplatsläge, tillsammans med nya gång- och cykelbanor för att öka framkomligheten och korta ner restiderna för kollektivtrafiken.

Olof Palmes plats har byggts om till ett lummigt och inbjudande torg med nya sittplatser, en scen, mer belysning och fler träd och planteringar. Den 6 december 2025 hölls en storstilad invigning tillsammans med kulturaktörerna i området.

Överdäckningarna över på- och avfartsramporna till Götatunneln har byggts klart och trafiken släpptes på i december 2025. Byggnation av parken ovanpå Götatunneln måste samordnas med övrig byggnation omkring den nya halvön och beräknas starta 2027.

Halvöns underbyggnad är klar och slutbesiktningar pågår. När arbetena är godkända kan byggnationen av ledningar, gator, planteringar, bryggdäck och färjeläge starta, preliminärt i februari. Första inflyttning på halvön är planerat till 2027 och färjeläget ska vara i drift till sommaren 2028.

Masthuggskajens tredje hållbarhetsrapport publicerades på [www.masthuggskajen.se](http://www.masthuggskajen.se) i början av september och ett hållbarhetsseminarium hölls 26/9. Resultatet visar att Masthuggskajen har goda förutsättningar att på sikt utvecklas till en levande blandstad som stödjer ett hållbart vardagsliv. Samtidigt finns tydliga utmaningar. Dessa är bl.a. samordnad logistik och att sociala samt kulturella åtaganden riskerar att nedprioriteras. Programmet arbetar vidare med handlingsplaner för att hantera dessa utmaningar.

Programmets största risk Försening av halvöns underbyggnad har fallit ut och delprogrammet arbetar intensivt med att hantera konsekvenserna av detta. Slutbesiktning skulle ha varit i oktober 2025 med direkt uppstart av

byggnation av överbyggnad och fastigheter. Slutbesiktningarna pågår och ambitionen är att kunna starta upp efterföljande arbeten i februari, men risk för ytterligare förseningar är stor.

#### *Lilla Bommen*

Projektet omfattar kvarteren runt Hisingsbron på södra Älvstranden, inom detaljplanen Ny bro över Göta Älv. Projektet är i genomförandeskede. Sedan föregående rapportering så har tidplanen för kvartersutbyggnaden skjutits fram 1-2 år, detta med anledning av rådande marknadsläge. Detaljprojektering av ny kaj nedströms Hisingsbron har pågått under hösten 2025 och kommer att avslutas under första kvartalet 2026. Rivning av befintlig kaj och byggnation av ny kaj är planerad att starta i slutet av 2026.

#### *Per Dubbsgatan*

Västra Götalands Regionen (VGR) har under 2024 förvärvat projektet från Intea Änggården AB och beslutat att genomföra en ny hyresavtalsupphandling under 2026. 2024 påbörjade VGR förberedande arbeten inom Sahlgrenska området med rivning av byggnader och uppförande av tillfälliga lokaler som har fortsatt under 2025.

Allmän plats byggs om för att öka kapaciteten för buss och spårvagn genom separata hållplatslägen. Ytor för gående och cyklisterna breddas, bilkörfälten minskas och ett stadsrum med höga stadskvaliteter kan tillskapas. Stadens arbeten med ombyggnad av körfält i Annedalsmotet påbörjades under 2025. Huvuddelen av arbetena med allmän plats i Per Dubbsgatan skjuts fram och planeras att starta med projektering ca 2028–2029 och utförandet planeras till 2030–2032. Att tidplanen förskjuts beror på att exploatörerna behöver mer tid för uppförandet av de nya vård- och forskningslokalerna, tiderna är preliminära och det kan bli aktuellt att ytterligare flytta fram tiderna för allmän plats.

#### *Volvo Lundby, verksamheter, detaljplan*

Förvaltningen har under 2025 projekterat gång- och cykelväg utmed Prästvågen och Gropegårdsgatan samt mindre åtgärder i den norra delen av detaljplanen som kommer att pågå under hela 2026. Volvo har byggstartat olika delar inom sitt verksamhetsområde som kommer pågå fram till ca 2030.

Mellan kommunen och Trafikverket är ett medfinansieringsavtal tecknat 2019 som reglerar åtgärderna närmast Lundbyleden. Mellan kommunen och Volvo är ett exploateringsavtal tecknat 2019 samt ett tilläggsavtal tecknat 2023 som reglerar genomförandet av detaljplanen inklusive trafikanläggningarna.

#### *Olof Asklunds gata*

Genomförande av detaljplanen för stadsutveckling vid Olof Asklunds gata pågår och syftar till att omvandla nordöstra Högsbo från ett industri- och verksamhetsområde till en blandstad. Projektet omfattar cirka 1900 nya bostäder, skolor, förskolor, lokaler, gator och parker.

Färdigställande av allmän plats, huvuddelen av gator och ledningar för den södra delen var initialt planerat till sommaren 2025 men har nu förskjutits till våren 2026. Delar av finplaneringen har lyfts ut från pågående entreprenad och kommer att utföras etappvis i egen regi. Utbyggnaden av allmän plats i norra delen har förskjutits i tid. Förberedande va-ledningsarbetena har genomförts medan övriga delar inväntar byggstart av intilliggande kvartersmark. Start för utbyggnad av stadsdelsparken är fortsatt planerad till 2026.

Flera större och komplexa entreprenader, inklusive spontning, byggtrafik, trafikomläggning och omfattande ledningsutbyggnader, pågår parallellt. Samtidigt bedrivs både nya och befintliga verksamheter inom området vilket ställer höga krav på noggrann och detaljerad samordning för att minimera avvikelser avseende tid och innehåll. Projektgruppen arbetar aktivt med att samordna pågående entreprenader, kontinuerlig dialog förs med berörda entreprenörer och samarbetsparter för att minimera störningar och för att säkerställa projektets framdrift.

Tre kvarter har för närvarande pågående byggproduktion. Det finns generellt en stor osäkerhet avseende byggstartar och tidplan för utbyggnad av kvartersmark. Byggstartar har förskjutits på grund av rådande marknadsläge vilket får konsekvenser för den totala projektets omfattning och tidslinje, vilket kan komma att leda till ökade totala kostnader på grund av en förlängd genomförandetid för projektet.

#### *Västlänken, Station Centralen DP*

Trafikverkets arbete med Västlänken inom detaljplanen sker mest under jord och påverkar bara undantagsvis övrig byggnation. Jernhusens byggnation av Park Central och Grand Central pågår och arbetet bedöms vara klart

i mitten av 2027. Exploateringsförvaltningen (CNK-projektet) gör arbeten i allmän plats, såväl Bergslagsgatan och Bergslagsparken som lokalgator och Ångloksstorget. Att dessa stora och komplexa byggnationer sker samtidigt och med delvis samma behov av arbetsytor kräver en intensiv samordning för att arbetet ska kunna genomföras utan förseningar och fördröjningar.

Utgifterna för utbyggnad av allmän plats har ökat kraftigt sedan exploateringsavtal skrevs med Jernhusen. Diskussion pågår mellan Staden och Jernhusen om exploatörens del av allmän platskostnad avseende vem som är kostnadsbärare av vissa hittills upparbetade kostnader. Det kan komma att tecknas ett tilläggsavtal som ändrar delar av exploateringsavtalet mellan exploateringsförvaltningen och Jernhusen, däribland exploateringsbidraget.

Delar av Stinsgatan kommer inte att kunna slutföras förrän på 2030-talet då byggnationen av Norr om Centralstationen innebär pålning, spontning, byggtrafik etc. Även de ännu inte flyttade uppställningsspåren inverkar på möjligheten att färdigställa Stinsgatan.

Centralenområdet är komplext med flera stora projekt (Överdäckning Götaleden, Norr om Nordstan, Västlänken, Kämpegatan, Norr om Centralstationen) som pågår parallellt och är beroende av varandra, exempelvis gällande ledningsutbyggnader och angöringstrafik. Detta påverkar Station Centralen, som ju ligger mitt i det berörda området.

#### *Ringön Spårvagnsdepå*

Depåfastigheten har överlåtits till Västfastigheter sedan en överenskommelse om fördelning av kostnader för hantering av förorenade massor har nåtts med VGR och allmän plats är iordningställd. Projektet kommer avslutas under Q1 2026 och har totalt inneburit ett negativt nettoresultat om drygt 210 miljoner kronor för exploateringsbudgeten till följd av kostnader för inlösen, marksanering mm som inte fullt ut täcktes i den övergripande överenskommelse kring ansvarsfördelning av spårvägstrafiken som tecknades mellan VGR och Staden 2018 och där Ringödepån ingick som en del.

#### *Överdäckningen Gullbergsvass*

Detaljplanen vann laga kraft i slutet av 2023. Detaljplanen medger en exploatering om cirka 140 000 kvm fördelat på fyra kvarter ovanpå Gullbergstunneln och ett kvarter söder om tunneln inom kommunens fastighet.

Projektering av allmän plats pågår och tidplanen är att upphandling ska genomföras under våren och utbyggnad av ledningar och uppbyggnad av gator ska starta efter sommaren 2026. Avtalsförhandlingar med exploatörerna pågår och tanken är att teckna genomförandeavtal under 2026 som sedan följs upp med separata köpeavtal för respektive kvarter. Staden har för avsikt att genomföra utbyggnaden av allmänplats under åren 2026–2027. Kvartersbyggnationen kan inledas tidigast 2028/2029.

#### *Norr om Nordstan*

Detaljplanen vann laga kraft i juni 2024. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av Västlänken och dess Västra uppgångar samt möjliggöra utbyggnad av verksamheter och bostäder om cirka 80 000 kvm BTA. Detaljplanen medger även skoländamål (gymnasium). Byggnation av Västlänken är under färdigställande och Trafikverket genomför nu återställningsarbeten inom projektområdet.

