

Budget 2026

Stadsfastighetsnämnden



Innehållsförteckning

1	Inledning	4
2	Förutsättningar	5
2.1	Inriktningar i kommunfullmäktiges budget	5
2.2	Styrning och ledning	8
2.2.1	Stadens styrsystem	8
2.2.2	Organisation och arbetssätt	10
2.3	Personal	11
2.4	Ekonomi	12
2.5	Omvärldsanalys	14
2.5.1	Ekonomiskt omvärldsläge	14
2.5.2	Demografisk utveckling	16
2.5.3	Säkerhet och robusthet	17
2.5.4	Segregation och trygghet	17
2.5.5	Elektrifiering, AI och innovation	17
2.6	Riskhantering	18
2.7	Sammanhållen stadsutveckling	18
3	Grunduppdraget	21
3.1	Fokusområden för 2026	21
4	Politisk styrning	23
4.1	Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna	23
4.1.1	Social hållbarhet	23
4.1.2	Ekologisk hållbarhet	24
4.1.3	Ekonomisk hållbarhet	25
5	Nämndens mål och uppdrag	27
5.1	Politiska mål	27
5.1.1	Arbetsmiljömål	27
5.1.2	Inriktningar från nämndens genomförandeplan	27
5.2	Politiska uppdrag	29
5.2.1	Uppdrag från kommunfullmäktiges budget	29
5.2.2	Uppdrag från nämnd	32
5.2.3	Tidigare lämnade uppdrag från kommunfullmäktige och nämnd	32
5.3	Program och planer	34

6	Resursfördelning	36
6.1	Effektiv resursanvändning.....	36
6.2	Driftbudget.....	36
6.3	Investeringsbudget	39
6.3.1	Stadsfastighetsnämndens investeringar	39
6.3.2	Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar.....	40
7	Sammanvägd bedömning	42

1 Inledning

Stadsfastighetsnämndens budget är likt kommunfullmäktiges budget förändringsinriktad och beskriver inte allt som redan genomförs utifrån nämndens grunduppdrag. Stadsfastighetsnämnden har också beslutat om en genomförandeplan, vilken är inarbetat i budgethandlingen.

Förvaltningen har under flera år haft en utmanande ekonomisk situation, vilket inneburit besparingsåtgärder för att nå budget i balans. Inriktningen för budgetarbetet 2026 har varit ökad effektiv samhällsnytta där grunduppdraget enligt reglemente prioriteras genom att aktivt rikta resurser dit de bedöms skapa mest värde. Förvaltningen har varit på en förändringsresa sedan dess bildande och många steg har tagits på vägen, vilket lett till stora förbättringar i verksamheten. Samtidigt är det fortfarande en bit kvar till målet och den förvaltning vi vill vara. Därför prioriteras en fortsatt kulturflyttning till att bli en organisation där det är lätt att göra rätt och stärka vi:et. Så att vi tillsammans kan fortsätta skapa värde för de vi finns till för.

I arbetet med budget för verksamhetsåret 2026 noteras att förvaltningen har fortsatta behov av resurs- och kompetensförstärkning inom flera områden. Då det inte är möjligt att utöka kostnadsramen har budgetarbetet fokuserat på effektiviseringar, prioriteringar och omfördelning för att kunna ta om hand om de behov som bedöms mest prioriterade att hantera. Samtidigt som staden nu går en ekonomiskt bättre framtid till mötes har perioden vi lämnar bakom oss skapat stora behov i Göteborgs Stads verksamheter och inflationen har lämnat ett högt kostnadsläge som vi fortsatt måste hantera efter sig.

Göteborg Stad har högt satta mål att vara en jämlik och trygg stad där segregationen bryts och välfärden möter göteborgarnas behov. Vi ska också vara ledande i klimatomställningen, ha en hög biologisk mångfald och hantera klimatanpassningarna till följd av klimatförändringarna. De högt ställda målen innebär samtidigt målkonflikter när målen ställs mot varandra samt mot andra målsättningar såsom låga produktions- och driftkostnader. Att lyckas värdera och hantera målkonflikterna är en nyckelfråga under de närmaste åren. Samtidigt ökar trycket från omvärlden och det förändrade säkerhetsläget. Förvaltningen har en central roll i stadens arbete med civil beredskap och fortsätter att prioritera dessa frågor för att bidra till stadens krishanterings förmåga.

Förvaltningen fortsätter att skapa miljöer där livet får ta plats. Tillsammans med våra hyresgäster och staden arbetar vi för att utveckla ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer där människor känner trygghet, trivsel och delaktighet. Genom daglig drift, strategisk fastighetsförvaltning och utveckling av både befintliga och nya fastigheter arbetar vi för att vara en effektiv organisation som bidrar till en sammanhållen stadsutveckling.

Ett högt förändringstryck internt och externt tillsammans med historiskt höga investeringsvolymerna för utveckling av beståndet innebär att vi måste vara tydliga och prioritera vad som är viktigast för oss för att skapa nytta för de vi är till för, våra hyresgäster.

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör

Stadsfastighetsförvaltningen

2 Förutsättningar

2.1 Inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Budgeten är förändringsinriktad. Den beskriver huvuddragen i vad som ska förändras i verksamheterna. Inriktningarna anger de strategier och arbetsätt som huvudsakligen förväntas bidra till måloffyllelse. Alla nämnder och bolagsstyrelser ska ha ett befolkningsperspektiv med fokus på de som Göteborgs Stad är till för. Nämnder och bolagsstyrelser ska även ha ett kommunövergripande perspektiv. Samarbetet över förvaltnings- och bolagsgränser ska förstärkas, särskilt där det krävs för att uppnå kommunfullmäktiges mål, inriktningar och uppdrag. Arbetet med de tre hållbarhetsdimensionerna; social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet, ska integreras i ordinarie arbete och arbetet inom hållbarhetsdimensionerna ska samordnas. Målkonflikter ska identifieras av nämnder och bolagsstyrelser för att kunna hantera dem. Nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta i enlighet med Göteborgs Stads anvisning för systematisk miljöledning. I detta arbete behöver rätt kompetenser, ledarskap och resurser säkerställas.

Styrningen ska vara mer tillitsbaserad än idag. Den tillitsbaserade styrningen ska genomsyras av delegering, brukarfokus, öppenhet och dialog. Medarbetares kompetens ska tillvaratas. En fortsatt minskning av administrativa arbetsuppgifter och kostnader ska genomföras under året. Besparingen ska även innefatta lednings- och styrningsarbete och marknadsföring. Detta kan exempelvis göras genom digitalisering eller borttagna arbetsuppgifter.

Den särskilda anställningsprövningen som infördes 2024 ska kvarstå, men justeras så att den inte längre omfattar kortvariga anställningar, exempelvis vikariat.

AI-funktioner ska utredas och stegvis implementeras i fler verksamheter. Det är viktigt att digitalisering och automatisering introduceras på ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt ansvarsfullt sätt med respekt för personalens förutsättningar. Digitala verktyg ska prövas mot behovet i varje verksamhet.

Personal

Personalen är Göteborgs Stads viktigaste resurs. Den främsta utmaningen är kompetensförsörjningen. Därför ska alla verksamheter arbeta med kompetensförsörjningsplanen. Göteborgs Stad ska erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser som minskar antalet sjukskrivningar. Personalen ska ha goda arbetsvillkor, bra arbetsmiljö och trygga tillsvidareanställningar. Arbetet för att väsentligt minska arbetstid som utförs av konsulter ska fortsätta. Arbetstidsinnovationer ska genomföras, såsom förkortad arbetstid. Innovationerna ska främst genomföras för yrkesgrupper i första linjens välfärdsverksamheter där det är svårt att rekrytera eller behålla personal.

Göteborgs Stad ska erbjuda löpande utbildningar och kompetensutveckling samt validering av kunskaper. Rekryteringsprocesserna ska förstärkas och efterlevnaden förbättras utifrån tydlighet, förutsägbarhet och rättssäkerhet.

Göteborgs Stad ska tillämpa tillitsbaserad styrning med goda förutsättningar för chefer och där personalens kompetens och engagemang tillvaratas. Ansvar och befogenheter för verksamhetslokaler och digitala hjälpmedel ska klargöras. Fördelningen av arbetsmiljöansvaret ska vara tydlig. Arbetet med att upptäcka våld i nära relationer och stötta personal ska fortsätta. Arbetet för att förhindra och

förebygga hot och våld på arbetsplatser ska förstärkas.

Erfaren personal har mycket värdefull kompetens. Göteborgs Stad ska därför erbjuda en arbetssituation som möjliggör ett hållbart arbetsliv, där mentorskap och metodhandledning för nyanställda kan vara en del.

Miljö, klimat och energi

De tre målen i miljö- och klimatprogrammet för Göteborgs Stad ska uppnås genom konkret handling. Samtliga nämnder och bolagsstyrelser ansvarar för att målen ska nås och strategiansvariga har ett särskilt ansvar för framdriften. Eftersom åtgärdstakten är otillräcklig ska fler och förstärkta åtgärder genomföras.

Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet och bli en av EU:s första klimatneutrala städer 2030. Stora systemförändringar och nytänkande krävs för att uppnå tydliga utsläppsminskningar under mandatperioden. Resurs- och energihushållningen ska förbättras och målen i Göteborgs Stads avfallsplan ska nås.

Göteborg ska ha en hållbar och robust energiförsörjning. Andelen hållbar fjärrvärme ska öka och lagrings- och flexibilitetslösningar ska vidareutvecklas. Alla som bor och vistas i Göteborg ska ha en hälsosam livsmiljö fri från farliga kemikalier, buller och föroreningar. Miljöer där barn vistas ska särskilt prioriteras. Göteborg ska vara en grön stad med levande natur och fungerande ekosystemtjänster nu och i framtiden.

Trygghet

Alla som bor och vistas i Göteborg ska kunna känna sig trygga. Tillit mellan människor och samhällets institutioner är grunden för trygghet. Upplevd otrygghet och brottsutsatthet begränsar människor. Göteborgs Stads verksamheter ska bidra till att minska otryggheten. Arbetet med implementeringen av det nya lagstadgade ansvaret för brottsförebyggande arbete ska fortsätta för att förhindra fler brott och öka tryggheten. Genom fortsatt utveckling av samverkan mellan polisen och Göteborgs Stad ska det brottsförebyggande arbetet byggas ut. Nya arbetssätt ska testas och utvärderas. De lägesbilder och mått som tas fram av Göteborgs Stad som komplement till polisens lista över utsatta områden ska utgöra grunden för trygghetsinsatserna under de kommande åren.

Demokrati och mänskliga rättigheter

Alla nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta för ökad demokratisk delaktighet, jämlikhet och jämställdhet. Syftet är att tillgodose allas mänskliga rättigheter samt erbjuda en tillitsskapande och likvärdig service.

Nämnder och bolagsstyrelser ska arbeta aktivt med delaktighet, inflytande och löpande medborgardialog samt bidra till det kommunövergripande demokratiuppdraget.

Sociala frågor och funktionsrätt

Människors ekonomiska och sociala trygghet, jämlika livsvillkor och aktiva deltagande i samhällslivet ska främjas. Göteborg ska vara en inkluderande stad där alla kan delta på lika villkor oavsett funktionalitet. För att nå dit måste funktionsrätts- och tillgänglighetsperspektivet inkluderas i alla områden.

Den ekonomiska utsattheten är stor för personer med funktionsnedsättning som försörjer sig genom statliga ersättningar. Göteborgs Stad ska också i högre grad anställa personer med funktionsnedsättning på ordinarie anställningar. Den fysiska tillgängligheten ska fortsatt förbättras i byggnader, lokaler, transportmedel samt på allmänna ytor som exempelvis lekplatser, badplatser och parker.

Stadsmiljö och stadsutveckling

Stadsmiljön är avgörande för ett attraktivt stadsliv med goda livsmiljöer för alla. Arbetet med att sänka bashastigheten och införa bilfria zoner runt lämpliga skolor med otrygga trafikmiljöer ska intensifieras. Förändringar i gestaltningen av det offentliga rummet ska göras varsamt och med hänsyn till uppskattade platsers kulturhistoriska kvaliteter.

Göteborg är en socioekonomiskt segregerad stad. Stadsutvecklingens syfte är att skapa en levande, blandad, grön, vacker och trygg stad för alla. Göteborgs Stad behöver därför arbeta för hög produktion och planering av bostäder. Inriktningen ska vara att Göteborg ska bli en 15-minutersstad där det mesta som behövs dagligen finns nära bostaden inom 15 minuters gång- eller cykelavstånd. Det ställer krav på yteffektiv stadsplanering. Gröna och blå stråk ska värnas för att skapa hälsofrämjande livsmiljöer, vackra stadsmiljöer och säkra den biologiska mångfalden. Nämnder och bolag ska stärka arbetet med information och dialog till närboende vid stadsutvecklingsprojekt. Stadsbyggnadsnämndens strategiska ansvar är att hålla ihop den framtida stadsutvecklingen. Fokus på hållbar utveckling där invånare inkluderas är central för stadsutvecklingen. Detaljplaneringen ska göras snabbare i möjligaste mån för att minska tiden från planbesked till byggstart.