Det pågår ledningsarbeten inom Stadstjänaregatan för att kunna koppla ihop ledningar i detaljplan för Västlänken station Centralen och projektering av allmän plats har startats upp under hösten 2025.

Nordstan har precis byggstartat nu i januari 2026. Det västra kvarteret norr om den nya boulevarden är markanvisad till Castellum och byggstart av Castellums ”NOON” avser starta i slutet av 2026. Allmän platsmark planeras att påbörja arbeten med den nya boulevarden under 2027. Kvarter B/C är inte markanvisat.

### **Investering**

#### *Stadsutveckling Station Haga*

Åtgärden omfattar spår inklusive hållplatslägen för spårvagn och buss samt allmän plats i anslutning till Västlänkens station Haga samt norr om Rosenlundsbron. Projektet har under 2025 arbetat med planering inför kommande byggnation. Osäkerheterna kring Västlänkens byggtid påverkar stadens byggnation av allmänplatsmark. Västlänkens försening kommer sannolikt att innebära viss ekonomisk konsekvens. Exempelvis uppstår troligen kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid. Exploateringsförvaltningen ser dock att de eventuellt ökade kostnaderna kan rymmas inom beslutad

projektbudget.

#### *Citybuss – Backastråket*

Åtgärden omfattar ny bussförbindelse mellan Brunnsbo och Backa. Projektet innefattar bussanläggning med egen körbana, förberedd för spårväg från Balladgatan till Körkarlens gata. Busstråket ska ansluta till den nya spår- och citybussträckan mellan Brunnsbo och Linnéplatsen. Delar av stråket är färdigbyggd och öppnat för trafik. Under året har byggnation påbörjats kring Sagogången. Delen som är planerad att byggas ut inom ramen för detaljplan Gåsagången har dock förskjutits i tid, bland annat med anledning av att detaljplanen har haft svårt att uppnå en acceptabel exploateringsekonomi. Exploateringsnämnden beslutade under 2025 om att möjliggöra projektering av sträckan och projekteringen är uppstartad och pågår. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden år 2021. Projektet är en del av Sverigeförhandlingen.

#### *Citybuss – Norra Älvstranden, västra och nordvästra delen och pendelcykelbana*

Projektet innefattar spårväg från Lindholmen till Eriksberg samt pendelcykelbana Lindholmen - Älvsborgsbron. Kommunfullmäktige beslutade under 2025 att planera för spårväg längs med sträckan Lindholmen – Eriksberg. Beslutet innebar även att förbättra infrastrukturen för buss på sträckan Lindholmen – Bräcke – Vårväderstorget. De föreslagna åtgärderna bedöms rymmas inom åtgärdens totala budget om 700 miljoner kronor i 2016 års prisnivå. Under året har arbetet med trafikutförningsförslag pågått i dialog med pågående detaljplanearbete i området liksom detaljprojektering av delar av sträckningen. Projektet har även under 2025 justerat utformningen av pendelcykelbanan efter beslut i exploateringsnämnden samt i dialog med boende i området. Del av pendelcykelbanan planeras att byggas under 2026.

#### *Spårvägs- och citybusstråk Norra Älvstranden, centrala delen*

Åtgärden innefattar en ny spårväg och citybussträckning från Brunnsbo till Linné via Lindholmen, inklusive en ny förbindelse för spårväg under Göta älv. Sträckningen byggs i tre etapper - Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen (med planerad trafikstart 2029), Frihamnen-Lindholmen (med planerad trafikstart vid årsskiftet 2025/2026) samt Lindholmen-Linnéplatsen via Stigbergstorget (med planerad trafikstart 2039).

Kommunfullmäktige fattade 2021 genomförandebeslut för etapp Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen samt Frihamnen-Lindholmen.

Inom delsträckan Brunnsbo-Hjalmar Brantingsplatsen ska ett mittförlagt kollektivtrafikstråk för citybuss och spårväg byggas. Delsträckan är starkt beroende av framdriften i arbetet med detaljplanerna utmed sträckan, både de detaljplaner som pågår inom program för Backaplan och detaljplanen för stadsutveckling i Brunnsbo. Delsträckan är också beroende av framdriften i åtgärden Kvilleleden/Gator vid Backaplan då stråket bland annat ska gå planskilt under Bohusbanan. En kort del av sträckan utmed Backavägen i Backaplan har färdigställts med citybussfunktion och planering och projektering av resterande sträcka pågår.

I december 2025 har delsträckan Frihamnen-Lindholmen öppnat för trafik, slutjusteringar av projektet kommer genomföras under 2026. Delsträckan färdigställdes inom beslutad tidsram och samt beslutad projektbudget.

Delsträckan Lindholmen-Linnéplatsen hanteras genom en järnvägsplan i kombination med en detaljplan för hela sträckan. Delsträckan har en hög komplexitet och projektet arbetar med en snäv tidplan rörande planerings- samt tillståndsarbete. Under året har Stena Line aviserat en senareläggning på ca 18 månader av flytten från Danmarksterminalen. En översyn av tidplanen pågår vad avser planerings- och tillståndsfasen, upphandling samt genomförandet av projektet. Trafikpåsläpp är fortsatt som tidigare planerat till år 2039.

Samtliga tre delsträckor är en del av Sverigeförhandlingen.

#### *Knutpunkt Korsvägen*

Åtgärden avser att skapa, dels en levande och effektiv kollektivtrafikknutpunkt i Korsvägen, där resandet med region- och pendeltåg, spårvagnar, bussar, bilar och cyklar samverkar på ett funktionellt sätt, dels en förnyad gatustruktur i anslutning till denna knutpunkt, som en del i områdets stadsförnyelse. Projektet har under året arbetat med projektering och planering inför kommande byggnation och planerar för upphandling av entreprenad under 2026. Tidplan och byggnationsordning diskuteras med Trafikverket. Västlänkens försening kommer sannolikt att innebära viss ekonomisk konsekvens. Exempelvis uppstår troligen kostnader kopplade till att hålla projektorganisationen under längre tid. Exploateringsförvaltningen bedömer dock att de eventuellt ökade kostnaderna kan rymmas inom beslutad projektbudget.

Projektet arbetar nu med antagande att staden får tillgång till ytor för produktionsstart under 2028. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 603 miljoner i 2009 års prisnivå. Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2019.

#### *Kvilleleden*

Projektet omfattar utbyggnad av detaljplanen Gator i Backaplan samt intilliggande kommunal infrastruktur som behöver modifieras med anledning av Trafikverkets ombyggnation av Lundbyleden samt Stadens utveckling av Backaplan och Brunnsbo. Projektet är även en förutsättning för ny pendeltågsstation i Brunnsbo samt möjliggör framtida spårväg och citybuss Brunnsbo – Hjalmar Brantingsplatsen. Projektet drivs i nära samarbete med Trafikverkets projekt Lundbyleden. Projektet delfinansieras av Västsvenska Paketet med totalt 295 miljoner kronor i 2009 års prisnivå.

Projektet har under 2025 påbörjat produktionen med arbeten av Stadens delar kring Bohusbanan. Även Trafikverkets delar på Lundbyleden och Bohusbanan har kommit i gång. Staden och Trafikverket har kommit överens om en viss justering av Lundbyleden för att säkerställa att de önskade kvaliteterna kring kommande exploatering vid Backaplan.

Kommunfullmäktige fattade investeringsbeslut för åtgärden 2017. Projektet beräknas vara klart kring år 2030.

### 2.4.3 Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader

Belopp (mnkr)	Nominering	Utfall
Investeringsrelaterade driftskostnader	-27,2	-66,4
varav Detaljplanekostnader	-24,2	-34,7
varav Sanering	-1,0	-31,0
varav Rivning	-2,0	-0,7
Investeringsrelaterade driftsintäkter	19,1	40,5
varav Kommunintern finansiering	0,0	0,0
varav Statsbidrag SVF	17,0	27,7
varav Statsbidrag VP	2,1	12,8
<b>Totalt (årligen tillkommande driftkonsekvenser)</b>	<b>-8,2</b>	<b>-25,9</b>

Avvikelsen mot nominerat beror på ökade detaljplanekostnader, ökade kostnader för sanering på grund av högre föroreningshalter än förväntat samt tidigareläggning av åtgärder.

### 2.4.4 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

Kommuncentral post (Belopp i mnkr)	Utfall	Budget	Avvikelse
Beredskap för temporära bostäder	17,2	17,0	-0,2
<b>Trygghetsbostäder</b>	17,2	18,3	+1,1
Högvattenskydd	4,0	4,0	0
Stadsdelsväxthus och stadsnära odling	0,8	3	+2,2
Resandetuveckling	1,3	3	+1,7
Klimatväxling	0,02	0,02	0

*I tabellen redovisas i budgeterat belopp de medel nämnden avropat från kommuncentrala medel.*

Nämndens nettokostnader för nyanlända uppgår till 17,2 miljoner kronor vilket är i nivå med kommuncentralt avsatta medel (17 miljoner) som nämnden har rekvirerat. Inför budget aviserades minskade anvisningstal. En volymökning p g a nya avtal med Ukrainare som folkbokfört sig i Göteborg har påverkat utfallet något och kostnader för tomgångshyror har ökat då alla inte accepterat de anvisade bostäder.

Trygghetsbostäderna har 138 nya beslut som godkänts av nämnden och innebär pga startavgiften en högre kostnad än budgeterat. Utfallet är lägre då alla beviljade trygghetsbostäder inte har full beläggning samt att målet om 150 nya inte uppfyllts.

Nämnden har tilldelats medel avseende högvattenskydd, Exploateringsnämnden tilldelas 4 miljoner för uppdraget med högvattenskydd. Totalt budgeterade förvaltningen 7,6 miljoner i kostnader för uppdraget. Utfallet för högvattenskydd uppgår till 6 miljoner för året då utmaningar och tidsförskjutningar påverkat framdriften i programmet. I tabellen redovisas enligt anvisningen enbart tilldelat belopp och utfallet upp till det värdet.

Nämnden har fått riktade medel för resandeutveckling och projektering av ett stadsdelsväxthus. En utmaning utöver ledtider vid upphandling är att projekten behöver vara i rätt skede för att rätt insatser inom hållbart resande ska kunna genomföras, vilket inte alltid har varit fallet hittills.

Nämnden har genom avräkning fått kostnad för att kompensera klimatväxling, 17,8 tusen kronor en avgift för resor i tjänsten.

## 2.4.5 Uppföljning av erhållna statsbidrag

Specialdestinerat/riktat statsbidrag	Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2025 (tkr)	Speckod (obligatoriskt)	Bidragsgivare (tex Skolverket)
Lönebidrag	53	9068	Arbetsförmedlingen
Stabiliseringsåtgärder	459	9109	Statens geologiska institut
Dunder projekt Formas	33	9126	Chalmers
GotPark (avseende år 2023 + 2024)	367	9126	Chalmers
HoMoSe	196	9126	Chalmers, Energimyndigheten
Statsbidrag Bostad först	676	9058	Socialstyrelsen
Tomgångskostnader	51	9003	Migrationsverket
Sverigeförhandlingen	27 668	9S01	VGR
Projekt Trafikverket	1 172	9S02	Trafikverket
Trafikverket enskilda vägar	1 570	9149	Trafikverket
Cirkulära näringsflöden	194	9077	Energimyndigheten
Västsvenska paketet	4 080	9V01	Trafikverket
Statsbidrag VP Blockavtal 2	12 855	9V03	Trafikverket

*Statsbidrag VP ersättning för kostnader Västlänken.*

## 2.5 Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål

### 2.5.1 Förvaltningens förslag till åtgärder

Aterställande av eget kapital / Åtgärd/ kommentar	Planerad effekt 2026 (mnkr)
Nämndens bedömning är att årets underskott om -0,7 miljoner kronor är att betrakta som en kommuncentral risk och begär att underskottet ska hanteras i bokslutsberedningen så att det egna kapitalet återställs 2026 och uppgår till 25 miljoner kronor.	0,7 mnkr

## 2.6 Värdering av eget kapital

Exploateringsnämnden hade vid ingången av 2025 ett eget kapital på 99 miljoner kronor som efter beslut i kommunstyrelsen återställdes till 25 miljoner kronor.

2025 års ekonomiska resultat är ett underskott om cirka -0,7 miljoner kronor.

Eget kapital uppgår till cirka 24,3 miljoner kronor vid utgången av 2025.

Kommunfullmäktige antog den 23 mars 2023 Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning i stadens nämnder och styrelser. 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 ”nämndsrisken”. Kommunen centralt tar ansvar för risker därutöver, det vill säga ”kommunrisker”.

Nämnd ska 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 beakta den rekommenderade riktnivån. För exploateringsnämnden är den rekommenderade nivån på eget kapital 25 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden har att utöva den formella ägarrollen för all kommunal mark utanför bolagssektorn. Med anledning av att kommunen har ett mycket stort markinnehav, finns betydande risk för oförutsedda händelser, t.ex. skred, ras, sanering och naturkatastrofer, vilka kan medföra stora kostnader. Detta förutsätts vara en kommunrisk. Utrymme för sådana kostnader kan inte, med någon rimlig precision, avsättas i Exploateringsnämndens budget.

Det finns också betydande risker i investerings- och exploateringsverksamheten. Det finns en risk att projekteringskostnader i exploateringsprojekt behöver tas på resultatet. Projektering av allmän plats kan komma att påbörjas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Kostnaden behöver tas på resultatet om detaljplanen inte skulle vinna laga kraft efter ett eventuellt överklagande. För investeringsprojekt genomför exploateringsnämnden parallellt med detaljplanearbete genomförandestudier och projektering som finansieras med investeringsmedel. Skulle detaljplanen inte bli fastställd eller arbetet med investeringsprojektet avbrytas eller väsentligt förändras kommer kostnaden behöva redovisas som utrangering eller förgävesprojektering. Även dessa kostnader förutsätts vara en kommunrisk då risken och kostnaderna är svåra att uppskatta samt att reavinster och resultat av markexploatering inte tillfaller nämnden utan levereras in till kommuncentrala poster.

Exploateringsnämndens uppfattning är att årets förlust, som är hänförlig till kommunfullmäktiges beslut om förändrat innehåll i projekt citybuss/spårväg Eriksberg samt befarade saneringskostnader för mark efter åläggande, är att betrakta som kommunrisk vilket innebär att det egna kapitalet ska återställas med cirka 0,7 miljoner kronor genom kommuncentrala medel. Egna kapitalet för exploateringsnämnden efter återställande av eget kapital blir därmed 25 miljoner kronor.

# 3 Övrig uppföljning till kommunledningen

## 3.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska alla nämnder årligen utvärdera sitt system för styrning, uppföljning och kontroll. De ska även lämna en bedömning om systemet fungerar tillräckligt väl.

I utvärderingen av systemet identifieras inga allvarliga brister. De allra flesta delar bedöms vara tillräckligt effektiva, även om ständigt arbete krävs för att nivån ska kunna behållas och utvecklas.

Systematiken kring Styrning, uppföljning och kontroll behöver samtidigt balanseras mot målet om att minska administrationen

Uppföljningsfråga	Kommentar
<b>Sammanfattande bedömning</b> <i>Sammanfatta de viktigaste iakttagelserna från er utvärdering genom att redovisa era styrkor respektive förbättringsområden i förhållande till riktlinjens krav på systematik.</i> <i>Kommentera även kort eventuella åtgärder ni vidtagit med anledning av förra årets iakttagelser.</i>	<p>När det gäller frågan om hur väl förvaltningen utför sina uppdrag och hur samarbetet mellan nämnd och förvaltning fungerar är förvaltningens bedömning att det fungerar på ett tillfredsställande sätt. Möjliga förbättringsområden som förvaltningen identifierat är bland annat tydligare beslutsunderlag med konsekvensbeskrivningar och utveckling av uppföljningen av fattade beslut.</p> <p>En styrka bedöms vara att ledningen på samtliga nivåer uppmuntrar till tidig och öppen dialog och verkar därmed för ett gott kommunikativt klimat i organisationen.</p> <p>Ett utvecklingsområde är att ytterligare tydliggöra förvaltningens uppdrag och mål. I medarbetarenkäten får området styrning relativt lågt resultat. Under 2025 har ett arbete initierats med att tydliggöra förvaltningens uppdrag och mål. Arbetet beskrivs i nämndens budget för 2026. Det fortsatta arbetet innebär att de övergripande målen bryts ner i organisationen. Det är ett arbete som involverar både chefer och medarbetare, och som ska leda till bättre styrning och uppföljning av verksamheten.</p>

## 3.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Exploateringsförvaltningen deltar i forumet "Byggsamverkan Göteborg" tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen, stadsfastighetsförvaltningen, Framtiden Byggutveckling AB och flera branschorganisationer inom bygg och fastighet. Syftet med forumet är att föra en transparent dialog mellan staden och marknadens aktörer i frågor som rör produktion av bostäder i Göteborg för att över tid upprätthålla en väl fungerande bostadsmarknad. Byggsamverkan ska återkommande medverka till analyser och utvärderingar, såväl som lägesavstämningar. Under hösten 2025 har forumet bland annat hanterat bostadsförsörjningsprogrammet.

I enlighet med ett politiskt uppdrag har förvaltningen arbetat med att inrätta tjänster som företagskoordinatorer på stadsbyggnadsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och exploateringsförvaltningen har pågått under 2025. Direktörerna för berörda förvaltningar har fört dialog med näringslivsrepresentanter kring dessa nya tjänster i syfte att lyssna av behov hos företagare. Rekrytering till tjänsterna pågår i januari 2026.

Förvaltningen genomför varje år en hemlöshetskartläggning som resulterar i en rapport över hushåll i hemlöshet. Syftet med kartläggningen är att följa hushållen som saknar eget boende över tid. Genom att analysera resultaten kan man identifiera mönster och behov, vilket i sin tur hjälper till att utforma effektiva åtgärder för att stödja personer och familjer som saknar ett tryggt boende. Resultatet av kartläggningen används som planeringsunderlag av politiker, tjänstepersoner och andra aktörer för att bättre möta göteborgarnas behov av bostad, boende och stöd.

Förvaltningen har en aktiv mediebevakning, där artiklar som berör förvaltningen sammanställs. Denna bevakning är en del i att följa hur många olika aktörer ser på förvaltningens verksamhet. Bevakningen

tillgängliggörs i ett samlat dokument för alla medarbetare internt på intranätet.

### 3.3 Uppföljning av antal medarbetare per chef

Antal medarbetare - per intervall	Antal chefer	Kommentar
-19	30	Markstrategi, Förhdl. & Utr. Arrende & tomträtt. Bostad. Bostadsenhet BOL. PAMP Hisingen. Projektled Hisingen. Projektled Nordost. Allmän plats norr. Mark o Miljö.
20-25	1	Projektledning 2
26-30		
31-40		
41-50		
51 -		

Majoriteten av våra enheter har upp till 19 medarbetare. En enhet har mellan 20-25.