Exploatering och mark

Gemensamt ägda tillgångar ska värnas. Därför är inriktningen att mark och fastigheter ska säljas för marknadspris och att exploateringsekonomin ska ge ett överskott. Därigenom kan även planer och projekt som inte kan generera överskott finansieras, exempelvis i ytterområden eller i områden där höga naturvärden ska bevaras. Exploatering genom multifunktionellt byggande frigör resurser till de kommunala verksamheter som bidrar till detta. Fastigheter ska ha många användningsområden för att skapa levande miljöer under större delen av dygnet. Det miljöstrategiska arbetet ska stärkas. För att minska de negativa effekterna av nybyggnation ska Göteborgs Stad ställa höga krav på miljöanpassat byggande, både för bostadshus och byggnationer för andra ändamål inklusive byggarbetsplatserna. Mark ska garanteras för kommunala ändamål, såsom skolor, service och bostäder.

Bostäder och lokaler

I Göteborg ska det finnas bostäder för alla, i livets olika skeden. En trygg och trivsam bostad är grunden för ett gott vardagsliv. Göteborgs Stad ska arbeta med att öka antalet uthyrningar av lokaler för ändamål såsom reparation, återbruk och andra liknande funktioner. Göteborgs Stad ska aktivt arbeta med att ställa höga krav på miljömässigt byggande och samtidigt hålla låga hyror i nybyggnation. Det gäller även bostäder med särskild service. Minskad miljöpåverkan kan bland annat åstadkommas med förnybara eller koldioxidreducerade material och en högre andel återbrukat material.

De demografiska förändringarna påverkar behovet av välfärdslokaler, idrottslokaler och andra kommunala lokaler. För en del sektorer kommer behovet av lokaler fortsatt vara stort men i andra kommer behovet av nya lokaler att minska. I vissa fall kommer även det befintliga lokalbeståndet att behöva ses över. Ny kommunal service ska i högre grad inhysas i multifunktionella fastigheter. För att öka föreningslivets, kulturens och småföretagarnas möjlighet att hyra ska det planeras för lokaler i bottenplan vid nybyggnation där det är möjligt. Göteborgs Stads lokaler ska vara av blandad storlek för att kunna möta föreningslivets varierande behov.

Inköp och upphandling

Göteborgs Stad ska ställa långtgående miljömässiga, sociala och etiska krav vid

upphandling för att sänka kostnaderna och bidra till social och ekologisk hållbarhet. Arbetet med att minska Göteborgs Stads inköp och konsumtion ska fortsätta. Inköpsprocessen ska präglas av cirkularitet och minimal påverkan på miljö och klimat. Dessa principer ska tillämpas av alla upphandlande aktörer och inkluderas i avtalen. Energi- och resurseffektiviteten ska förbättras genom minskad konsumtion, förlängning av produkters livslängd, mer samnyttjande, effektivare inköpssamordning, fler utsläppsfria transporter och arbetsmaskiner, samordnad varudistribution och höjd beställarkompetens. Ramavtalen ska nyttjas i hög grad av både nämnder och bolagsstyrelser.

Kraven vid upphandling ska följas upp, även hos underleverantörer. Aktörer som inte följer avtal ska uteslutas i enlighet med befintliga rutiner. Arbetsplatskontrollerna ska utökas och fokusera på riskbranscher. Kompetensen att identifiera utnyttjande av arbetskraft ska öka för att kunna agera på kontrollernas slutsatser.

Beställarkompetensen behöver utvecklas gällande inköpsens samlade miljöpåverkan och hur olika hållbarhetsaspekter samspelar med biologisk mångfald. Göteborgs Stad ska ge företag av olika storlek möjlighet att leverera produkter och tjänster samt ha nära dialog med samhällsengagerade leverantörer.

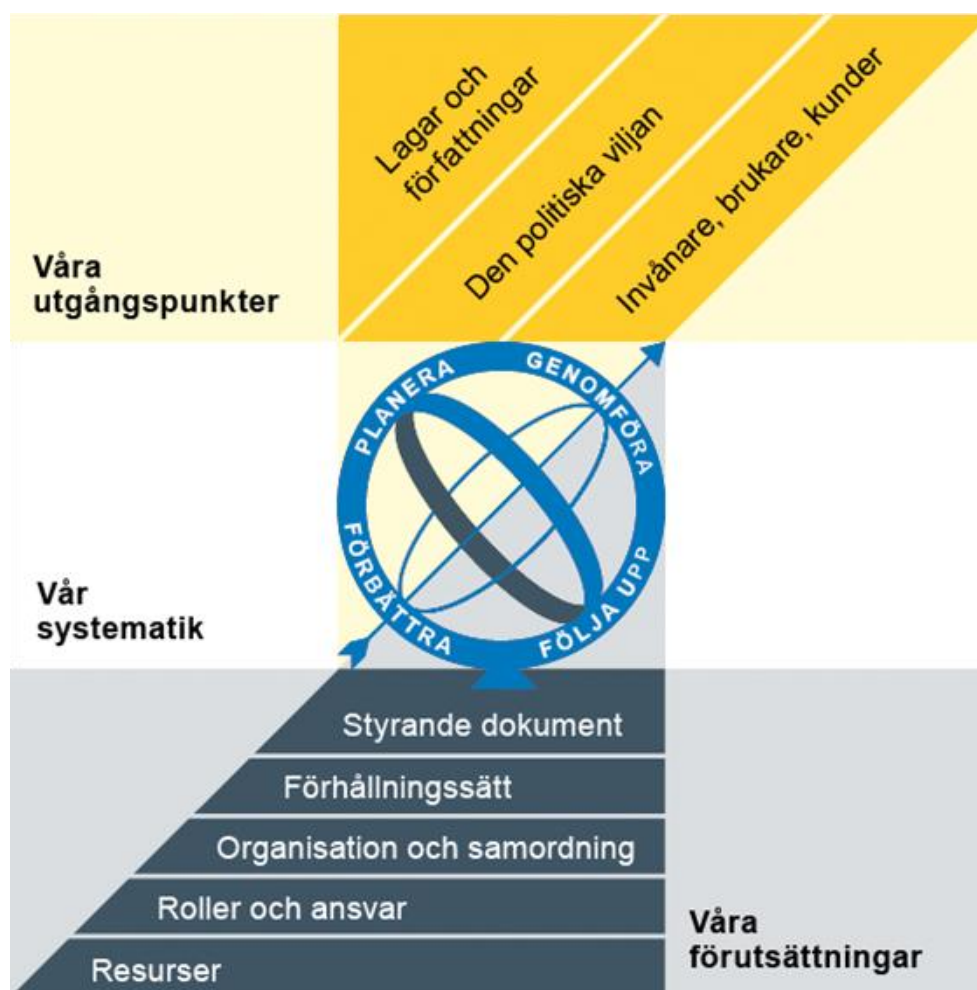
2.2 Styrning och ledning

Stadsfastighetsnämnden är en av Sveriges största fastighetsorganisationer för samhällsservice. Uppdraget innebär att tillhandahålla verksamhetslokaler, vilket inkluderar att förvalta och drifva, hyra in, bygga om samt bygga nytt. Tillsammans med hyresgästerna tar nämnden ansvar för att skapa hållbara miljöer att utvecklas och trivas i. Miljöer där livet får ta plats.

2.2.1 Stadens styrsystem

Göteborgs Stads styrsystem består av tre delar: utgångspunkter för styrningen, förutsättningar och systematik. Utgångspunkterna består av lagar och övriga författningar, den politiska viljan samt kommuninvånarnas behov och önskemål.

För att förverkliga utgångspunkterna krävs förutsättningar av olika slag och dessa konkretiseras bland annat i ett antal styrande dokument. Systematiken bygger på förbättringshjulets fyra delar: planering, genomförande, uppföljning och förbättringar.



Planeringsprocessen

Kommunfullmäktiges budget är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder och bolagsstyrelser. Budgetens roll är att ange kommunfullmäktiges mål, inriktningar och ekonomiska ramar för det kommande året. Program, planer, uppdrag och andra styrdokument som kommunfullmäktige, nämnder och bolagsstyrelser har beslutat ska följas och genomföras men är underordnade budgeten. Det är nämndens ansvar att göra verklighet av mål, inriktningar och uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Enligt stadens riktlinjer för styrning, uppföljning och kontroll ska förvaltningen ta fram ett förslag till nämndens budget. Förslaget ska utgå från kommunfullmäktiges budget, nämndens reglemente och genomförandeplan samt andra relevanta styrande dokument. I planeringsarbetet ska nämndens risker vara en integrerad del vilket betyder att nämndens riskhantering för 2026 är en kompletterande del till nämndens budget.

När nämndens budget är beslutad tar förvaltningen fram en verksamhetsplan som mer konkret beskriver hur vi ska genomföra grunduppdraget tillsammans med de politiska målen och uppdragen. Planen innehåller även utvecklingsinsatser för förvaltningen. Utifrån förvaltningens övergripande verksamhetsplan tar varje avdelning ta fram egna verksamhetsplaner, som bygger på avdelningens uppdrag och egna utvecklingsområden.

Uppföljningsprocessen

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för uppföljningen av kommunfullmäktiges budget. Uppföljningen består av delårsrapporter, årsrapport, enskilda ärenden och ämnesspecifika fördjupningar. Uppföljningen fokuserar på genomförandet av nämndens grunduppdrag och kommunfullmäktiges budget.

gör. Under 2026 lanseras förvaltningens nya huvudprocesskarta som fortsatt kommer vara en viktig del i förvaltningens planering- och uppföljningsarbete för att tydligare planera och följa upp på flöden snarare än i stuprör.

Projekt

En gemensam projektmetodik gör det möjligt för ledningen att sätta ramar för verksamheten, beställa tydliga uppdrag och projekt och ge stöd i genomförandet så att hållbara effekter för verksamheten och samhället i stort uppnås på ett resurs- och kostnadseffektivt sätt. Ramverket gör det också möjligt att följa upp mot plan och att rapportera så att ledningen kan fatta väl underbyggda beslut.

De stadsutvecklande förvaltningarna har valt XLPM som metodik för den projektbaserade verksamheten. Detta för att kunna leda och styra på ett effektivt och enhetligt sätt där XLPM är utformat för att ge stöd till alla inblandade i både styrande och genomförande funktioner.

Strategisk utvecklingsplan

För att sätta en tydlig riktning framåt har förvaltningen tagit fram en målbild som syftar till att förtydliga hur förvaltningen planerar att utveckla och effektivisera verksamheten utifrån grunduppdraget. En strategisk utvecklingsplan finns framtagen som syftar till att konkretisera hur förvaltningen når upp till målbilden genom att inkludera fyra fokusområden med tillhörande strategier. Planen är även ett verktyg för att arbeta vidare med de bärande principerna för de stadsutvecklande förvaltningarna samt stadens förhållningssätt.

2.3 Personal

Kompetensförsörjning

Stadsfastighetsförvaltningen har, utifrån Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026, tagit fram en lokal kompetensförsörjningsplan. Den skapar riktning och systematik utifrån verksamheternas behov och utveckling kopplat till kompetensförsörjning.

Planen beskriver nuläge och omvärldsfaktorer, ska knytas till och möta de kvalitetsbrister och risker som har identifierats av förvaltningen. Planen syftar till att skapa en samsyn hos ledning och medarbetare om kompetenskrav, behov och prioriteringar med utgångspunkt i Göteborgs Stads kompetensförsörjningsprocess. Vidare ska den vara ett verktyg i styrnings- och ledningsarbetet samt ett underlag till budget och verksamhetsplanering.

Kompetensförsörjningsplanen beskriver de fokusområden och aktiviteter som förvaltningen bör arbeta med för att möta framtida utmaningar. Fokusområdena utgör ett stöd och en gemensam riktning för kompetensförsörjningsarbetet inom förvaltningens verksamheter. Områdena är:

- Utveckla verksamheten
- Tillvarata och attrahera kompetenser på arbetsmarknaden
- Utveckla kompetensen inom förvaltningen
- Bibehålla ett hållbart arbetsliv
- Konkurrenskraftiga arbetsvillkor

Både den lång- och kortsiktiga kompetensförsörjningen har identifierats som en strategiskt avgörande nyckelfråga för hela förvaltningen. Det innebär ett fortsatt långsiktigt och uthålligt arbete med bland annat arbetsmiljö, insatser inom chefsutveckling/chefs-försörjning, samordnad och kvalitetssäkrad rekrytering, ändamålsenlig introduktion och goda förutsättningar för kompetensutveckling och

utbildning som stärker både individ och organisation.

Planen gäller till och med 2026 och under 2026 kommer en behovsinventering för att identifiera nya utmaningar, prioriteringar och utvecklingsområden att genomföras. Utifrån denna inventering ska en uppdaterad kompetensförsörjningsplan tas fram för att säkerställa ett fortsatt strategiskt och hållbart kompetensförsörjningsarbete inom förvaltningen.

Arbetsmiljö och hållbart arbetsliv

Alla anställda ska ha en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Viktiga områden att arbeta vidare med för att säkra att vi har ett inkluderande förhållningssätt är aktiva åtgärder mot diskriminering och tystnadskultur. Förvaltningens utbildning för en inkluderande arbetsplats präglad av trygghet, respekt och öppenhet fortsätter. Utbildningen syftar till att skapa kunskap och insikt om normer, maktordningar och språkets betydelse. Vidare förstärker utbildningen vikten av dialog för att skapa psykologisk trygghet, vilket bidrar till en arbetsmiljö fri från kränkningar och trakasserier. Ett arbete med att belysa och analysera förekomsten av tystnadskultur inom förvaltningen kommer att genomföras. Arbetet ska ta sin utgångspunkt i resultatet från genomförd enkät och kompletteras med externa insatser för att bredda kunskapsunderlaget.

De stadsutvecklande förvaltningarna fortsätter att tillsammans arbeta för att främja ett hållbart arbetsliv och stärka samarbetet mellan förvaltningarna. Detta inte minst inom projektet för framtida lokaler.

Organisationskultur, ledar- och medarbetarskap

Förvaltningen strävar efter ett gemensamt ledarskap där ledare agerar tillsammans och tar vara på många perspektiv och kompetenser. Arbetet med att stärka ledarskapet fortsätter. Resultatet från stadens kulturmätning bland chefer och förvaltningens handlingsplan från chefoskopet blir viktiga underlag för fortsatt utveckling av ledarskap och kultur. Vi vill att ledarskapet och organisationskulturen präglas av psykologisk trygghet, tillitsbaserad styrning samt att chefer och ledare är trygga i att leda i förändring. Med förhållningssättet *lätt att göra rätt* är det av stor vikt att de organisatoriska förutsättningarna finns så att chefer och medarbetare kan skapa bra verksamhet och en god arbetsmiljö. Vi behöver fortsätta utveckla stödet till cheferna. En annan viktig del blir att arbeta med att stärka medarbetarskapet genom ökad tydlighet i roller, mandat och ansvar. Det handlar om vardagens beteenden – om hur vi som medarbetare väljer att agera mot varandra, ta ansvar och bidra till helheten. Kulturen är medarbetarskapet och ledarskapet i praktiken.

2.4 Ekonomi

Göteborgs Stads ekonomiska läge och förutsättningar enligt stadens budget

I kommunfullmäktiges budget bedöms det ekonomiska läget som fortsatt ansträngt. En svagare befolkningsutveckling medför utmaningar för välfärdens långsiktiga finansiering. Verksamheternas budgetramar räknas upp enligt prisindex för kommunalverksamhet som Sveriges kommuner och regioner beräknar. Nämnder inom utbildning och omsorg justeras för befolkningsförändringar.

Göteborgs Stad står inför demografiska förändringar som påverkar både behov och resursfördelning. Antalet barn minskar samtidigt som andelen äldre ökar, vilket medför stora utmaningar för Göteborgs Stads kompetensförsörjning, lokalförsörjning och långsiktiga finansiering. Vissa delar av välfärden behöver expandera, medan andra kan behöva anpassas efter nya förutsättningar.

Göteborgs Stad behåller sitt ekonomiska regelverk som bland annat reglerar att överskottet ska upprätthålla ett snitt om minst två procent under en tioårsperiod. På grund av de stora överskott som gjorts under de senaste åren finns det utrymme för Göteborgs Stad att budgetera för lägre överskottsnivåer under en tid framöver. Det möjliggör rimliga planeringsförutsättningar i ett ekonomiskt utsatt läge.

Investeringarna ökar, dock i något långsammare takt än vad som är budgeterat. Det är enligt budgeten avgörande att nödvändiga investeringar i infrastruktur, bostäder, välfärdslokaler och klimatåtgärder faktiskt blir av och bidrar till Göteborgs Stads utbyggnadsplaner. Det är samtidigt viktigt att hålla en egenfinansieringsgrad enligt målet i samband med att investeringarna ökar för att inte kapitaltjänstkostnaderna ska försvåra välfärdens långsiktiga finansiering. Att investeringar senareläggs är inte ovanligt men det innebär också att behovet av lokaler, anläggningar och infrastruktur inte tillgodoses i tid. Därför behöver både investeringsstyrningen och framdriften bli bättre.

Finansiering av stadsfastighetsnämnden

Stadsfastighetsnämnden ska enligt budget fortsatt inte ha något kommunbidrag utan finansieras genom intäkter.

Det finns en kommuncentral avsättning för Krisberedskap och civilt försvar, förmågehöjande åtgärder uppgående till 15 miljoner kronor. Tidigare har stadsfastighetsnämnden fått täckning för ökade kostnader genom avrop och kan sannolikt få det även för 2026.

Liksom föregående år ansvarar stadsfastighetsnämnden för fördelning av den kommuncentrala avsättningen för investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer av lokaler. Stadsfastighetsnämnden hanterar denna avsättning för att göra avrop för dessa kostnader. Den kommuncentrala avsättningen är lägre än stadsfastighetsförvaltningens prognos, som inkluderades i stadsledningskontorets underlag till kommunstyrelsens budgetarbete.

Stadsfastighetsnämnden kan avropa 15 miljoner kronor för innovation i fastighetsutveckling. Ärendet för avrop beslutades på stadsfastighetsnämndens sammanträde i november. Inga intäkter eller kostnader är medräknat i nämndens budget eftersom det inte är helt fastställt hur kostnaderna kommer att falla ut i förvaltningen. Nämndens resultat påverkas inte av detta eftersom intäkter och kostnader beräknas uppgå till samma belopp.

Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i självkostnadshyran för 2027 inkludera kostnader för innovation i fastighetsutvecklingen som en overheadkostnad om maximalt 15 miljoner kronor årligen och som längst fram till 2030. Förvaltningen kommer att ta omhand uppdraget i samband med ordinarie hyresberäkningsarbete under början av 2027 och inkludera det i självkostnadshyran för 2027 i enlighet med uppdraget.

Det årliga stödet till räddningstjänstens brandförebyggande ska enligt kommunfullmäktiges budget inkluderas i ordinarie medlemsavgift till räddningstjänsten vid nästa revideringstillfälle. Förvaltningen har därför tagit bort avgiften för detta arbete som tidigare har finansierats inom stadsfastighetsnämndens budget.

Stadsfastighetsnämnden har enligt kommunfullmäktiges budget rätt att använda eget kapital för att hantera underskott inom stadsfastighetsnämndens verksamhet för kommersiella och övriga fastigheter. Förvaltningen lämnar därför en underbalanserad budget och förutsätter att ett eventuellt nyttjande av eget kapital kommer att återställas i bokslutsberedningen för budgetåret 2026.

Stadsfastighetsnämndens ram för investeringsutgifter i kommunfullmäktiges

budget är på samma belopp som nämndens investeringsnomineringar.

2.5 Omvärldsanalys

Syftet med en omvärldsanalys är att försöka ”se in i framtiden” för att på det sättet skapa en bild av vilka faktorer som på sikt påverkar verksamheten. Under 2025 togs för första gången en gemensam omvärldsanalys för de stadsutvecklande förvaltningarna fram. Den visar på elva stora trender som påverkar stadsutvecklingen framöver. Förvaltningen har därefter analyserat hur nämndens verksamhet kan påverkas av trenderna samt vilka risker eller möjligheter som verksamheten kan och bör agera på. Målet är att förstå framtiden och omvärlden för att kunna vara rustade framöver.

De trender som lyfts fram i den SUV-gemensamma omvärldsanalysen är följande:

- Färre barn, fler äldre och lägre migration
- Ekonomisk osäkerhet
- Omställning mot grönare samhälle
- Klimatanpassning: omfattande resurser krävs för att hantera klimatförändringen
- Invånare med alltmer ojämlika livsvillkor
- Ökat fokus på trygghet
- Konkurrens om kompetensen
- AI förändrar hur vi arbetar
- Förändrade förväntningar
- Försämrat säkerhetsläge
- Elektrifiering av samhället

Samtliga trender påverkar nämndens möjligheter att i framtiden uppfylla stadens mål och inriktningar. Flera trender innebär stor osäkerhet, rörande både ekonomi, demografi, säkerhet, klimatpåverkan och påverkan från artificiell intelligens (AI). Det finns därför ett behov av att ständigt följa utvecklingen och se till att verksamheten är förberedd på olika utfall av händelser.

Flera förändringar i omvärlden kan också innebära ökade krav i nämndens fastighetsprojekt och i förvaltningsskedet. Samtidigt ökar trycket på att minska kostnaderna. Det ställer krav på smarta lösningar, kommunikation kring ekonomiska konsekvenser och förmåga att prioritera.

Utifrån förvaltningens analys av trenderna samt förvaltningens arbete med ekonomisk omvärldsanalys beskrivs nedan de områden där ytterligare arbete krävs för att möta en förändrad omvärld.

2.5.1 Ekonomiskt omvärldsläge

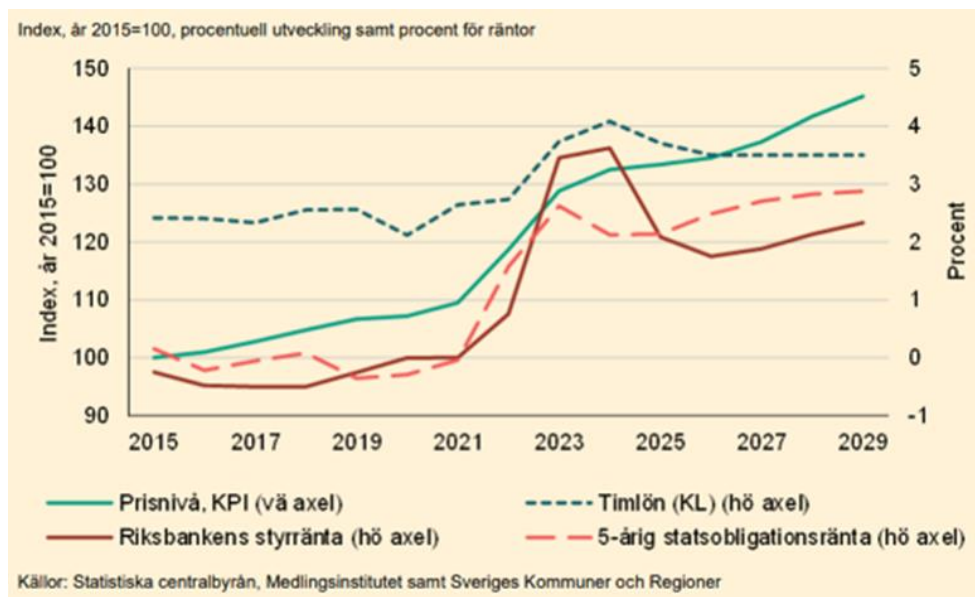
Efter två tuffa år ser konjunkturen ut att sakta vända. Men tillväxten är fortfarande svag, arbetslösheten hög och den geopolitiska osäkerheten i omvärlden stor. Svagare omvärldskonjunktur och mindre gynnsamma handelsförhållanden fortsätter dämpa efterfrågan på svensk export. Utsikterna för svensk tillväxt vilar därför på inhemsk efterfrågan. Stigande reallöner, lägre bolåneräntor och en finanspolitik som stärker hushållsekonomin talar för ökad optimism och konsumtion under 2026 och 2027. Inflationen förblir förhöjd i år men väntas mildras nästa år, bland annat genom den halverade livsmedelsmomsen. Med konjunkturåterhämtningen ökar efterfrågan på arbetskraft. Antalet sysselsatta och arbetade timmar ökar 2026 och desto mer 2027, medan arbetslösheten fortsätter

öka i år men minskar därefter.

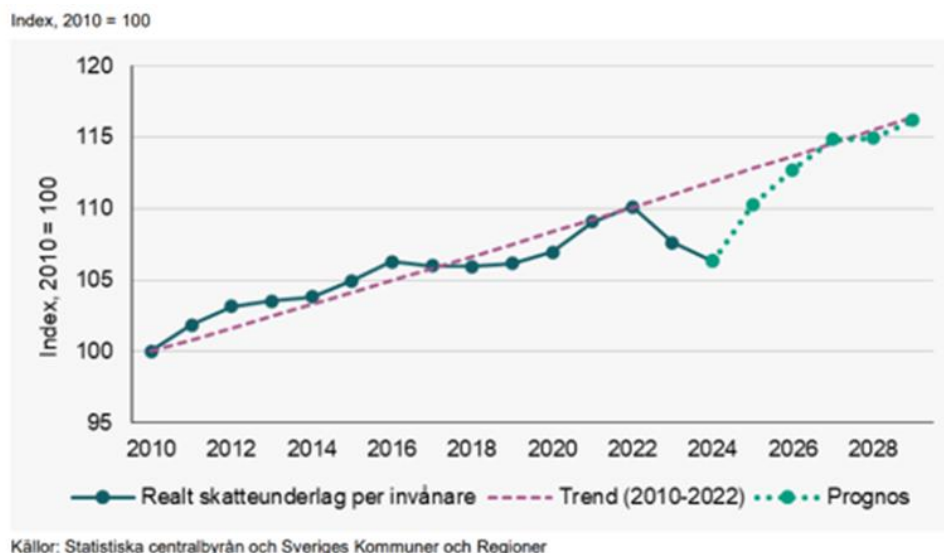
Starkare arbetsmarknadsläge gynnar det kommunala skatteunderlaget som 2026–2029 ökar med 4,2 procent per år i genomsnitt. I reala termer är återhämtningen som starkast 2025, då den låga inflationen 2024 ger minskade kostnader för kommunala avtalspensioner. Flera omständigheter talar för att ekonomin rör sig mot ett nytt normalläge där prisnivåer, löneutveckling och ränteläget ligger på högre nivåer än vad som gällde före pandemin och kostnadskrisen.