# 4 Styrinformation till nämnden

## 4.1 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.

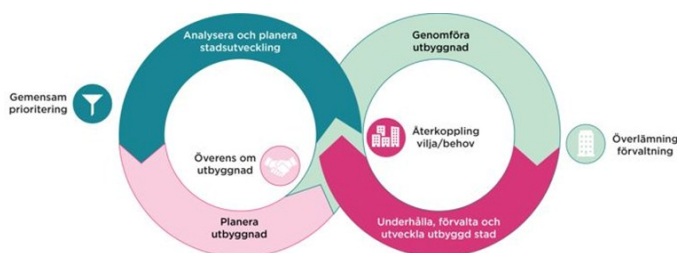
För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling tog SUV-förvaltningarna fram följande målbild:

*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 bilaga 10 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 ÖISSen 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 för att minska segregationen, hållbar mobilitet, klimatanpassad stad, 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 fokussytor). 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 har genomfört ett gemensamt hälsoinitiativ 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 guidad tur i trädgårdsföreningen. Enkäter som har skickats ut efter genomförande har visat på ett gott utfall. Förvaltningarna har beslutat om att genomföra initiativet och utöka insatserna under nästa år.

## **4.2 Uppföljning av grunduppdraget**

### **4.2.1 Markförsörjning**

#### **Fastighetsägande**

Exploateringsnämnden ansvarar för Göteborgs Stads markförsörjning. Uppdraget syftar till att säkerställa tillgång till mark för bostadsförsörjning, kommunal service, näringslivets utveckling, infrastruktur och offentliga platser samt att skapa förutsättningar för en långsiktig hållbar stadsutveckling. Genom ett omfattande fastighetsinnehav har exploateringsnämnden både möjlighet och skyldighet att påverka och möjliggöra kommande stadsutveckling. Fastighetsinnehavet utgör en betydande del av stadens och invånarnas samlade tillgångar och ska därför utvecklas långsiktigt, ansvarsfullt och i linje med stadens övergripande mål.

Behovet av god framförhållning i strategiska markförvärv och avyttringar är tydligt. Samverkan med andra nämnder och kommunala bolag, i syfte att möta stadens framtida behov av mark för utveckling och samhällsservice, är nödvändigt.

Exploateringsförvaltningens målbild avseende markägandet är att *säkerställa att det finns mark för nuvarande och kommande generationers behov, med en värdeskapande utveckling*. Genom ett proaktivt och strategiskt fastighetsägarskap tar vi ansvar för att forma en stad där varje beslut till stadens ekologiska, ekonomiska och sociala dimensioner för nuvarande och kommande generationer. För att bidra till en hållbar, robust och sammanhållen stadsutveckling ska stadens fastighetägarskap präglas av ett långsiktigt perspektiv i alla beslut som rör förvärv, försäljning, upplåtelse och utveckling av mark. Oavsett om besluten är små eller stora, kort- eller långsiktiga, så har vi alltid stadsutvecklingsperspektivet i fokus.

Under 2025 präglades Göteborgs Stads markpolitiska arbete av flera samtidiga och delvis motstridiga utmaningar. Ett fortsatt behov av bostadsbyggande och stadsutveckling skulle mötas i en tid av förändrade marknadsförutsättningar och ökade kostnader. En central utmaning har varit att säkerställa tillgång till mark för bostäder samtidigt som mark behöver avsättas för kommunal service, infrastruktur och offentliga platser. Detta ställer höga krav på prioriteringar, samordning och effektiv markanvändning, särskilt i lägen med begränsat kommunalt markinnehav. Utmaningarna har understrukt vikten av ett aktivt, strategiskt och långsiktigt kommunalt markägande samt av en nära samverkan mellan stadens nämnder och bolag för att möjliggöra en

hållbar stadsutveckling. Det förändrade säkerhetsläget och förekomsten av kriminella aktörer har påverkat stadens markstrategiska överväganden. Detta har medfört ökade krav på ett aktivt kommunalt markägande samt på samverkan inom staden för att säkerställa långsiktig rådgighet, trygghet och hållbar stadsutveckling.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

**I bilaga 6 redovisas en sammanställning över till- och frånträden** under perioden 1 november 2024 till 31 oktober 2025. Under perioden har nämnden tillträtt sju fastigheter om cirka 220 000 kvm där en del av tillträdena avser strategiska förvärv med en förändrad markanvändning/stadsutveckling längre bort än 15 år men även del taktiska förvärv med förändrad markanvändning/stadsutveckling inom 15 år. Under aktuell period har nämnden frånträtt 25 fastigheter om cirka 107 000 kvm. En del av frånträdena avser bland annat fastigheter där det kommunala behovet har upphört eller för att tillskapa småhustomter. Utöver nämnda till- och frånträden har nämnden även frånträtt 8 tomträtter och 2 arrenden under den aktuella perioden. För tomträtter med småhusändamål medges alltid friköp och för övriga ändamål medges friköp under förutsättning att dessa inte motverkar kommande stadsutveckling. Under perioden har nämndens fastighetsinnehav ökat med cirka 110 000 kvm.

	Antal	Areal kvm
Tillträden	7	217 613
Strategiskt förvärv	3	205 053
Taktiskt förvärv	2	9 714
Verkställande förvärv	1	1 759
Inlösen allmän plats	1	1 087
Frånträden	-25	-107 131
Småhus	-7	-11 612
Flerbostadshus	-5	-29 870
Industri	-1	-6 708
Teknisk anläggning	-1	-1 954
Handel	-1	-2 145
Tomträtter (industri)	-4	-32 189
Tomträtter (småhus)	-4	-2 640
Arrenden (ej småhus)	-2	-20 013
Förändring (netto)	-18	110 482

## Upplätelser

Exploateringsnämndens markinnehav upplåts i olika former genom till exempel tomträtter, arrenden och olika former av kommuninterna upplätelser. Totalt är cirka 46 % av stadens mark upplåten. Under året har förvaltningen arbetat tillsammans med idrott och föreningsförvaltningen och stadsmiljöförvaltningen med *en väg in* för föreningar som vill arrendera mark. Arbetet syftar till att öka likabehandlingen för de idrottsföreningar som har rätt till föreningsbidrag och förenkla deras kontakt med Göteborgs Stad för arrende. Under året har ett arbete tillsammans med stadsmiljöförvaltningen genomförts med syfte att förtydliga arrendeprocessen. Fokus med arbetet är att förenkla för arrendatorer och renodla vilken förvaltning som har ansvar för olika upplätelser. Arbetet med arrendeprocessen fortsätter under 2026. Arbetet med att överföra arrendeavtal för kajer till stadsmiljöförvaltningen pågår för att stämma överens med nämndernas reglementen.

Efter uppmaning av stadsrevisionen har flera jordbruksarrenden omförhandlats så att de nu har en årlig uppräknings med KPI. De arrendeavtal som har varit möjliga utifrån löptiden att omförhandla har hanterats. Återstående avtal bevakas och indexuppräknas löpande framöver.

Förvaltningen har arbetat med att stärka kontrollen av arrendatorer under året. Checklistan som används vid upplätelser av arrende är uppdaterad. En ny rutin är under framtagande som kommer följa liknande rutiner som vid kontroll av avtalsparter vid nya markanvisningar.

Förvaltningen har inte noterat någon minskning av efterfrågan att arrendera mark av kommunen.

## Friköp av arrende

I februari 2024 fick förvaltningen i uppdrag att redovisa en sammanställning över friköp av jordbruksmark. Förvaltningen redovisar numera löpande i delårs- och årsrapport en sammanställning av friköp av jordbruksmark. **Se bilaga 5, friköp av jordbruksarrenden.** Under 2025 har inga jordbruksarrenden sålts.

Exploateringsnämnden beslutade den 22 september 2025 om försäljning av del av fem jordbruksarrenden samt hemställen till kommunfullmäktige om försäljning av två jordbruksarrenden inom så kallad restriktionsmark.

Det har uppmärksammats att flera områden som är aktuella för försäljning överstiger 10 000 kvm utanför detaljplanlagt område. Att sälja markområde som överstiger 10 000 kvm kräver beslut av kommunfullmäktige. Exploateringsförvaltningen kommer under 2026 till exploateringsnämnden redovisa dessa friköp på nytt med

förslag om att exploateringsnämnden hemställer till kommunfullmäktige om försäljning.

Om kommunfullmäktige beslutar om försäljning kommer information om vilka jordbruksarrenden som kan vara aktuella att sälja till arrendatorn att kunna redovisas på stadens hemsida.

### **Tomträtter**

Exploateringsförvaltningen har hanterat flera domstolsprocesser kopplade till tomträttsavgiften.

Under 2025 har Högsta domstolen kommit med en dom i det så kallade Smyrna-målet som varit uppmärksammat för tomträttshavare, förvaltningen och politiker. Förvaltningen har analyserat de av kommunfullmäktige beslutade modeller som används för tomträttsavgifter i Göteborg i jämförelse med Smyrna-målet. Vi har fått två politiska utredningsuppdrag från nämnden, vilka båda förklarats fullgjorda. Informationen om tomträttsavgifter på stadens hemsida har uppdaterats och tillsammans med Demokrati och Medborgarservice och kommunikationsavdelningen håller vi på att digitalisera våra formulär/blanketter för friköp av tomträtt för att göra om dessa till e-tjänster. Tillsammans med enheten juridik och värdering har hanteringen av stämningar effektiviserats. Under 2025 har åtta friköp av tomträtt hanterats.

### **Näringsliv**

Arbete med aktiviteter i det näringslivsstrategiska programmet löper på tillsammans med systerförvaltningar och bolag i staden. Nya handlingsplaner för 2026-2027 har tagits fram. Forum Dagligvaror där staden löpande träffar dagligvaruaktörerna har sammanställt arbetet och dialoggrundorna i rapportform. Aktörerna uttrycker stor nöjdhet och har distribuerat rapport och information om forumets arbetsformer till bland annat SKR och Regeringskansliet som ett gott exempel. Forumet har gästats av bland annat Konkurrensverket, Boverket, Länsstyrelsen och utredningen Livsmedelsberedskap för ny tid. Det är fortsatt stort behov av industrimark och arbetet med att möjliggöra detta pågår. Förberedelser för att inrätta en roll som företagskoordinator på förvaltningen har gjorts. Under året har en ny satsning på utbildning inom service och bemötande tagits fram under konceptet Staden och företagen. I konceptet ingår dels en digital utbildning, dels en mötesplats, ledarutveckling och ett fokus på att lösa svåra frågor.