Geopolitiska spänningar, men främst USA:s handelskrig, skapar osäkerhet kring den globala konjunkturen. Ännu syns inte några stora negativa effekter, men SKR:s bedömning är att effekterna med tiden kommer att bli mer kännbara med en dämpning av både produktion och sysselsättning framförallt i USA. En allmän försvagning av världshandeln beräknas därmed ligga framför oss. Trots en tämligen stark arbetsmarknadsutveckling i Europa, där inte minst sysselsättningsgraden är den högsta på 20 år, är tillväxten i området svag. Såväl årets tullturbulens som tidigare års pris-, kostnads- och ränteuppgångar hämmar europakonjunkturen.

Några viktiga styrräntor i vår omvärld bedöms sänkas. På vissa håll är det tillräckligt låg inflation som medger sådana räntesänkningar, i andra fall syns allt större behov av att stimulera konjunkturen vilket kan övertrumfa behov av åtstramning för att stävja inflationen. I prognosen för 2025–2026 bedömer SKR att global inflation ligger något över 2 procent, men på 2 procent i den följande framskrivningen till 2029.



Realt skatteunderlag visar hur skatteunderlagstillväxten förhåller sig till löne- och prisökningar. 2024 var det väldigt höga pensionskostnader som följde av låg uppräkningsgrad av prisbasbeloppet 2025, vilket är den enskilt största förklaringen till den stora förändringen mellan 2024 och 2025. Men återhämtningen av det reala skatteunderlaget behöver ställas i relation till de två åren av nedgång för det reala skatteunderlaget år 2023–2024. Inflationen har minskat den verksamhetsvolym som kommuners och regioners skatteintäkter kan bekosta. Kommunsektorns köpkraft har med andra ord försvagats varaktigt av följderna efter åren av mycket hög inflation. Diagrammet nedan visar att skatteunderlaget återhämtar sig i reala termer per invånare.



Kommunernas investeringar fortsätter att öka. Som andel av intäkterna från skatter och generella statsbidrag uppgick investeringarna till 13,5 procent: den högsta nivån det senaste decenniet. Under de senaste åren har ökningen framför allt drivits av investeringar i gator och vägar, fysisk och teknisk planering, förskola, grundskola samt vatten och avlopp. För 2025 är bedömningen att investeringarna kommer att vara i nivå med 2024 och fram till 2029 prognostiseras en ökning av investeringsnivån med omkring 2 procent per år. Framförallt kommer investeringarna inom äldreomsorgen, VA samt totalförsvar och samhällsskydd öka de närmaste åren.

2.5.2 Demografisk utveckling

Under året har de demografiska prognoserna justerats, med en kraftig nedgång av förväntat antal barn framöver. I kombination med fler äldre och lägre migration påverkas förutsättningarna för nämndens hyresgäster och därmed även nämndens verksamhet.

De demografiska förändringarna som staden står inför innebär att delar av kommunens verksamhet har kraftigt ökade lokalbehov. I dagsläget saknas konkreta utbyggnads- eller nybyggnadsidéer som motsvarar det framtida behovet av vård- och omsorgslägenheter. Detta innebär en högre risk för underskott av lägenheter. För att hinna i kapp krävs ett tydligt krafttag, en mer offensiv samordning och ett tydligt skifte i arbetssätt för staden som helhet. Samtidigt har andra verksamheter aviserat att flertalet planerade och ett fåtal pågående om- och nybyggnadsprojekt omprövas. Med minskad efterfrågan på förskole- och skollokaler kan lokaler komma att sägas upp och tomställas, vilket innebär att stadsfastighetsförvaltningen behöver vara beredda att hantera mer vakanser. Det kan också bli ökat behov av att bygga om lokaler, att ställa om dem från en funktion till en annan eller att avyttra lokaler.

Utifrån stadens styrmiljö där ansvaret för lokalförsörjningen är fördelat på flera parter krävs ett aktivt samarbete och samordning. Stadsfastighetsförvaltnings uppdrag är att tillgodose de lokalbehov som verksamhetsförvaltningarna planerar och aviserar för i sina lokalbehovsplaner. 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.

Stadens nuvarande styrmiljö för lokalförsörjning infördes i 2023 i samband med införandet av den nya organisationen för stadsutveckling. Sedan införandet 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.

2.5.3 Säkerhet och robusthet

Den ökade osäkerheten medför behov av att stärka robusthet och säkerhet, för att våra verksamheter ska fungera även vid yttre störningar. Det har lyfts fram behov av tydliggörande av roller, ansvar och finansiering av åtgärder för ökad säkerhet och robusthet.

Kommuner är centrala aktörer i uppbyggnaden av det civila försvaret. Samtidigt råder fortsatt osäkerhet kring uppdragets innehåll och omfattning, samt vad den statliga finansieringen kan komma att täcka. Kraven från staten är ännu otydliga, vilket försvårar planeringen och gör det svårt för kommuner och regioner att bedöma vilka resurser som krävs och hur stora kostnaderna kommer att bli.

Ett försämrat säkerhetsläge medför ökade krav på teknisk säkerhet, informationssäkerhet, säkrare offentliga miljöer och anpassningar för civil beredskap (trygghetspunkter, resursfunktion, reservkraft). Arbetet med ökad säkerhet kan medföra utmaningar att behålla stadens öppenhet och tillgänglighet i offentliga miljöer, samtidigt som säkerheten förstärks. Trygghetspunkter, dieselaggregat etcetera innebär nya typer av ansvar inom organisationen.

Arbete med klimatanpassning är ett annat spår för att öka verksamhetens robusthet. Både skyfall och värmebölja medför konsekvenser för den byggda miljön och påverkar verksamheten som bedrivs i nämndens lokaler. Översvämning och extrem värme får också följd effekter som bland annat ökad risk för ras, skred och erosion, brandrisk och torka. För stadsfastighetsnämnden innebär arbetet med klimatanpassningsåtgärder ökade kostnader och behov av ny kompetens. För att kunna klimatsäkra lokaler behövs mer markytor och andra typer av tomter.

2.5.4 Segregation och trygghet

Bostads- och skolegregationen har ökat över tid, vilket leder till att invånare lever alltmer åtskilda. Socioekonomiskt utsatta områden präglas av sämre skolresultat, utbildningsnivå och hälsa. Samtidigt har det dödliga våldet i kriminella miljöer ökat, vilket fått stor uppmärksamhet.

Trångboddhet i utsatta områden sätter större behov på goda utemiljöer. Ökade krav på säkerhet i skolor och andra offentliga lokaler, kan medföra högre produktionskostnader och högre självkostnadshyra.

Om unga inte vill eller vågar vara på offentliga platser, kanske det framöver kommer efterfrågas fler lokaler för unga, såsom idrottshallar, föreningslokaler eller mer möjligheter att ha skola som arena.

2.5.5 Elektrifiering, AI och innovation

Flera sektorer är mitt i en omfattande elektrifiering, vilket bidrar till minskad klimatpåverkan, minskade utsläpp och mer attraktiv stadsmiljö. Den ökade användningen av el och övergång till effekttaxa kan innebära en kostnadsökning för nämnden. För att minska de kommande kostnaderna kan förvaltningen lägga ökat fokus på smart styrning av energianvändning (effekt), avseende både beteendeförändringar och teknisk utveckling för att minska effekttoppar vid

tidpunkter för höga priser.

Artificiell intelligens (AI) påverkar och kommer fortsatt att påverka hur människor arbetar. Vissa arbetsuppgifter automatiseras och nya arbetsuppgifter växer fram där möjligheter skapas att analysera data och lösa problem på helt nya sätt. Detta ger möjligheter att effektivisera processer och skapa bättre beslutsunderlag.

För att kunna använda AI behöver data vara strukturerad och analyserbar. Förvaltningen kommer initialt behöva satsa på utvecklingsarbete för att i ett senare skede kunna skörda effektiviseringseffekter genom digitaliseringen. Det innebär också ökade krav på organisationen avseende digital mognad, och vi kommer att behöva förhålla oss till ändrade arbetssätt och arbetsuppgifter.

Innovation är något nytt som skapar värde och får spridning. Det kan vara både en materiell uppfinning eller nya arbetssätt. Nämnden har sedan tidigare ett etablerat innovationsprogram för minskad klimatpåverkan.

2.6 Riskhantering

Förvaltningen arbetar aktivt med riskhantering som en integrerad del i planering och uppföljning av verksamheten. Förvaltningen har genomfört riskanalyser under 2025 för att få en så bred bild som möjligt av förvaltningens risker. Analyserna har gjorts på olika områden och olika nivåer i förvaltningen.

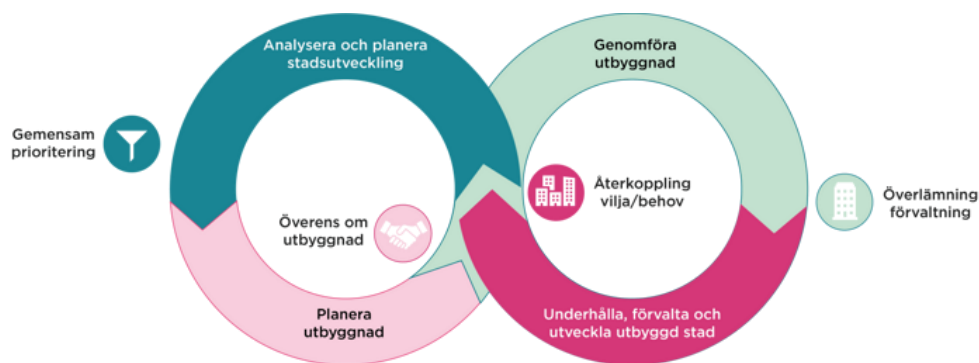
I den insamlade bruttolistan av risker har förvaltningen värderat vilka risker som kräver åtgärder och vilka risker som accepteras. Förvaltningen har också gjort en bedömning av vilka risker som ingår i nämndens samlade riskbild, det vill säga vilka risker som bedömts som mest väsentliga utifrån nämndens uppdrag. Den samlade riskbilden beskriver åtgärder som redan har införts för att minska risker och nya åtgärder som behöver vidtas.

Utifrån den samlade riskbilden har förvaltningen även tagit fram en internkontrollplan. Planen beskriver nämndens uppföljning av prioriterade risker som särskilt ska granskas under kommande verksamhetsår för att verifiera att redan införda åtgärder har fått avsedd effekt. I egenkontrollplanen samlas de stickprovskontroller förvaltningen kommer genomföra under 2026. Nämndens samlade riskhantering finns beskriven i bilaga till budgeten.

2.7 Sammanhållen stadsutveckling

Det är många nämnder, som direkt eller indirekt, påverkats av nya ansvar och arbetssätt i och med nämndorganisationen som trädde i kraft den 2 januari 2023. Framför allt gäller detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfasighetsnämnden. För att nå syftet med den nya organisationen och styra mot en än mer sammanhållen stadsutveckling är det viktigt att utveckla och öka samverkan mellan SUV och övriga förvaltningar som arbetar inom stadsutveckling. På ledningsnivå har samverkan formaliserats genom införande av ett forum för samarbete mellan SUV, idrotts- och föreningsförvaltningen, kretslopp och vatten, kulturförvaltningen samt miljöförvaltningen och i delar stadsledningskontoret.

Organiseringen inom stadsutvecklingen utgår från följande fyra skeden:



För att konkretisera och förklara sammanhållen stadsutveckling finns följande målbild för SUV:

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.

För att organisationsförändringen ska få önskad effekt och målbilden nås har några områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med. Dessa har formulerats i sju bärande principer. Utifrån principerna har SUV-förvaltningarna identifierat gemensamma utvecklingsinsatser som tydligt verkar mot målbilden.

Inom SUV-förvaltningarna pågår kartläggning och vidareutveckling av gemensamma processer. Ett arbete som kommer fortsätta även under 2026. Syftet med arbetet är att skapa tydlighet i roller och ansvar samt effektivisera handläggningen av ärenden för att möjliggöra goda leveranser utifrån tid, kostnad och kvalitet. Processerna som ingår i arbetet är; taktisk planering, plan- och exploateringsprocessen och lokalförsörjning. Utöver processutvecklingen pågår arbete med att etablera ökad samverkan inom flera områden och på olika nivåer inom förvaltningarna.

Under 2024 implementerade SUV-nämnderna en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Den gemensamma modellen skapar en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna utifrån den politiska styrningen. Modellen utgår från de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk i vilken målen i Agenda 2030 har arbetats in. Gemensamma arbetssätt utifrån modellen kommer vidareutvecklas och fortsätta förfinas under 2026.



3 Grunduppdraget

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

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

Stadsfastighetsförvaltningen ansvarar för att genomföra det som ligger inom stadsfastighetsnämndens ansvarsområde enligt reglemente.

3.1 Fokusområden för 2026

Stadsfastighetsnämnden ska tillhandahålla fastigheter som möter hyresgästernas behov till lägsta möjliga självkostnad. Detta gör vi genom att agera som en affärsmässig samhällsaktör, i såväl produktion som drift och förvaltning. Nämnden drivs av ett övergripande kundfokus med våra hyresgäster som primär kund.

Inriktningen för budgetarbetet 2026 har varit ökad effektiv samhällsnytta och fortsatt kulturförflyttning till att bli en organisation där det är lätt att göra rätt och där grunduppdraget enligt reglemente prioriteras.

Inriktningen för budgetarbetet 2026 har varit ökad effektiv samhällsnytta där grunduppdraget enligt reglemente prioriteras genom att aktivt rikta resurser dit de bedöms skapa mest värde samt en fortsatt kulturförflyttning till att bli en organisation där det är lätt att göra rätt.

Under flera år har nämnden, för att klara en budget i balans, genomfört neddragningar i det planerade underhållet samt tillsyn och skötsel. För att säkra fastighetsbeståndets värde har det i underhållsplaneringen för 2026 gjorts prioriteringar som gör att tidigare pausade underhållsåtgärder ska kunna rymmas inom budgeten för planerat underhåll och den självkostnadshyra som är kommunicerad.

Vi skapar vår kultur genom allt vi gör

Förvaltningens uppdrag ställer höga krav på professionalism, samverkan och ett hållbart arbetsklimat. Vår framgång bygger på engagerade medarbetare och ett närvarande, tillitsfullt ledarskap som tillsammans skapar värde för kommunens verksamheter och invånare.

Ett aktivt medarbetarskap innebär att varje medarbetare bidrar till helheten genom att ta ansvar för sitt uppdrag, sin arbetsmiljö och sin professionella utveckling. Vi ska fortsätta att uppmuntra initiativ, kreativitet och lärande i vardagen.

Ledarskapet ska präglas av att vi tillsammans blir mera nytänkande, modiga och uthålliga chefer som upplever en ökad trygghet och förmåga att se nya möjligheter i organisationen. Chefer och ledare har en central roll i att skapa förutsättningar för engagemang, arbetsglädje och utveckling.

Genom att kombinera ett starkt ledarskap med ett engagerat medarbetarskap skapar vi en attraktiv arbetsplats och en effektiv organisation.

Exempel på områden där nämnden ser ett större behov av att kraftsamla är inköp och upphandling och säkerhet. Nämnden vill fortsätta utvecklas till att bli en än mer affärsmässig samhällsaktör och professionell beställare som skapar största möjliga nytta för de vi är till för. Genom att agera strategiskt, långsiktigt och med helhetsperspektiv säkerställer vi att offentliga medel används effektivt, transparent och hållbart. Organisationen befinner sig på en kulturreisa där vi strävar efter att det ska vara lätt att göra rätt – för våra medarbetare, chefer och leverantörer. Detta innebär tydliga processer, kloka prioriteringar, god styrning och ett gemensamt ansvarstagande. Säkerhetsläget, både lokalt och i vår omvärld, fortsätter ställa ökade krav på att stärka upp arbetet inom säkerhetsområdet med särskilt fokus på informationssäkerhet.

Förvaltningens personalpolitik ska fortsatt bygga på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet. Under 2026 prioriteras att utveckla verktyg, processer och utbildningar som stärker ledarskap, medarbetarskap och kulturen i organisationen. Med fokus på grunduppdrag och ett långsiktigt och systematiskt arbete skapas förutsättningar för en hållbar organisation som levererar hög kvalitet och effektiv samhällsnytta.

4 Politisk styrning

Stadsfastighetsnämndens grunduppdrag har beslutats i reglemente av kommunfullmäktige. Genom den årliga budgeten sätts riktningen för verksamheten genom framför allt mål och uppdrag. I nämndens genomförandeplan har nämnden även möjlighet att sätta egna mål för nämndens verksamhet och besluta om uppdrag. Utöver dessa mål och uppdrag använder Göteborg Stad även program och planer som ett verktyg för att åstadkomma en mer långsiktig politisk viljeinriktning.

Göteborgs Stad arbetar utifrån mål- och resultatstyrning. De politiska målen för staden formuleras årligen i samband med kommunfullmäktiges budget. För 2026 finns sju mål från kommunfullmäktige som gäller för alla stadens nämnder och bolagsstyrelser.

Utöver mål formulerar stadens politiker uppdrag till nämnder och bolagsstyrelser. Uppdragen lämnas antingen från kommunfullmäktige eller nämnd till förvaltningen. Uppdragen är mer konkreta än målen och pekar ofta på en sakfråga snarare än en önskad riktning.

Göteborgs Stad använder även politiskt antagna program och planer som ett verktyg för att åstadkomma en mer långsiktig politisk viljeinriktning. Politiska program och planer beskriver vad som ska uppnås inom ett visst område genom mål och/eller med konkreta åtgärder för genomförande.

4.1 Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna

För att förtydliga och förenkla stadens styrning har förvaltningen grupperat; kommunfullmäktiges mål, kommunfullmäktiges uppdrag till nämnden inför 2026 samt övriga politiskt antagna program och planer där nämnden har särskilt ansvar utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna.

Denna gruppering bygger på att det i reglemente framgår att stadsfastighetsnämndens grunduppdrag ska bedrivas utifrån ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. Nämnden ska också verka för en hållbar utveckling utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Agenda 2030 är en handlingsplan med mål för omställning till ett hållbart samhälle för människorna, planeten och välbefindandet och omfattar samtliga tre dimensioner av hållbar utveckling: den sociala, den ekologiska och den ekonomiska.

4.1.1 Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om att skapa en jämlik, inkluderande och tillgänglig stad där alla invånare – oavsett ålder, bakgrund, bostadsområde eller funktionsförmåga – har möjlighet till ett gott liv. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar aktivt för att bryta segregationen och minska skillnader i livsvillkor, vilket leder till ökad sammanhållning, tillit och delaktighet i samhället. Genom att utveckla och förvalta stadens resurser på ett sätt som gynnar hela befolkningen, strävar vi efter att skapa en stad där alla känner sig välkomna och har möjlighet att bidra och delta i samhällslivet. En viktig del i detta är också att säkerställa sund konkurrens och att motverka arbetslivskriminalitet, så att resurser används ansvarsfullt och rättvist och

förtroendet för offentliga verksamheter stärks.

Tillgänglighet – både fysisk, social och kulturell – är en grundförutsättning i detta arbete. Vi skapar miljöer som fungerar för människor med olika behov och förutsättningar, där barn, unga, vuxna och äldre alla kan mötas och känna sig delaktiga. Genom inkluderande utformning och universell design säkerställer vi att våra lokaler och utemiljöer är öppna, användbara och upplevs som trygga för alla. En tillgänglig stad är också en stad där risken för utsatthet och otrygghet minskar, och där sociala och ekonomiska barriärer bryts ner för att skapa mer jämlika livsvillkor.

Vi säkerställer att det finns säkerhetsklassade lokaler tillgängliga för övernattnin g vid idrottscenter, kulturaktiviteter och ungdomsevenemang. Detta skapar trygga och funktionella utrymmen där barn och unga kan delta i aktiviteter, utöva sina intressen och skapa minnen tillsammans. Genom att tillhandahålla sådana lokaler stöder vi den sociala inkluderingen och främjar en meningsfull och aktiv fritid och minskar risken för att unga hamnar i utsatta situationer. Vi utvecklar också miljöer som är estetiskt tilltalande, kulturellt levande och främjar rörelse, möten och gemenskap. Genom att skapa offentliga platser som bjuder in till både vardagsliv och kulturella uttryck – såsom konst, musik eller lokala evenemang – stärker vi stadens identitet och skapar miljöer där människor inspireras att delta i samhället. Välplanerade, levande och tillgängliga platser fungerar också brottsförebyggande genom att öka närvaron av människor och skapa social kontroll, vilket i sin tur stärker tryggheten i det offentliga rummet.

För barn och unga utformar vi särskilda platser för lek, lärande och samspel, där de kan växa, uttrycka sig och knyta relationer. Samtidigt skapar vi inkluderande och tillgängliga miljöer där även äldre människor känner sig trygga, sedda och delaktiga. Detta bidrar till ökad interaktion mellan generationer och stärker den sociala väven. Vikten av jämlika livsvillkor löper som en röd tråd genom allt vårt arbete. När alla ges likvärdiga möjligheter till utbildning, arbete, bostad och en meningsfull fritid, ökar den sociala rörligheten och klyftorna minskar i samhället.

Vidare strävar vi efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att skapa en inkluderande och välmående arbetsplats. Genom aktivt arbete för en god arbetsmiljö och främjande av mångfald och inkludering, säkerställer vi att vår organisation både kan attrahera och behålla talangfulla medarbetare, vilket i sin tur bidrar till en långsiktig och hållbar verksamhet. Detta skapar en positiv arbetskultur där varje individ känner sig värderad och motiverad att bidra till organisationens och stadens utveckling.

Sammanfattningsvis strävar vi efter att skapa en stad där kultur, delaktighet och tillgänglighet går hand i hand med trygghet och jämlikhet. Våra fastigheter och miljöer är mer än byggnader – de är en del av ett socialt hållbart samhälle där varje individ ges möjlighet att leva ett gott och meningsfullt liv.

4.1.2 Ekologisk hållbarhet

Ekologisk hållbarhet handlar om att värna naturens resurser och ekosystem långsiktigt så att allt vi gör sker inom gränserna för vad jorden klarar av. Vår målsättning är att bidra till och vara en del av stadens omställning till en ekologiskt hållbar stad till 2030. För att nå dit arbetar vi målmedvetet med att minska vår miljö- och klimatpåverkan. Det innebär också att hantera följderna av den skada som redan skett.

Vi strävar efter att förvalta och bygga på ett sätt som är resurseffektivt och långsiktigt hållbart ur ett livscykelperspektiv. Det innebär att vi underhåller och

sköter om det vi har, återbrukar det vi kan samt prioriterar material, utformningar och arbetsätt som minimerar avfall, sparar energi och är snälla mot miljön. I fastighetsutvecklingen är vår utgångspunkt att i första hand bevara och optimera befintliga fastigheter framför att bygga nytt, vilket bidrar till att bevara de resurser och den energi som redan är investerade.

Vi energieffektiviserar våra fastigheter för att minska både vår miljö- och klimatpåverkan samt sänka våra energikostnader. Det gör vi genom att välja energieffektiva lösningar, optimera våra tekniska system samt prioritera förnyelsebar energi. Vidare arbetar vi för fossilfria och elektrifierade transporter och maskiner som behövs i vårt dagliga arbete, i våra projekt samt i stadens verksamheter.

För att minimera användningen av skadliga ämnen, säkerställer vi att de material och produkter vi använder vid byggnation och drift inte skadar miljön eller människors hälsa. Genom att välja miljövänliga alternativ och kontrollera användningen av kemikalier strävar vi efter att minska den negativa påverkan på vår omgivning.

I skötsel och utveckling av våra utemiljöer arbetar vi för att stödja och stärka stadens biologiska mångfald och ekosystem. Genom att säkerställa att våra utemiljöer är klimatanpassade och har en hög biologisk mångfald hjälper vi till att hantera de ökande utmaningarna som ett varmare klimat medför, såsom skyfall, torka och höga temperaturer. Det ger förutsättningar för att upprätthålla ekosystemens funktioner och bidra till en mer motståndskraftig och hållbar stad där människors livsmiljöer tryggas.

Sammanfattningsvis innebär vårt arbete för ekologisk hållbarhet att vi strävar efter att minska vår negativa påverkan på miljön genom effektiva och ansvarsfulla åtgärder. Genom att främja energieffektivisering, återbruk, hållbar byggnation, grönstruktur och biologisk mångfald skapar vi förutsättningar för en framtid där både staden och dess invånare kan leva i harmoni med naturen. Vi tar ansvar för och säkerställer att vår verksamhet är långsiktigt hållbar.