Sammanflätningen av marken och markägandets roll kopplat till näringslivet och totalförsvarsfrågor har under året blivit än mer lokalt påtaglig då arbetet med utvecklingen av flygplatsområdet vid Säve går vidare och perspektiv på beredskapsfrågor lyfts från såväl myndigheter som politik. Nationellt har två nya beredskapssektorer inrättats industri, byggande och handel samt utrikeshandel. I slutet av året meddelar MSB och Länsstyrelsen att en riktad broschyr och informationskampanj till företagen kommer i början av 2026 och myndigheternas budskap är att samverkan mellan det offentliga och näringslivet behöver fördjupas för att stärka landets och regionens motståndskraft.

Stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden och exploateringsnämnden har fått i uppdrag att förbättra sitt näringslivsstrategiska arbete genom inrättandet av företagskoordinatorer. Rekrytering av en företagskoordinator på exploateringsförvaltningen pågår och tjänsten kommer tillsättas under våren 2026.

### **Stadsnära odling**

2025 har förvaltningen anställt en Stadsbonde. Stadsbonden sprider kunskap om odling till olika målgrupper och ansvarar för modellodlingen i Angered och köksträdgården vid Lilla Änggården, en mötesplats mellan hållbarhet och kulturarv. Syftet är att stärka biologisk mångfald, skapa inkluderande miljöer och knyta ihop stadens historia med framtidens odling.

Stadsbonden arbetar även stadsövergripande med att initiera och stödja tillsammansodlingar på allmän platsmark, till exempel odlingen på Londongatan i Bräcke som drivs med Socialförvaltningen Sydväst, där boende och nyanlända odlar tillsammans och skapar gemenskap, inkludering och lokal självförsörjning.

En ny tillsammansodling håller på att anläggas i Hjällbo med bakgrund av årets framröstade Göteborgsförslag. Området färdigställs våren 2026. Utöver tillsammansodlingen i Hjällbo har ytterligare 50 nya odlingslotter tillkommit inom Skogome odlarförening under året.

Under året har fokus även legat på att projektera ett stadsdelsväxthus, först genom en förstudie i Marieholm kopplat till spillvärme, senare med fokus på lokalisering och projektering i Majorna, Kungsladugård, med färdigställande våren 2026.

Inom jordbruksarrenden har underhåll av jordbruksbyggnader utförts under året. Exempel på underhåll är nya avloppsanläggningar, fönsterbyten och byte av fasad.

Utredningen av förutsättningar för tinyhouseområden i Göteborg har fortsatt under 2025 med fokus på en möjlig lokalisering vid Lillebyvägen. Ekonomiska och avtalsmässiga förutsättningar kommer utredas vidare under 2026. Ett tinyhouse är ett litet bostadshus, ofta mellan 20 och 35 kvm stort och innebär oftare ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ. Konceptet innebär en liten egen privat bostad men med kompletterande gemensamma ytor som en del av boendet.

## 4.2.2 Stadsutveckling

### Planera och exploatera

Lågkonjunkturen påverkar fortsatt framdriften i exploateringsverksamheten vilket bland annat innebär att antalet byggstarter är få. I områden med bättre marknadsläge så ser vi en försiktig ökning av antalet av byggstarter medan i områden med sämre marknadsläge så är det svårt att få ekonomi i projekten vilket innebär att byggstarter förskjuts framåt i tiden. Några projekt har avbrutits på grund av problem med att få ekonomi i projekten. I områden med sämre förutsättningar så spelar också de planeringsmässiga förutsättningarna som till exempel gestaltning och parkeringsfrågor stor roll för projektens genomförandeförmåga.

Det låga antalet byggstarter kommer att resultera i ett lågt antal färdigställda bostäder de kommande åren. Senast Göteborg hade en färdigställandevolymer under 2 000 bostäder per år var under åren efter finanskrisen 2009 till 2011.

På grund av ett högre kostnadsläge vid utbyggnad av allmän plats och lägre byggrättsvärden vid försäljning av byggrätter så är det många projekt som visar negativa projektnetton. På några års sikt kan detta innebära att staden inte klarar självfinansieringskravet inom exploateringsverksamheten. Det är därmed prioriterat att portföljen fylls på med projekt med positiva netton. En översyn har även påbörjats av pågående projekt med stora negativa netton i syfte att se om det finns möjligheter att förbättra ekonomin.

Lägre antal födda barn ger ett mindre behov av utbyggnad av skola och förskola. Det finns därmed färdiga byggrätter för skola och förskola i portföljen där byggstart skjuts på framtiden.

### Allmän plats

Förvaltningen ansvarar för planering och genomförande av kommunens samlade investeringar vid utbyggnad av allmän plats inom ramen för stadens exploateringsverksamhet. Förvaltningen medverkar i stadens arbete med allmän plats både på en övergripande nivå genom fördjupade översiktsplaner och planprogram och på en detaljerad nivå genom specifika detaljplaner och exploateringsprojekt.

Genom arbetet med planering, utformning och utbyggnad av en attraktiv och tillgänglig allmän plats bidrar exploateringsverksamheten till många av stadens mål kring ekologisk och social hållbarhet samt en god gestaltad livsmiljö. En hållbar utveckling av allmän plats är en förutsättning för att kunna fortsätta utveckla staden med avseende på fler bostäder och nya verksamhetsytor för kontor och handel. För en hälsosam livsmiljö är tillgången till parker, naturområden och gröna stadsrum viktigt där den gröna och blå strukturen ska locka till utevistelse, fysisk aktivitet och ge plats för vila och återhämtning i den byggda staden. För att nå målen kring ett hållbart resande behövs en utformning av allmän plats med fokus på gång, cykel och kollektivtrafik som bidrar till en god framkomlighet och en nära storstad.

Förvaltningens enheter för planering och utbyggnad av allmän plats arbetar löpande med sin kompetensförsörjning för att ha en ändamålsenlig bemanning utifrån de behov som finns i pågående detaljplan- och exploateringsprojekt. För att kunna medverka i de nya detaljplaner som Stadsbyggnadsförvaltningen startar så resursförstärker enheterna för planering allmän plats med fler trafikplanerare och landskapsarkitekter och verksamheten har under året växt från två till tre enheter. Vad gäller möjlighet att genomföra utbyggnad av allmän plats så har konsekvenserna hittills varit hanterbara på grund av lågkonjunkturen som också försenar byggstart på kvartersmark. Det är dock viktigt att följa konjunkturen så att utbyggnadskapaciteten för allmän plats följer samma takt som utbyggnaden av kvartersmark.

### Samarbete med Stadsbyggnadsförvaltningen

Det pågår flera initiativ för att förbättra samarbetet med stadsbyggnadsförvaltningen som syftar till en effektiv och kvalitetssäker leverans under detaljplaneskedet. Under hösten 2024 startade bland annat ett arbete med fokus på samarbete mellan enhetschefer vilket har fortsatt under 2025. Flera utvecklingsarbeten har startats som till exempel förtydliganden av roller och ansvar, utveckling av ledarskapet för projektledare, utveckling av resurshantering vid start av nya projekt, erfarenhetsåterföring. Även samarbete mellan portföljägare för detaljplaneportföljen och exploateringsportföljen har pågått under året. Samarbetet fokuserar bland annat på gemensam prioritering och resursättning av projekt, gemensam portföljuppföljning och kvalitetssäkring av gemensamt innehåll i portföljerna.

### **PLEX (plan- och exploateringsprocessen)**

Stadens organisation för stadsutveckling utgår från ett processorienterat arbetssätt och en sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Ett viktigt steg i detta arbete har varit att i de stadsutvecklande förvaltningarna införa en plan- och exploateringsprocess (PLEX) där stadsutvecklingsprojekten genomförs i ett tydligt flöde genom hela processen, från idé till iordningställd plats.

Det huvudsakliga utvecklingsarbetet är nu färdigt och under 2025 har PLEX övergått i en förvaltande fas där fokus ligger på ett effektivt användande av processen.

### **Markutveckling**

Förvaltningen projektutvecklar och markanvisningar på stadens mark. Under året har förvaltningen utvecklat gemensamt arbetssätt med övriga SUV förvaltningar samt även förbättrat den interna samverkan inom förvaltningen. Som ett led i detta arbete lägger förvaltningen stor vikt vid att markanvisa i rätt skede i förhållande till stadens processer för sammanhållen stadsutveckling. Detta innebär i praktiken att markanvisning sker som tidigast inför att detaljplan ska starta alternativt under detaljplaneskedet eller efter lagakraftvunnen detaljplan. Vilken fas som är lämpligast för markanvisning vägs av i varje unikt projekt utifrån dess specifika förutsättningar.

I samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen har ett arbetssätt kring målsättning, årlig planering, initiering och prioritering av stadsutvecklingsidéer påbörjats i syfte att så långt som möjligt säkerställa markförsörjningen och möta de politiska uppdragen och målen samt bidra till en exploateringsekonomi i balans. Förvaltningen projektutvecklar marken för att optimera värdeutvecklingen och för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten.

En utökad dialog har även förts med stadsbyggnadsförvaltningen avseende projekt i tidiga skeden för att gemensamt prioritera när, var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan. I det tidiga skedet genomförs en fördjupad projektutveckling och förprovning parallellt vilket möjliggör en tidig samverkan kring affärs- och projektutveckling samt fysisk planering.