4.1.3 Ekonomisk hållbarhet

Ekonomisk hållbarhet handlar om att skapa en ekonomi som är stabil och långsiktig, samtidigt som den bidrar till en god miljö för nuvarande och kommande generationer. Vår organisation strävar efter att uppnå detta genom att säkerställa en effektiv och hållbar fastighetsförvaltning från tidiga skeden, där både fastigheter och tillhörande utemiljöer planeras och utvecklas med långsiktigt värde och funktion i fokus. Genom vårt arbete stödjer vi utvecklingen av en nära, sammanhållen och robust stad.

Med våra kunder i fokus utvecklar vi ändamålsenliga och kostnadseffektiva fastigheter och utemiljöer som inte bara möter dagens behov, utan också bedöms ha ett strategiskt värde för staden över tid. Vår vision är att bidra till en sammanhållen och robust stad, där grönstrukturens ekosystemtjänster värdesätts och används för att skapa en mer hållbar och livskraftig miljö. Vi tar tillvara på våra resurser på ett kostnadsmedvetet sätt; genom att främja ökad nyttjandegrad och bevarande av befintliga fastigheter samt främja cirkulär omställning.

Vi skapar utemiljöer som främjar biologisk mångfald och utvecklar ekosystemtjänster som hjälper staden att hantera klimatförändringarnas utmaningar, såsom skyfall, torka och höga temperaturer. Dessa miljöer är inte bara viktiga för den ekologiska balansen utan bidrar även till att skapa en mer trivsamt och livskraftig stad, där ekonomiska värden säkras över tid, vilket stärker samhörigheten och livskvaliteten för de som bor och arbetar här.

Genom vårt ansvar för hantering av tomställda lokaler i vårt bestånd, säkerställer vi att dessa lokaler antingen tas i bruk genom extern uthyrning eller avyttring. Detta görs med affärsmässighet och ett tydligt fokus på hållbara lösningar som gynnar både organisationen och samhället i stort. Genom att optimera lokalutnyttjandet och återanvända befintliga fastigheter kan vi minska produktionskostnader och skapa långsiktiga ekonomiska fördelar, samtidigt som vi minskar behovet av nya byggnationer och den miljöpåverkan som följer med dessa.

Vi ser till att alla våra fastigheter uppfyller strikta säkerhetskrav och är utformade för att skapa en trygg miljö för alla som vistas där – från förskolebarn till äldre besökare. Det stärker tilliten till de offentliga miljöerna och skapar en känsla av gemenskap och omsorg.








Vi är också en affärsmässig samhällsaktör som värdesätter transparens i våra verksamheter. Ekonomisk hållbarhet baseras på effektiv resursanvändning, tydlig ekonomistyrning och god ekonomisk hushållning, vilket skapar en stabil grund för både kort- och långsiktiga mål.

Sammanfattningsvis strävar vi efter att skapa en ekonomi som inte bara är hållbar på kort sikt utan också robust och livskraftig för framtiden.

5 Nämndens mål och uppdrag

5.1 Politiska mål

Göteborgs Stads politiska inriktning styrs av kommunfullmäktiges sju övergripande mål som gäller för samtliga nämnder och bolagsstyrelser. Målen gäller för hela mandatperioden och måluppfyllelse ska eftersträvas snarast möjligt. Målen redovisas nedan och är fördelade mot de tre hållbarhetsdimensionerna.

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

5.1.1 Arbetsmiljömål

Utöver de politiska målen arbetar förvaltningen med arbetsmiljömål.

Arbetsmiljömålen är kopplade till den ekonomiska dimensionen, gäller för 2026 och är följande:

Mål/delmål
Den organisatoriska tilliten ska stärkas
Sjukfrånvaron ska minska i de delar av verksamheten där sjukfrånvaron är hög
Ohälsosam arbetsbelastning ska minska

5.1.2 Inriktningar från nämndens genomförandeplan

Mål från kommunfullmäktiges budget	Inriktning från nämndens genomförandeplan
Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	Det är viktigt att vi fortsatt ger medborgarna tillsammans med de nämnder som berörs av byggnationen eller renoveringen möjlighet att vara delaktiga i byggprocessen. Speciellt viktigt är att barn ges inflytande.

<p>Segregationen i Göteborg ska brytas.</p>	<p>Genom att tänka på jämlikhet, integration och tillgång till lika möjligheter för alla när vi bygger, minskar vi segregationen i staden. Detta främjar sammanhållning och ger alla göteborgare en chans till ett bättre liv. Här ska vi fortsatt prioritera socialt utsatta områden då de oftast har sämre förutsättningar.</p>
<p>Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.</p>	<p>Genom ett aktivt arbete för att bryta tystnadskulturer och förbättra arbetsmiljön skapar stadsfastighetsförvaltningen en mer attraktiv arbetsplats. När personalen trivs och är nöjda med sin arbetsmiljö ökar både deras vilja att stanna kvar och deras prestationer ökar.</p> <p>I vissa yrken kan det bli aktuellt att ta fram lärlingsprogram tillsammans med arbetstagarorganisationerna.</p>
<p>Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.</p>	<p>Nämnden bidrar med lokaler för kommunal verksamhet som möjliggör ökat bostadsbyggande. Våra grönytor ska vara multifunktionella och främja lek, umgänge, spontanidrott, biologisk mångfald och fördröjning av regnvatten vid skyfall. Vi arbetar aktivt med att undvika hårdgjorda ytor som ökar risken för översvämningar.</p> <p>I dialog med våra befintliga hyresgäster ska vi göra fler lokaler tillgängliga för förenings- och kulturlivet.</p>
<p>Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.</p>	<p>Vi ska öka andelen återbrukat material i våra byggnader och förenkla återbruk av det vi bygger in i våra byggnader den dag de ska rivras eller renoveras.</p> <p>Energiförbrukningen ska minska i våra fastigheter och energiproduktionen på våra fastigheter ska öka genom fler solceller och, där det är lämpligt, solfångare för varmvatten.</p> <p>Biologisk mångfald främjas på våra grönytor och genom fler sedumtak.</p>
<p>Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.</p>	<p>Genom en lyssnande dialog med stadens invånare och brukarorganisationer bildas bättre förståelse för göteborgarnas behov av välfärd. I samarbete med välfärdsnämnderna skapas en långsiktig och hållbar planering för hur Stadsfastighetsnämnden bäst bidrar till att möta göteborgarnas behov av välfärd. Den fysiska tillgängligheten ska fortsatt förbättras i byggnader, transportmedel och Göteborgs Stads lokaler, för att säkra allas tillgång till en välfärd som möter deras behov.</p>

<p>Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor</p>	<p>Grunden för en bra arbetsmiljö, med goda arbetsvillkor, är god bemanning av kompetent personal. Det ska finnas utrymme för att hantera oväntade händelser, med tillfälliga arbetstoppar, utan att det blir en orimlig belastning på personalen. Med tillit till personalen, genom tillitsbaserad styrning, så minskar extra arbete förknippat med kontroll och styrning, vilket ger mer tid för kärnverksamhet. Systematiskt arbete med kompetensutveckling skapar bättre förutsättningar för en bra arbetsmiljö.</p>
--	--

Inriktningen i nämndens genomförandeplan är att i huvudsak arbeta efter inriktningarna i Göteborgs Stads budget. Ett antal områden lyfts särskilt. Dessa återfinns under *2.1 Inriktningar i kommunfullmäktiges budget*. I nämndens genomförandeplan ges utöver kommunfullmäktiges inriktningar ytterligare två förtydliganden:

- Vi ska ansluta så många fastigheter som möjligt till fjärrvärme och fjärrkyla.
- Vårt arbete med återbruk ska intensifieras.


5.2 Politiska uppdrag



Kommunfullmäktiges budget 2026 innehåller tio uppdrag till nämnden. I nämndens genomförandeplan finns ytterligare två uppdrag beskrivna. Uppdragen redovisas nedan tillsammans med en beskrivande text för hur förvaltningen tänker omhänderta och genomföra uppdragen. Nedan redovisas även tidigare lämnade uppdrag från kommunfullmäktige och nämnd till förvaltningen. Detta för att ge en samlad bild av de politiska uppdrag som förvaltningen arbetar med och resursätter under 2026. En del av dessa uppdrag kommer med största sannolikhet att avslutas i samband med årsrapport 2025.

Uppdragen är fördelade mot de tre hållbarhetsdimensionerna.



5.2.1 Uppdrag från kommunfullmäktiges budget




5.2.1.1 Social dimension (NY)

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att upplåta de förtidsröstningslokaler och vallokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget genom sedvanliga förberedelser tillsammans med berörda hyresgäster som tillhandahåller vallokaler.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>



Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p> Stadsfastighetsnämnden och AB Framtiden får i uppdrag att i större utsträckning ställa krav på att lärlingsplatser ska erbjudas vid bygg- och anläggningsupphandlingar.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget utifrån tidigare erfarenhet av att ställa sociala krav i upphandlingar. Ett första steg blir att bedöma och värdera vilka projekttyper det är rimligt att ställa kravet i med avseende på storlek på projekt och omfattning, för att därefter arbeta in krav i upphandlingsdokument. Förvaltningen kommer att söka samarbete med AB Framtiden.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att understödja och bidra till Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden 2020–2030</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget genom att upprätta kontakt med Framtiden och säkra aktiviteter där stadsfastigheter kan bidra till Framtidens strategi.</p> <p>Målsättningen är att strategin implementeras i ordinarie processer och leveranser. Det kan bland annat handla om hur vi prioriterar bland våra byggprojekt samt hur vi prioriterar och genomför vårt löpande drift- och underhållsarbete.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>

5.2.1.2 Ekologisk dimension (NY)

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att i samverkan med stadsfastighetsnämnden genomföra åtgärder för att få fler att välja cykel för att pendla till arbetet. Arbetet ska ske utifrån lokala förutsättningar och behov. Lokala arbetstagarrepresentanter ska involveras i genomförandet. Återrapporteringen ska ske till respektive nämnd/bolagsstyrelse.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget med befintliga arbetssätt tillsammans med hyresgästerna vilka även omfattar åtgärder i lokalerna som underlättar för medarbetare som cyklar till arbetet. Förvaltningar och bolag som inte hyr lokaler av eller via stadsfastighetsnämnden behöver själva hitta formerna för detta tillsammans med berörd hyresvärd.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att, utifrån sina specifika förutsättningar, säkerställa cirkulär hantering av inventarier och arbetskläder. Göteborgs Stads Leasing AB ska i samverkan med stadsmiljönämnden leda och stödja arbetet.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget genom att fortsätta utveckla befintliga arbetssätt kring cirkulär hantering av arbetskläder och inventarier.</p> <p>Under 2026 tas en flerårig plan fram för cirkulär hantering av arbetskläder, som utifrån nuläge 2026 (nollår) sätter en målsättning att öka användningen av återbrukade arbetskläder succesivt fram till 2030. En tydlig metod kommer också tas fram för hur beräkning görs.</p> <p>Uppdraget kommer att avslutas under 2026.</p>

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p> Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, idrott- och föreningsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, Higab, Göteborg Energi AB, Göteborgs hamn AB och Liseberg AB får i uppdrag att redovisa hur de kan uppnå 90 procent minskad klimatpåverkan från byggnationer.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget genom att redovisa framtagna strategier för minskad klimatbelastning i byggprojekt.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>
<p> Göteborgs Stads Parkerings AB, Higab och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att erbjuda laddning av elcykelbatterier i de anläggningar och lokaler där så är möjligt och behov finns för att underlätta hållbara resvanor och ökade möjligheter att cykelpendla</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget med befintliga arbetssätt tillsammans med hyresgästerna vilka även omfattar åtgärder i lokalerna som underlättar för medarbetare som cyklar till arbetet där hyresgästen vill tillhandahålla laddmöjligheter för elcykelbatterier.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>
<p> Stadsmiljönämnden, stadsfastighetsnämnden, kretslopp- och vattennämnden, idrotts- och föreningsnämnden, AB Framtiden och Göteborgs hamn AB får i uppdrag att ta fram skötselplaner för kommunal naturmark i syfte att öka biologisk mångfald, rekreation och andra ekosystemtjänster</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget i två steg: Under 2026 färdigställs en övergripande plan för biologisk mångfald. Därefter utarbetas skötselplaner utifrån planen.</p> <p>Uppdraget planeras avslutas i september 2027.</p>

5.2.1.3 Ekonomisk dimension (NY)

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att arbeta in långsiktiga ekonomiska, ekologiska och sociala risker i samband med den årliga samlade riskbilden.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden omhändertar uppdraget genom förvaltningens metod för riskhantering har uppdaterats för att säkerställa att långsiktiga risker inom dimensionerna identifieras. I riskanalysen inför 2026 är risker därför identifierade inom den sociala, ekologiska och ekonomiska dimensionen.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>
<p> Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport inarbeta förbättringar avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet med mål om att minska konsumtionen i ordinarie arbete och uppföljning. Inköps- och upphandlingsnämnden ska bistå i detta arbete.</p>	<p>Stadsfastighetsnämnden kommer att omhänderta uppdraget genom att identifiera och genomföra förbättringar utifrån 2025 års analyser av inköp i Göteborgs Stads spendrapport och miljöspendrapport. Detta innebär bland annat implementering av ny inköpsorganisation, fortsatt arbete med planen för minskade produktionskostnader, fokus på återbruk samt på uppföljning av klimatbudget.</p> <p>Uppdraget kommer avslutas under 2026.</p>

5.2.2 Uppdrag från nämnd

5.2.2.1 Social dimension (NY)

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p>NS Förvaltningen får i uppdrag att fördjupa arbetet med att belysa och analysera förekomsten av tystnadskultur inom förvaltningen. Arbetet ska ta sin utgångspunkt i resultatet från genomförd enkät och bygga vidare på aktuell forskning och evidensbaserad kunskap för att skapa ett brett och fördjupat underlag för fortsatt utveckling. En delrapport ska lämnas till nämnden senast i juni 2026, och en slutlig handlingsplan med konkreta åtgärder ska redovisas senast i oktober 2026.</p>	<p>Förvaltningen har tagit fram en handlingsplan för att arbeta mot tystnadskultur som bland annat innefattar kompetenshöjning för chefer med hjälp av forskare från Göteborgs universitet. Förvaltningen har också tilldelat ett uppdrag till extern konsult för att fördjupa arbetet och analysera förekomsten av tystnadskultur. Arbetet ska resultera i en analysrapport med identifierade mönster och orsaker, samt en konkret handlingsplan med rekommenderade åtgärder och förslag på uppföljning. Analysrapporten tas emot av förvaltningsledningen som kommer att ta ett ägandeskap för resultatet och föra vidare det ut i organisationen för att gemensamt arbeta med beslutad handlingsplan. Fortsatt dialog och samarbete kommer att ske med de fackliga organisationerna.</p> <p>Uppdraget kommer att avslutas under 2026.</p>







5.2.2.2 Ekonomisk dimension (NY)

Centrala uppdrag	Omhändertagande
<p>NS Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att genomföra en flerårig översyn och vid behov initiera konsolidering av fastighetsbeståndet utifrån stadens långsiktiga behov och förvaltningens reglemente. I uppdraget ingår att identifiera fastigheter som inte bedöms möta dessa kriterier samt att föreslå överföring eller försäljning till annan förvaltning, bolag eller organisation med uttalat uppdrag att förvalta sådana fastigheter. I uppdraget ingår att etablera arbetssätt som gör att översyn av fastighetsbeståndet ur detta strategiska fastighetsägarperspektiv sker fortlöpande tillsammans med exploateringsförvaltningen som har det formella fastighetsägaransvaret.</p>	<p>Förvaltningen kommer under 2026 att göra ett första urval av de mest angelägna fastigheterna att bedöma. Vidare kommer förvaltningen genomföra bedömningar och initiera eventuella överföringar eller avyttringar som konsekvens av bedömningarna. Erfarenheterna från detta arbete kommer att dokumenteras i arbetssätt som fortlöpande kan användas under efterföljande år för att se över fastighetsbeståndets aktualitet. Arbetet kommer att genomföras tillsammans med exploateringsförvaltningen.</p> <p>Avrapportering sker till nämnden senast i december 2026.</p>








5.2.3 Tidigare lämnade uppdrag från kommunfullmäktige och nämnd

5.2.3.1 Social dimension (NY)

Centrala uppdrag

Centrala uppdrag	
 2024	Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram en modell för beräkning av levvärdesfaktorer som ska användas i planeringen för nya skolor och förskolor samt vid upprustning och förbättring av befintliga.
 2024	Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utse 16 objekt att bli trygghetspunkter i enlighet med inriktningen i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Dessa trygghetspunkter ska vara fastighetsanpassade till 2025-12-31.
 2025	Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med grundskolenämnden prioritera underhåll och renovering av skollokalerna och skolans utemiljöer i utsatta områden.
 2025	Stadsfastighetsnämnden, Higab AB och AB Framtiden får i uppdrag att öka sin antikvariska kompetens i syfte att vårda Göteborgs Stads fastigheters kulturhistoriska värden och minska renoveringskostnaderna i samband med renoveringar.
 2025	Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att inventera och återrapportera till nämnden om hur tillgängligheten för föreningar kan ökas genom att hyra ut stadens lokaler när de inte används. Syftet med uppdraget är att fler föreningar ska kunna hyra lokaler då det finns en stor brist på detta.
 2025	Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att möjliggöra för fler kultur- och nöjesverksamheter på och i anslutning till de torg och centrumanläggningar som förvaltas av nämnden.

5.2.3.2 Ekonomisk dimension (NY)

Centrala uppdrag	
 2024	Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
 2025	Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete.
 2025	Förvaltningen får i uppdrag att redovisa hur planen framåt ser ut för hyresgäster som inte är kommunala i relation till renoveringsbehov och möjlig marknadshyra.
 2024	Uppdrag om ersättningslokal föräldrakooperativ
 2024	Förteckning över stadsfastighetsförvaltningens samtliga fastigheter
 2025	Kommunstyrelsen och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra överföringen av Göteborgs Stads gemensamma byggprocess från kommunstyrelsen till stadsfastighetsnämnden i samverkan med fackliga organisationer i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande
 2025	Teckna Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gärdsten 12:14.

Centrala uppdrag

NS 2025

Yrkande - Ärendet återremitteras till stadsfastighetsnämnden för att se över hur förvaltningsrättens dom angående ett tripel net avtal med en extern aktör påverkar nämndens verksamhet och reglemente.

5.3 Program och planer

I Göteborgs Stad finns cirka 50 stycken politiska program och planer inom flertalet områden som beskriver vad som ska uppnås inom ett visst område genom mål och/eller med konkreta åtgärder för genomförande. Sedan tidigare har förvaltningen tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar prioriterat tre program som förslås prioriteras även 2026:







- Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2024–2030
- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030
- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2023-2035

Prioriteringen är betydelsefull för att fördela resurser i arbetet med stadens program och planer på ett sätt som kan göra skillnad för de vi är till för och bidra till en förflyttning.

Förvaltningen har gjort en analys över vilka program och planer som påverkar grunduppdraget samt de där nämnden har ett utpekad ansvar. Nedan redovisas de program och planer nämnden kommer arbeta med under 2026, dessa är fördelade mot de tre hållbarhetsdimensionerna.

Utifrån analysen kring vilka program och planers som påverkar grunduppdraget har förvaltningen gjort en bedömning av i vilken omfattning verksamheten omfattas samt hur långt förvaltningen kommit i arbetet med att systematiskt omhänderta det styrande dokumentet. Detta har resulterat i att fyra program och planer särskilt kommer att prioriteras under 2026:

- Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa
- Göteborgs Stads plan för klimatanpassning 2024-2026
- Göteborgs Stads plan för arbetet med civil beredskap 2024-2027
- Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2023-2025

Område	Uppdrag/deluppdrag
Social dimension (NY)	 Plan Göteborg Stads handlingsplan för åldersvänliga Göteborg 2021-2025
	 Program Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning
	 Program Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2022-2026
	 Plan Göteborgs Stads handlingsplan för att stoppa nyrekrytering, gängkriminalitet och utvecklingen av parallella samhällen 2023-2026
	 Plan Göteborgs Stads Plan för kulturprogrammet 2023–2026
	 Plan Göteborgs Stads plan för att motverka tystnadskulturer 2023-2025

Område	Uppdrag/deluppdrag
	<ul style="list-style-type: none"> ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads plan för arbete mot våld i nära relationer 2024–2027 ✚ <i>Program</i> Göteborgs Stads idrottsprogram 2023-2030 ✚ <i>Program</i> Göteborgs Stads program för jämlika livsvillkor och jämlik hälsa 2025-2030 ✚ <i>Program</i> Göteborgs Stads Kulturprogram
Ekologisk dimension (NY)	<ul style="list-style-type: none"> ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads energiplan 2022-2030 ✚ <i>Program</i> Göteborg Stads friluftsprogram 2018-2025 ✚ <i>Program</i> Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads avfallsplan 2021 -2030 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads elektrifieringsplan 2022-2030 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads åtgärdsplan för god vattenstatus 2023-2027 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads plan för klimatanpassning 2024-2026 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads åtgärdsplan för partiklar (PM10) 2025–2030 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads åtgärdsplan mot buller 2025–2029
Ekonomisk dimension (NY)	<ul style="list-style-type: none"> ✚ <i>Program</i> Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program 2023 - 2035 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads översiktsplan ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads plan för digitalisering 2023-2026 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads handlingsplan för att inga områden ska vara särskilt utsatta 2025 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026 ✚ <i>Plan</i> Göteborgs Stads plan för arbetet med civil beredskap 2024–2027

6 Resursfördelning

6.1 Effektiv resursanvändning

De effektiviseringar som inarbetats i nämndens budget syftar till att förbättra verksamheten genom att förändra, förenkla eller helt ta bort arbete som inte skapar direkt värde för dem vi är till för. Effektiviseringarna som förvaltningen genomför ger främst genomslag på längre sikt men skapar också effekter på kortare sikt. Vissa av effektiviseringarna som föreslås innebär att mer arbete krävs initialt men frigör resurser efterhand som arbetet genomförs.

I uppdraget att långsiktigt förvalta och utveckla fastighetsbeståndet görs effektiviseringar genom justeringar i verksamheten så att grunduppdraget utförs mer med egna medarbetare och användningen av konsulter och köpt tjänst minskar. Utökade uppdrag som exempelvis ett växande fastighetsbestånd och nya uppdrag som klimatanpassning utförs med befintlig bemanning eller omdisponering av bemanning.

Förvaltningen kommer under 2026 implementera en ny inköpsorganisation för att skapa ett än mer ändamålsenligt och effektivt arbetssätt. Förvaltningen har sett över antalet beställare av tjänster. Genom att centralisera inköp till färre medarbetare och skapa tydliga roller inom inköp kommer administrativ tid minska för sällan-användare men också leda till mer professionella inköpare som är bättre insatta i avtalen vilket kommer att generera en effektivisering.

Utgångspunkten i förvaltningen är att det ska vara lätt att göra rätt. Genom att en översyn av arbetssätt, processer och styrande dokument, läggs grunden för en än mer resurseffektiv verksamhet.

6.2 Driftbudget

Beskrivning av intäkter och kostnader

Stadsfastighetsnämnden finansieras av intäkter från hyresgästerna. Framförallt är det hyresintäkter, men även olika typer av kunduppdrag som faktureras utöver ordinarie hyra.

Bidrag består till stor del av särskilt momsbidrag för viss kommunal verksamhet.

I resultaträkningen återfinns också "intäkter" när förvaltningens personal tidsredovisar i driftprojekt.

Investeringsrelaterade intäkter vidarefaktureras i normalfallet till hyresgäst och ska därför läsas tillsammans med investeringsrelaterade kostnader för att få en helhetsbild. Kostnaderna uppstår som en konsekvens av investeringsprojekt men kan inte tas som en del av investeringsutgiften, exempelvis evakueringskostnader.

Kunduppdragsintäkter faktureras hyresgäst och kostnaderna återfinns på olika rader i resultaträkningen eftersom det innefattar såväl egen personal som köpta varor och tjänster. Detta är uppdrag vi utför på beställning från hyresgäster och som inte ingår i självkostnadshyran.

Kostnader för nyinvesteringsförstudier och förstudier detaljplan vidarefaktureras i regel till hyresgästerna och återfinns under övriga intäkter. Då kostnaderna består

av både personal och köpta tjänster fördelas de på olika kostnadsrader.

Personalkostnader inkluderar lön samt personalomkostnadspålägg (så kallat PO-pålägg). Beräkningarna utgår från prognos på 2026 års lönerevision samt det PO-pålägg som nu finns tillgängligt. När det handlar om investeringsprojekt hamnar kostnaderna som en investeringsutgift i balansräkningen och minskar därför förvaltningens personalkostnad under innevarande år, för att fördelas ut över hela investeringens livslängd. Därför ligger de som en positiv post i resultaträkningens kostnadsdel.

Lokalkostnader är de hyror som stadsfastighetsnämnden betalar till fastighetsägare där vi är mellanhyresvärd och inte själva äger lokalen. Här redovisas även nämndens kostnad för markupplåtelser och arrenden.

Övriga kostnader innefattar bland annat inhyrd personal, konsulter, IT-kostnader, garantikostnader och personalrelaterade kostnader. Garantikostnader är en ny post i resultaträkningen då förvaltningen, för en rättvisande redovisning, styrt om dessa kostnader från investering till drift.

Planerat underhåll är det underhåll som inte skrivs av utan kostnadsförs direkt. Tillsyn och skötsel är den dagliga driften av våra fastigheter. I båda dessa poster ingår inte personalkostnader utan enbart de köpta varorna och tjänsterna. Inför budget 2026 har ett omfattande effektiviseringsarbete initierats inom drift och underhåll, vilket gett fin effekt i budgeten.

Avskrivningar innebär att investeringsutgifter sprids ut över anläggningens hela beräknade livslängd. Här ingår såväl nyinvesteringar, ombyggnationer samt reinvesteringar (planerat underhåll som skrivs av).