Förvaltningen har under året tagit fram en process för projektutveckling inom stadsutvecklingsförslag vilket kommer att leda till en än mer ökad kvalitet i dessa arbeten framåt. Förvaltningen har även varit delaktiga i arbetet med KF 4+1, som är politiskt uppdrag som är kopplat till ÖISS och går ut på att göra fördjupade utredningar för: Hjalmar Brantingstråket, Gullbergsvass, Kortedalastråket, Dag Hammarskjöldsleden/Högsbo industriområde och +1 är Södra Älvstranden/Fiskhamnenuppdragen genom att vi bidragit med ekonomiska bedömningar av de potentiella stadsutvecklingsprojekten.

Förvaltningen har löpande haft dialog med marknaden genom Mötesplats stadsutveckling och Byggsamverkan för att vi tillsammans bättre ska förstå varandras utmaningar.

Förvaltningen har pågående dialog med Framtiden Byggutveckling tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen för att få en ökad gemensam måluppfyllelse utifrån stadens budget, vad gäller planering i tidiga skeden.

### **Planbesked och stadsutvecklingsförslag**

Förvaltningen arbetar aktivt med stadsutvecklingsförslag utifrån vårt ansvar för projektutveckling inom dessa. Under året har förvaltningen totalt varit involverad i arbete med ca 15 stadsutvecklingsförslag. Exploateringsnämnden har tagit inriktningsbeslut för två stadsutvecklingsförslag i form av begravningsmark Fridhem/Skogome samt kajpark öster om Hisingsbron. Förvaltningen har även tagit inriktningsbeslut genom delegation för två stadsutvecklingsförslag omfattande förskola vid Hagforsgatan samt studentbostäder och

förskola vid Inlandsgatan.

## Markanvisningar

Då konjunkturläget ljusnat något har förvaltningen kunnat intensifiera arbetet med markanvisningar. Förvaltningen har under året haft särskilt fokus på de politiska målen gällande klimatneutralt byggande och återbruk, gestaltning med varierande och uttrycksfulla fasader samt blandade upplåtelseformer.

Exploateringsnämnden har fattat tilldelningsbeslut om totalt 5 markanvisningar omfattande fyra direktanvisningar (Backa 866:726 samt del av Backa 866:723, Hjällboplatsen, Tunnländsgatan samt Guldhedsgatan) och en markanvisning med jämförelseförfarande (Gamlestadens kvarter B2).

Vidare har exploateringsnämnden fattat beslut om krav och utvärderingskriterier för markanvisning vid Fixfabriken i Kungsladugård samt Fjällbogatan i Utby.

Under året har förvaltningen annonserat 3 nya markanvisningar med jämförelseförfarande. Dessa markanvisningar är Gamlestadens kvarter B2, Fixfabriken kvarter 4 samt Fjällbogatan. Gamlestadens har utvärderats på kvalitet kopplat till social hållbarhet. Fixfabriken kommer att utvärderas på gestaltning och Fjällbogatan på pris. De olika inriktningarna för utvärdering ger en stor bredd och kan därmed attrahera en större del av marknaden.



Mått	2021	2022	2023	2024	2025
Markanvisade projekt	5	11	10	6	5
Exploatörer	5	16	17	9	3
Bostäder i projekt	602	1 242	1 032	550	1 050
Hysesrätter (exkl stud.bost)	90	429	150	40*	430
Bostadsrätter	445	479	290	260	415
Studentbostäder	45	150	390	150	158
BmSS	0	24	12	0	22
Småhus	22	160	200	100	25
Utsatt område					1 (5)

\*korrigerad då studentbostäder ingick i beräkningen 2024

Markanvisningarna som har hanterats under året har till största del omfattat bostäder i flerbostadshus men även bms, studentbostäder och småhus.

Hjällbo definieras som ett särskilt utsatt område. I markanvisningen för Hjällboplatsen har förvaltningen haft särskilt fokus på att möjliggöra för en majoritet av bostadsrätter.

## I bilaga 8 redovisas en sammanställning över beslutade markanvisningar 2025

### Studentbostäder 7000+

Gbg7000+ studentbostäder är en samverkansgrupp där deltagarna gemensamt verkar för målet att bygga minst 7 000 studentbostäder under perioden 2016-2026. Gruppen deltar även i utvecklingen av Göteborg som en kunskapsstad och tydliggöra studenternas betydelse för staden.

Exploateringsförvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen varit aktiva i samverkansgruppen under året, där man exempelvis har samtalat om hur man kan definiera en studentbostad, hur man säkerställer att bostäder avsedda för studenter förblir detta samt tagit fram en karta för att identifiera vilka området som är relevanta och attraktiva för studentbostäder.

Under 2025 har en markanvisning annonserats för studentbostäder omfattande Gamlestaden kvarter B2 och exploateringsnämnden har även fattat beslut om tilldelning för denna markanvisning. Utvärdering av markanvisningen genomfördes delvis tillsammans med studenter från Göteborgs förenade studentkår genom samarbetet med Gbg7000+. Markanvisningen omfattade 158 studentbostäder.

## Exploateringsportföljen

Exploateringsportföljen innehåller förvaltningens samtliga exploateringsprojekt från att detaljplanen startar till projektet är utbyggt.

Portföljens innehåll är projekt på stadens eller privata fastighetsägares mark, avseende bostäder, kommunal service och mark för näringsliv samt stadens utveckling av allmän plats inom exploateringsprojekt. Portföljens sammansättning styrs därmed av vilka detaljplaner som påbörjas.

Portföljen innehåller cirka 300 exploateringsprojekt i olika skeden. Pausade exploateringsprojekt (26 st) är exkluderade i sammanställningen (cirka 2000 bostäder).

Cirka 55 % (45 % dec 2024) av projekten är under eller inför detaljplan och cirka 45 % (55 % dec 2024) har lagakraftvunna detaljplaner och är under eller inför genomförande. Under året har 40 projekt startats samt 17 avslutats.

Förvaltningens resurser kopplat till exploateringsverksamheten är uppbundna i de cirka 300 pågående exploateringsprojekten och resursläget är fortsatt ansträngt, särskilt med avseende på specialistkompetenser.

Under året färdigställdes 2 075 (2024: 3 573 st, 2023: 5 200 st) bostäder i nybyggnation och 1 819 (2024: 1 276 st, 2023: 2 738 st) byggstartades. Byggstarterna av bostäder har således ökat jämfört med föregående år vilket är en positiv signal. Byggstarterna är dock fortfarande betydligt lägre än vad de var innan konjunkturnedgången.

För information om exploateringsportföljens ekonomi se punkt 2.4.2.2.

### **Portföljens sammansättning:**

**Bostäder:** Inom portföljen finns cirka 42 000 byggrätter för möjliga bostäder varav cirka 24 500 är inom pågående detaljplan samt cirka 15 500 är inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen nedan visar fördelning av hustyp, upplåtelseform och boendeformer samt fördelning av bostäder i olika skeden.

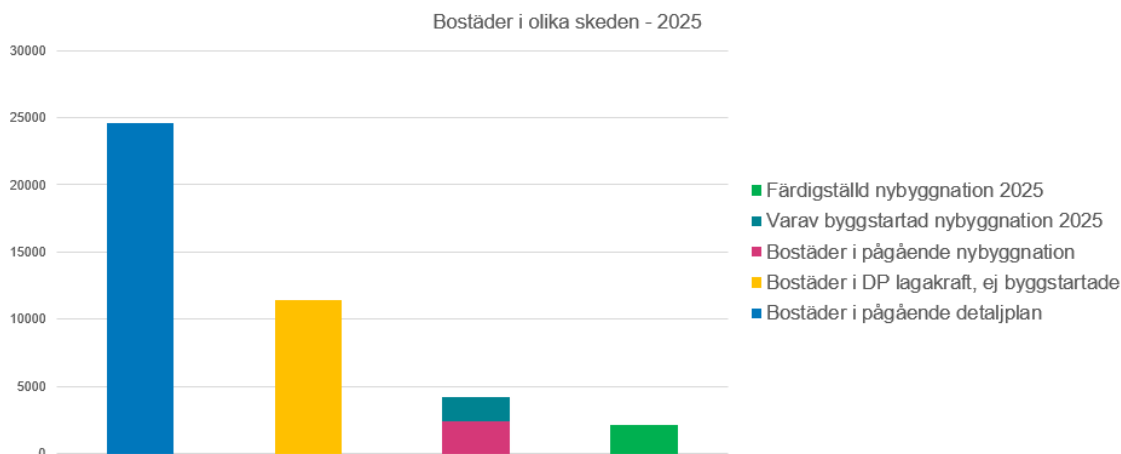


Diagram 1. Antal möjliga bostäder i olika skeden inom exploateringsportföljen.

Bostäder fördelat på hustyp och upplåtelseform, pågående och lagakraftvunna detaljplaner

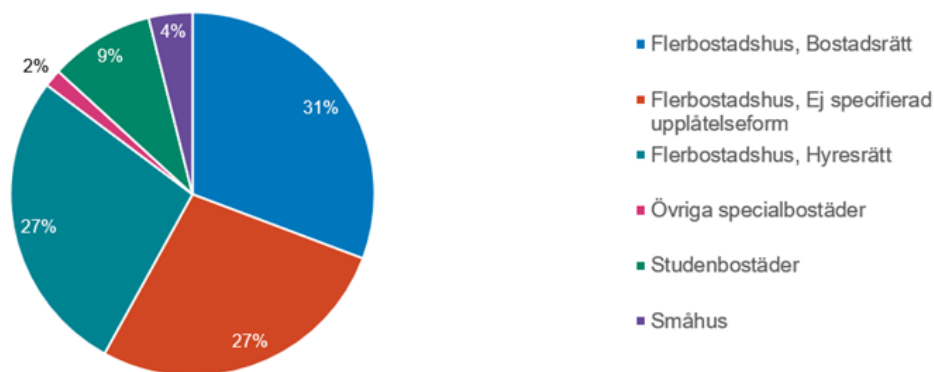


Diagram 2. Möjliga bostäder inom exploateringsportföljen i pågående och lagakraftvunna detaljplaner uppdelat per hustyp, inklusive upplåtelseform för flerbostadshus.