Räntan beräknas på samtliga avskrivningar. Stadens internränta uppgår till 2,5 procent. Det är en höjning med 0,25 procentenheter jämfört med 2025.

Underskott kommersiella och övriga fastigheter

Stadsfastighetsnämnden finansieras till stor del av självkostnadshyra där andra kommunala nämnder betalar hyra till stadsfastigheter för kommunala verksamhetslokaler. En mindre del av intäkterna kommer från "Kommersiella och övriga fastigheter" där det återfinns en mängd olika slags lokaler och bostäder, som i den tidigare organisationen förvaltades av fastighetskontoret. Vissa har ett strategiskt ägande och andra står på mark som tillhör stadens markreserv för framtida stadsutveckling och är därför av strategiskt intresse. Detta fastighetsbestånd har både lönsamma och olönsamma objekt och förändras över tid då staden gör förvärv eller avyttrar fastigheter. Det fastighetsbestånd som togs över inom ramen för tidigare fastighetskontorets uppdrag beräknas göra ett underskott på cirka 20 miljoner kronor under 2026. 2023 var det stora engångsintäkter som kompenenserade underskott, 2024 var underskottet cirka 10 miljoner kronor och för 2025 beräknas det till cirka 20 miljoner kronor. Beroende på framtida avyttringar och förvärv samt bland annat underhållsbehov kan detta underskott både öka och minska. I kommunfullmäktiges budget anges att stadsfastighetsnämnden kan nyttja eget kapital för att täcka underskottet. För att kunna nyttja eget kapital behöver nämndens totala verksamhet gå med underskott. Förvaltningen lämnar i budgeten förslag på ett negativt resultat om 13 miljoner kronor. Anledningen är att det inom tidigare lokalnämndens fastighetsbestånd finns en del kommersiell uthyrning, som tidigare avlastat självkostnadshyran. Förvaltningens bedömning är att självkostnadshyra och kommersiella och övriga fastigheter behöver vara två tydliga "affärsområden" och inleder i och med budget 2026 arbetet med att klara självkostnadshyran utan förstärkning från extern uthyrning. Resultatet kan komma att förändras under året men om nämnden redovisar ett negativt resultat i slutet av året som är hänförligt till kommersiella och övriga fastigheter kan eget kapital

nyttjas av nämnden. Nämnden kan även under året ändra sitt ekonomiska mål.

Känslighetsanalys

Vissa kostnadsposter är svåra att bedöma och förutse. Elkostnaden kan fluktuera kraftigt beroende på väder och prisförändringar. Staden har ett delvis rörligt elpris och är också beroende av stadens gemensamma portfölj och förbrukning men även vad som sker i omvärlden eftersom elpriset påverkas mycket av vad som sker på gas- och övriga energimarknaden. Vårt antagande om elpris innefattar ett antagande om vad spotpriset kommer att bli, vilket gör att detta är den del av el-budgeten som utgör störst osäkerhet. Vi har också osäkerheter avseende sänkt energiskatt. Totalt sett kan det bli högre kostnader än vad denna prognos säger, men det kan också bli lägre kostnader. Förvaltningen kommer noga följa utvecklingen under första kvartalet och ge förslag på kostnadsförstärkningar inom andra områden i händelse av överskott inom media.

En kall och snörik vinter ger höga snöröjningskostnader, vilket ökar kostnadsraden tillsyn och skötsel.

Om stora investeringsprojekt behöver avbrytas måste alla kostnader kostnadsföras under innevarande år istället för att periodiseras ut, så kallade förgäveskostnader. Det försämrar i så fall årets resultat kraftigt.

Eventuella större viten eller juridiska tvister kan orsaka kostnader som ej är budgeterade.

Kapitalkostnaderna är svåra att prognostisera i stadsfastighetsnämndens omfattande investeringsverksamhet. Förvaltningen har bra administrativa rutiner men det är ändå svårt att med exakthet prognostisera kapitalkostnaderna för kommande år eftersom investeringsprojekt kan förskjutas i tid av olika anledningar.

Budget 2026	
Hysesintäkter	4 533 589
Bidrag	39 390
Försäkringsersättning	10 000
Övriga intäkter	36 397
Kunduppdragsintäkter	149 454
Investeringsrelaterade intäkter	158 500
- Intäkter	4 927 330
<i>Personalkostnader</i>	<i>-553 077</i>
<i>Tidsaktivering investeringsprojekt</i>	<i>67 931</i>
- Personalkostnader (netto)	-485 146
Lokalkostnader	-1 158 607
Reparation	-66 715
Försäkringspremier	-44 864
Övriga kostnader	-157 651
El, uppvärmning och vatten	-396 915
Planerat underhåll	-322 810
Tillsyn och skötsel	-293 370
Skador	-13 926
Kunduppdragskostnader	-132 024
Investeringsrelaterade kostnader	-156 500

Budget 2026	
- Rörelsekostnader	-3 228 529
- Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 698 802
Avskrivningar	-1 193 437
Räntekostnader - kommunlån	-518 364
- Kapitalkostnader	-1 711 801
- Kostnader	-4 940 330
- Resultat	-13 000

6.3 Investeringsbudget

Nedan presenteras budget för investeringar för stadsfastighetsnämnden. Kommunfullmäktiges investeringsbudget för stadsfastighetsnämnden bygger på investeringsnomineringar från stadsfastighetsnämnden.

Avseende ny-, till- och ombyggnad av verksamhetslokaler har stadsledningskontoret utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser sammanställt underlag som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har därefter gjort bedömningar utifrån hyresgästförvaltningarnas behov och förvaltningens genomförandekapacitet och räknat fram kommande nyinvesteringsbehov.

Avseende reinvesteringar inom befintligt bestånd bygger underlaget för 2026 och 2027 på planerade och beställda underhållsåtgärder och för 2028–2030 på förvaltningens framtagna underhållsplaner. Framtagna volymer bedöms säkerställa att förvaltningen fullgör sitt uppdrag om en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas värde och funktion säkras.

Prognosen för 2026 är i nuläget högre än föreslagen budget inom vissa verksamhetsområden men sett på totalen förväntas nämndens investeringsutgifter rymmas inom budget. Trots att förvaltningen bedömer att investeringsbudgeten kommer att upparbetas innebär det inte att nämnden fullt ut kommer att klara av hela sitt lokalförsörjningsuppdrag, utifrån att de planerade platserna för funktionsstöd uppgår till knappt hälften av verksamhetens behov.

Total investeringsbudget

Mnkr	Budget 2026	2026-2030
Inkomster		
Utgifter	-3 500	-17 400
Summa netto	-3 500	-17 400

6.3.1 Stadsfastighetsnämndens investeringar

Ny-, till- och ombyggnadsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mkr	Budget 2026	2026-2030
Förskola	-370	-2 060
Grundskola	-1 050	-5 630

Gymnasieskola	-10	-120
Äldre samt vård och omsorg	-200	-1 150
Funktionsstöd	-200	-940
Social verksamhet	-50	-140
Övriga hyresgäster	-110	-210
Markreserv och strategiskt innehav	-50	-160
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder	-60	-90
Ej fastighetsrelaterade investeringar		
Summa	-2 100	-10 500

Volymen för kommande femårsperiod avseende nyinvestering uppgår till 10 500 miljoner kronor och grundar sig i nämndernas lokalbehovsplaner. Dels utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser, dels utifrån behovet av att ersätta lokaler vars bygglov löper ut eller där den tekniska livslängden är förbrukad.

Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att nominerade nivåer för budgetår 2026 är höga men inte orimliga då många investeringsprojekt som blivit försenade under 2025 kommer påbörjas under 2026. Likaså är det flera större projekt som efter långa startsträckor nu har pågående entreprenader och löper på fullt ut under kommande år, framförallt inom äldre- samt vård och omsorg och grundskola. Inom anpassad grundskola och funktionsstöd är behovet fortsatt stort och prioriterat. Många beställningar har inkommit och kommer färdigställas under de närmaste åren.

För kommande femårsperiod bedöms investeringsnivåerna fortsatt som höga men osäkerhet finns utifrån hyresgästförvaltningarnas behov av lokaler inom närtid då befolkningsprognosen visar på minskat barn- och elevantal inom flertalet stadsdelar. Risk finns att pågående förstudier eller planerade projekt kommer att avbrytas, vilket troligtvis inte kommer påverka volymen för 2026 i någon större utsträckning utan snarare den samlade volymen inom kommande femårsperiod. Likt föregående år kommer förvaltningen fortsätta arbetet med att balansera hyresgästförvaltningarnas behov och önskemål gentemot dess ekonomiska förutsättningar att finansiera lokalhyran.

6.3.2 Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar

Reinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mkr	Budget 2026	2026-2030
Förskola	-260	-1 300
Grundskola	-430	-2 140
Gymnasieskola	-110	-690
Äldre samt vård och omsorg	-260	-1 340
Funktionsstöd	-80	-400
Social verksamhet	-40	-180
Övriga hyresgäster	-90	-410
Markreserv och strategiskt innehav	-100	-410

Krisberedskap/ Förmågehöjande åtgärder	-30	-30
Ej fastighetsrelaterade investeringar		
Summa	-1 400	-6 900

Reinvesteringsvolymen för kommande femårsperiod uppgår till 6 900 miljoner kronor.

Reinvesteringar avser investeringar där befintliga lokaler rustas upp så att deras funktion och värde bibehålls eller ökar. I budgeten för reinvesteringar ingår även ersättningar av befintliga byggnader, där den ursprungliga rivs och ersätts med en ny byggnad.

Förvaltningen arbetar med att planera underhållsåtgärder med två års framförhållning för att säkerställa en god resursplanering och paketering av reinvesteringsprojekt. Detta ger förutsättningar att göra en rimlighetsbedömning utifrån genomförandekapacitet för volymerna. Reinvesteringsvolymerna för perioden 2026–2030 är därmed framtagna utifrån redan planerade underhållsåtgärder samt i det längre perspektivet förvaltningens underhållsplaner.

Framtagna reinvesteringsvolymerna ligger i paritet med vad förvaltningen bedömer som rimligt utifrån genomförandekapacitet och för att säkerställa att det eftersatta underhållet successivt minskar. Samspelet mellan reinvesteringar och underhåll är också beaktat. Förvaltningen arbetar löpande och metodiskt för att utveckla och komplettera underhållsplanerna för nämndens egna bestånd samt nämndens ansvar i det inhyrda beståndet för att säkra behovet av långsiktiga åtgärder.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fortsätta arbetet med att säkerställa god kunskap om fastighetsbeståndets långsiktiga reinvesteringsbehov, tillsammans med en bedömning av hur mycket resurser som krävs för att möta behovet och de ekonomiska konsekvenserna för hyresgästsförvaltningarna.

7 Sammanvägd bedömning

Stadsfastighetsnämnden står fortsatt inför betydande utmaningar med fortsatt höga investeringsnivåer vilket leder till en fortsatt ökning av hyrorna över tid, vilket i sin tur påverkar hyresgäster och stadens verksamheter negativt. Göteborgs Stads högt ställda mål innebär målkonflikter när målen ställs mot till exempel låga produktions- och driftkostnader. Lokalkostnadsutvecklingen kan därmed förväntas öka trots strategiska insatser för att sänka produktionskostnaderna för både nyproduktion och planerat underhåll. Det är avgörande att noggrant överväga och hantera dessa utmaningar för att säkerställa långsiktig hållbarhet och effektivitet inom förvaltningen. För hyresgästerna är det viktigt att kvaliteten på servicen upprätthålls på en acceptabel nivå och att hyresnivåerna inte ökar mer än nödvändigt.

Fastighetsbeståndet kommersiella och övriga fastigheter beräknas göra ett underskott på cirka 20 miljoner kronor under 2026. Intentionen med den nya organisationen för stadsutveckling var inte att det ekonomiska underskottet skulle belasta stadsfastighetsnämndens uppdrag och beståndet som finansieras av självkostnadshyra.

Stadsfastighetsnämnden har enligt kommunfullmäktiges budget rätt att använda eget kapital för att hantera underskott inom stadsfastighetsnämndens verksamhet för kommersiella och övriga fastigheter. Förvaltningen lämnar därför en underbalanserad budget och förutsätter att ett eventuellt nyttjande av eget kapital kommer att återställas i bokslutsberedningen för budgetåret 2026.

Stadsfastighetsnämnden bedöms under 2026 leverera enligt grunduppdraget där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses med undantag för området bostäder med särskild service (BmSS) där en väsentlig avvikelse föreligger.

Inriktningen för budgetarbetet 2026 har varit ökad effektiv samhällsnytta där grunduppdraget enligt reglemente prioriteras genom att aktivt rikta resurser dit de bedöms skapa mest värde samt en fortsatt kulturförflyttning till att bli en organisation där det är lätt att göra rätt.

Stadsfastighetsförvaltningen

Telefon: 031-365 00 00 (kontaktcenter)

E-post: stadsfastighet@stadsfast.goteborg.se