**Kommunal service:** Bostad med särskild service (BmSS) och äldreboende ingår i *Övriga specialbostäder* i diagram 2. Utöver detta innehåller portföljen byggrätter, framtida och inom lagakraftvunna detaljplaner, för kommunal service såsom skolor, förskolor, idrottsanläggningar och kulturverksamhet. Vid årsslutet finns det i portföljen cirka 300 tillkommande förskoleavdelningar samt cirka 9 100 elevplatser i skola.

**Näringsliv:** Förvaltningen följer upp all nytillkommen mark för näringslivet i antal kvm BTA (bruttoarea) byggrätt inom kategorierna kontor, handel, hotell verksamhetslokaler och i antal kvm tomtarea för kategorierna industri och logistik. Som för övrigt innehåll i portföljen så är det både inom pågående detaljplaner samt inom lagakraftvunna detaljplaner. Diagrammen visar antal kvm BTA och TA för respektive kategori.

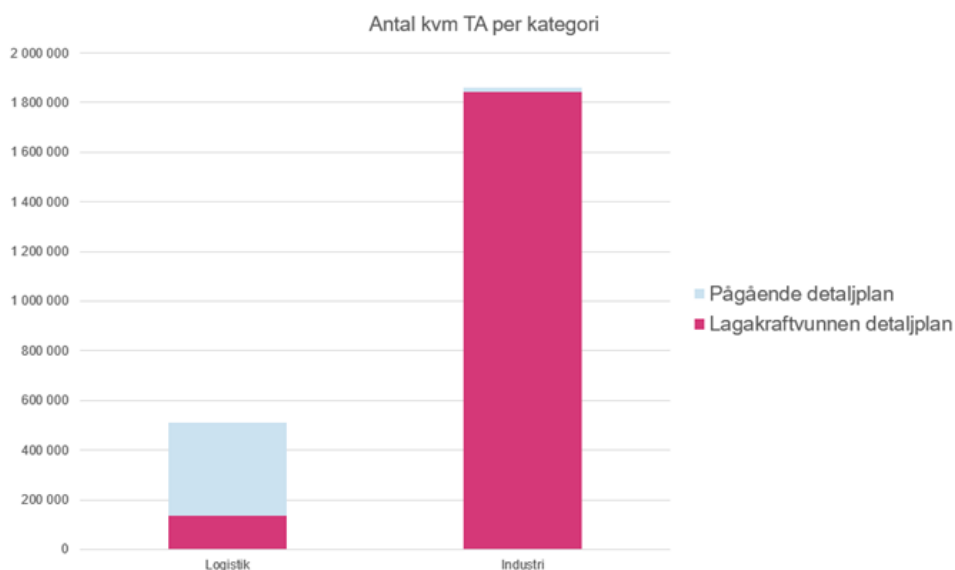


Diagram 3. Antal kvm tomtarea per industri och logistik

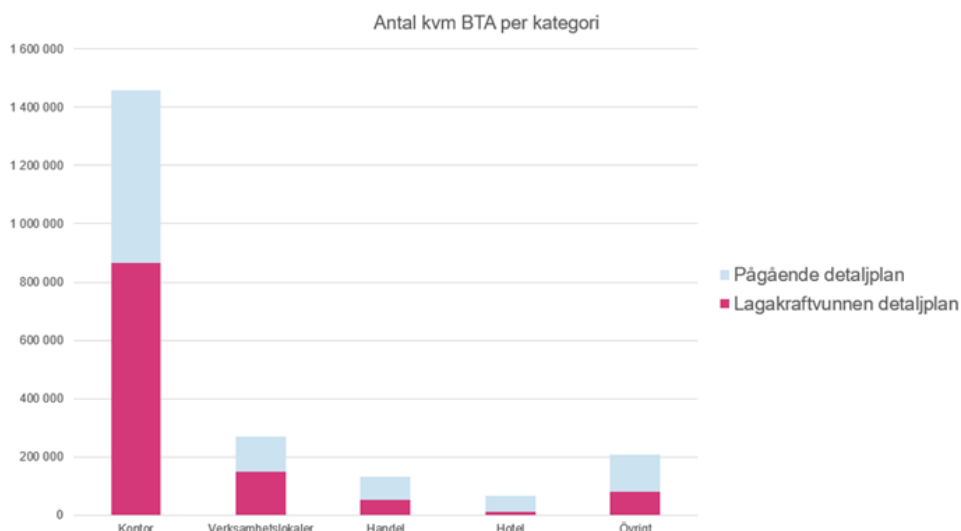


Diagram 4. Antal kvm BTA per kontor, verksamhetslokaler, handel, hotell och övrigt (övriga projekt som inte platsar i någon kategori).

Allmän plats: Exploateringsportföljen ansvarar för utbyggnad av all allmän plats inom exploateringsprojekten. Idag har förvaltningen cirka 80 pågående utbyggnadsprojekt, i faserna projektering till överlämning, som omfattar utbyggnad av allmän plats såsom gator, parker och andra offentliga miljöer. Under 2025 har många projekt avslutats och färre har startats på grund av konjunkturen. Ett fåtal utbyggnadsprojekt kopplat till bostadsprojekt har startat under hösten vilket är en konsekvens av det låga antalet byggstartar av bostäder. Summerat resulterar detta i ett lägre antal pågående utbyggnadsprojekt än föregående år. Den lägre utbyggnadstakten skapar utrymme för byggprojektledarna att bidra mer med genomförandekompetens i tidigare skeden i syfte att stötta kring frågor om byggbarhet och ekonomi. Under 2025 har utbyggnadsenheterna deltagit i 15 detaljplaner men genomförandekompetens i planskedet där behovet är relativt högt och förväntas öka framöver. Det är positivt då en förstärkt genomförandekompetens i planeringsskedet ökar kvaliteten och genomförbarheten av exploateringsprojekten.

Sverigeförhandlingen: Stadens åtagande i Sverigeförhandlingen är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Till och med 2025 har det färdigställts totalt cirka 18 500 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens möjliga bostäder i pågående eller lagakraftvunnen detaljplan ligger cirka 24 300 inom åtagandets influensområden och med ett bedömt möjligt färdigställande till och med år 2035.

Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med möjliga bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. För att uppfylla åtagandet är det av vikt att dels redan startade projekt fortskrider, dels att starta ytterligare detaljplaner som innefattar bostäder inom åtagandets områden. Förvaltningens bedömning är att utifrån åtagandet så bör ytterligare bostäder inom influensområdet avseende Spårväg Brunnsbo-Linné prioriteras.

Dialog pågår mellan Sverigeförhandlingen och Göteborgs Stad om en förändring och utökning av influensområdena för bostadsåtagandet. Antalet bostäder i bostadsåtagandet kommer dock inte förändras vid en eventuell överenskommelse. En överenskommelse om en utökning av influensområdena skulle innebära att prognosen är att bostadsåtagandet uppnås.

## Infrastruktur

Exploateringsnämnden ansvarar för genomförandet av ett antal utpekade, namngivna investeringsprojekt vilka bedöms vara särskilt komplexa eller av stor strategisk betydelse för staden. Projektens syfte är i regel att bidra i omställningen till hållbar mobilitet genom investeringar i förbättrad infrastruktur för kollektivtrafiken (exempelvis spårväg Brunnsbo – Linné, citybussprojekt, knutpunkt Korsvägen mm) eller för gång- och cykeltrafik (exempelvis ny gång- och cykelbro över Göta älv). Det kan också syfta till klimatomställning, exempelvis programmet för högvattenskydd.

Projektens karaktär och komplexitet gör att dessa, såväl vart och ett som sammantaget, innebär en stor

riskexponering för staden. Förmågan att hantera risker och osäkerheter är avgörande för att framgångsrikt leverera projekten.

Under 2025 har kommunfullmäktige fattat planeringsbeslut för flera nya, namngivna projekt. Det rör sig om Spår i Allén, Bangårdsförbindelsen samt Spårväg Lindholmen - Eriksberg. För ett antal andra investeringsprojekt börjar planeringsskedet färdigställas och går mot genomförnadebeslut för fortsatt projektering och byggande. Exempel på sådana är delen Lindholmen - Linnéplatsen inom Brunnbo - Linné samt Gång- och cykelbro över Göta älv. I ytterligare några projekt är projektering i det närmaste fastställd och kommer att handlas upp för byggande under de kommande åren, exempelvis Haga station samt Knutpunkt Korsvägen. Under året har också byggstart skett för den södra etappen av Citybuss Backastråket. I december 2025 öppnade spårvägssträckan Frihamnen - Lindholmen för trafik, ett projekt som färdigställts i tid och till innehåll, klart under budget.

Sammantaget innebär ovanstående förändringar att volymen investering ökar väsentligt under de kommande åren och i dagsläget saknas budgetmässiga förutsättningar att genomföra hela projektvolymen, bland annat beroende på otillräcklig driftbudget. Då även den totala investeringsvolymen riskerar att vara för hög kommer ÖISS att föreslå prioriteringar i projektportföljen.

Projekt i planeringsskede påverkas fortsatt av tidsförskjutningar i skedet, även om förskjutningarna under perioden har minskat.

Programmet för högvattenskydd har reviderats under året där det bland annat framkommit rekommendationer avseende att konkretisera utbyggnadsordningen för högvattenskydd samt att stärka uppföljningen av arbetet. Under året har version 2 av utbyggnadsordning tagits fram, vilket tillsammans med kommunfullmäktiges planeringsbeslut utgör basen för planering och uppföljning.

Under ekonomiavsnittets rubrik 2.4.2.2 Projektuppföljning finns en redovisning av de olika namngivna projekten med ekonomi, slutår och en beskrivning av de olika projekten.

Nedan ges en statusuppdatering av tid, kostnad och innehåll per december 2025.

Projekt/Program	Tid	Kostnad	Innehåll	Skede	Del av
Haga				Projektering	
Korsvägen				Projektering	Västsvenska paketet
Brunnsbo - Linné				Samtliga	Sverigeförhandlingen
Kvilleleden, gator vid Backaplan				Projektering	Västsvenska paketet
Gång- och cykelbro över Göta älv				Planering	Västsvenska paketet
Spårväg Lindholmen - Eriksberg				Projektering	Sverigeförhandlingen
Citybuss Backastråket				Projektering / bygg	Sverigeförhandlingen
Högvattenskydds-programmet, etapp I				Planering	
Spår i Allén				Planering	
Bangårdsförbindelsen				Planering	Västsvenska paketet

**Grönt** - ingen avvikelse

**Gult** - mindre avvikelse (åtgärder finns och hanteras inom projektets givna ramar)

**Rött** - större avvikelse (åtgärder finns för närvarande inte)

**Blått** - beslutade ramar saknas

### 4.2.3 Boendesocialt ansvar

#### Hemlöshetskartläggningens resultat 2025

Förvaltningen samordnar årligen en kartläggning över antalet hemlösa personer i staden. Sammanlagt har 2 185

hushåll registrerats under mätveckan 2025. Det är en ökning med 16 hushåll sedan mätningen 2024. Antalet personer (vuxna och barn) har däremot minskat i jämförelse med fjolårets resultat. Minskningen under åren har främst skett avseende antalet barn och barnfamiljer. Under 2024 skedde en ökning av antalet barn för att i årets kartläggning ha minskat med 158, från 800 till 642 barn. Barnfamiljer har minskat till 293 och är på liknande nivå som vid mätningen 2022. Antalet vuxna har minskat med 23, från 2 400 i fjol till 2 377 i år. Ensamhushåll har däremot ökat med 60, 3 procent.

Indikator	2021	2022	2024	2025	Antal(+/-)	Skillnad(%)
Antal hushåll	2 405	2359	2169	2 185	16	1%
Antal vuxna/myndiga	2 564	2524	2400	2 377	-23	-1%
Antal ensamhushåll	2 073	2 030	1 796	1 856	60	3%
Antal barnfamiljer	282	296	346	293	-53	-15%
Antal barn*	597	697	800	642	-158	-20%

\*Barn som bor tillsammans med föräldrar som befinner sig i någon av situationerna. Tabell över hushållssammansättning i jämförelse med de fyra senaste kartläggningarna i staden. Redovisningen över skillnaden i antal och andel är mellan åren 2024 och 2025. Året 2023 är undantagen i statistiken då nationell kartläggning genomförts som inte är helt jämförbar med stadens.

### Göteborgs stads plan mot hemlöshet 2025-2026

Den 18 juni 2025 antog Kommunfullmäktige en ny plan mot hemlöshet för Göteborgs stad. Planen baseras på regeringens nationella strategi för att motverka hemlöshet och gäller fram till och med 2026.

Exploateringsnämnden har ett samordningsansvar för genomförandet av planen, följer upp hemlöshetsplanen årligen i samband med ordinarie budget- och uppföljningsprocess samt ska utvärdera planen i sin helhet efter planperiodens slut.

#### Boendesocialt ansvar

Antal förvaldade lägenheter utifrån sociala och/eller medicinska förtursskäl samt barnfamiljer med korttidsavtal eller femårskontrakt ligger kvar på ungefär samma antal som under 2024. Inom de olika förtursgrupperna så är det framför allt *bostad först* som har ökat, vilket ligger i linje med den politiskt beslutade ambitionen i Göteborgs stads plan mot hemlöshet 2025-2026.

Antalet överlåtelser till förstahandsavtal har fortsatt öka något under 2025 jämfört med de senaste två åren. Totalt ingick närmare 500 personer i de hushåll som övertog förstahandsavtal under 2025 (och som därmed upphörde definitionsmässigt att vara *hemlösa*), drygt 220 av dessa personer var barn.

Från och med januari 2025 var det inte längre möjligt för socialförvaltningarna att nominera barnfamiljer som riskerar akut hemlöshet till projekt korttidskontrakt 18 mån barnfamilj. Men utifrån exploateringsnämndens beslut i december 2024 så kunde socialförvaltningarna från och med mars 2025 istället nominera barnfamiljer som är eller riskerar att bli akut hemlösa till femårskontrakt barnfamilj. Detta nya, permanenta, spår ger barnfamiljerna maximalt fem års boendetid i ett andrahandsavtal genom exploateringsförvaltningen, under förutsättning att barnfamiljen fortfarande har egna barn under 18 år eller egna gymnasieungdomar folkbokförda på adressen samt att hushållet *aktivt* söker ny bostad under boendetiden.

#### Genomgångsbostäder

Utifrån beslut i tidigare fastighetsnämnd så får flyktinghushåll som anvisats lägenhet utifrån bosättningslagen i Göteborg bo maximalt i fyra år om det rör sig om vuxenhushåll och maximalt fem år om det rör sig om en barnfamilj.

Till följd av beslut i EU-rådet och i Sveriges riksdag under 2024 så fick ukrainska hushåll som flytt till Sverige rätt att folkbokföra sig i landet efter viss tid. Under vissa omständigheter får hushållen då också rätt att anvisas en bostad utifrån bosättningslagen (BoL). Antalet anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen till den ukrainska gruppen har som följd av detta ökat under 2024 och 2025.

Under hösten 2025 har antalet nya anvisade ukrainska hushåll avtagit. Hushåll som anvisats till Göteborg enligt bosättningslagen med *annan* bakgrund än ukrainsk har legat på historiskt sett relativt låg nivå under 2025. Under kommande år ser antalet hushåll anvisade enligt bosättningslagen sammantaget ut att vara färre än vad som blev resultatet under 2024 och 2025

Mått/indikatorer	2023	2024	2025
Antal godkända remisser för bostadsanskäffning utifrån sociala och/eller medicinska förtursskäl	316	280	243
Antal anvisade lägenheter utifrån sociala och/eller medicinska förtursskäl	291	271	344
- varav F100	56	45	79
- varav Bostad Först (Exploateringsförvaltningen får inte remisser i detta förtursspår)	51	83	96
Antal anvisade lägenheter med korttidsavtal 18 mån barnfamilj *	89	71	17
Antalet anvisade lägenheter i spåret femårskontrakt barnfamilj **			36
Antal anvisade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen (BoL)	97	262	358
Genomsnittlig väntetid för anvisning (exkl. BoL och anpassade lägenheter)	Ingen uppgift	Strax under 3 mån	Strax under 3 mån
Antal förvaltade lägenheter utifrån sociala och/eller medicinska förtursskäl samt barnfamiljer med korttidsavtal eller femårskontrakt	875	715	728
- varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamilj	191	118	56
- varav lägenheter med femårskontrakt barnfamilj	-	-	38
Antal överlåtelse till förstahandskontrakt	191	221	234
- varav hushåll med sociala och/eller medicinska förtursskäl	191	154	184
- varav lägenheter med korttidskontrakt 18 mån barnfamilj	0	67	50
Antal personer som erhållit överlåtelse av förstahandsavtalet	277	511	498
- varav antal vuxna personer	200	225	277
- varav antal barn	77	286	221
Antal förvaltade genomgångsbostäder utifrån bosättningslagen (BoL)	600	657	765

\*Projekt korttidsavtal 18 mån barnfamilj avslutades 241231 i den mening att inga nya nomineringar godkändes därefter.

\*\*Utifrån exploateringsnämndens beslut december 2024 startade det permanenta förtursspåret femårskontrakt barnfamilj med första möjliga nominering i mars 2025.

### Mål om 600 trygghetsbostäder för perioden 2023-2026

Kommunfullmäktige har beslutat om en särskild målbild gällande trygghetsbostäder för mandatperioden. Målsättningen bygger på att de kommunala fastighetsägarna tillskapar cirka 300 lägenheter i befintligt bestånd, de privata fastighetsägarna tillskapar cirka 200 lägenheter i befintligt bestånd och nyproduktionen står för 100 nya trygghetslägenheter fram till och med 2026. Då antalet ansökningar var obefintliga under 2023 så inledde förvaltningen ett förstärkt marknadsföringsarbete kring den kommunala subventionen för trygghetsbostäder under 2024 som fortsatt därefter.

I kommunfullmäktiges budget för 2025 samt även budget 2026 har AB Framtiden dessutom fått i uppdrag att inrätta minst 150 nya trygghetsbostäder under 2025 i befintligt bestånd. Förvaltningen har därför i möte med representanter för AB Framtiden medverkat för att såväl AB Framtiden som exploateringsförvaltningen ska nå sina uppsatta mål.

Under 2025 så har beslut tagits som innebär att ytterligare 138 trygghetsbostäder har möjliggjorts med stöd av den kommunala subvention för trygghetsbostäder som Förvaltningen ansvarar för. Samtliga dessa lägenheter är tillskapade i befintligt bestånd.

Trygghetsbostäder	2023	2024	2025	2026	Mål
Kommunala fastighetsägarna	0	50	129		300
Privata fastighetsägarna	0	30	9		200
Nyproduktion	0	0	0		100
<b>Totalt</b>	<b>0</b>	<b>80</b>	<b>138</b>		<b>600</b>

