



Delårsrapport aug 2026

Exploateringsnämnden 2026-09-21

Per Forsström, förvaltningscontroller & Magnus Berntsson, ekonomichef

Göteborgs
Stad

- ## Väsentliga avvikelser

Övrig väsentlig information till KS

- ### 3. Väsentliga personalförhållanden

Kompetensförsörjning

- ## 4. Ekonomi

- ## ~~5. Miljöledningssystem~~

- ## 6. Fördjupning till nämnden

Förvaltningens målbild

Exploateringsnämnden

 Göteborgs Stad

Delårsrapport aug 2026

Exploateringsnämnden

Uppdrag uppföljning 2026
Exploateringsnämnden

Inventering av kompetensförsörjningsbehov
2026
Exploateringsnämnden

**Slututvärdering Göteborgs
Stads plan för
kompetensförsörjning 2024-
2026**
Exploateringsnämnden

Hållbar stad – öppen för världen

Sammanfattning

1

Fortsatt utmanande marknad... *men vissa positiva signaler*

- Byggstarterna har ökat men fortsatt mycket låga nivåer
- Ökat antal markanvisningar
- Fler projekt förskjuts eller avbryts

2

Hög investeringsnivå och resursbrist påverkar framdriften

- Expanderande projektvolym svår att omhänderta inom befintlig ram
- Förslag om senareläggning av tre projekt framfört
- Ytterligare prioriteringar kan bli aktuella inför 2027

3

Avvägningar mellan ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet

- Stärkt perspektiven i projekt och övrig verksamhet
- Samverkan med SBF skapar förutsättningar
- Perspektiven behöver in i tidig planeringsfas i projekt

4

Ekonomi

- Risker i projekt
- Exploateringsekonomi mycket utmanande
- Driftsekonomi begränsad med hänsyn till risker och tillväxt i projekt

Väsentlig styrinformation till KF/KS

Väsentlig avvikelse



Årligt exploateringsnetto avviker negativt i prognosen med -700 mkr kronor mot budget

Övrig väsentlig styrinformation till KS



Expansion av projekt ställer krav på ytterligare resurser



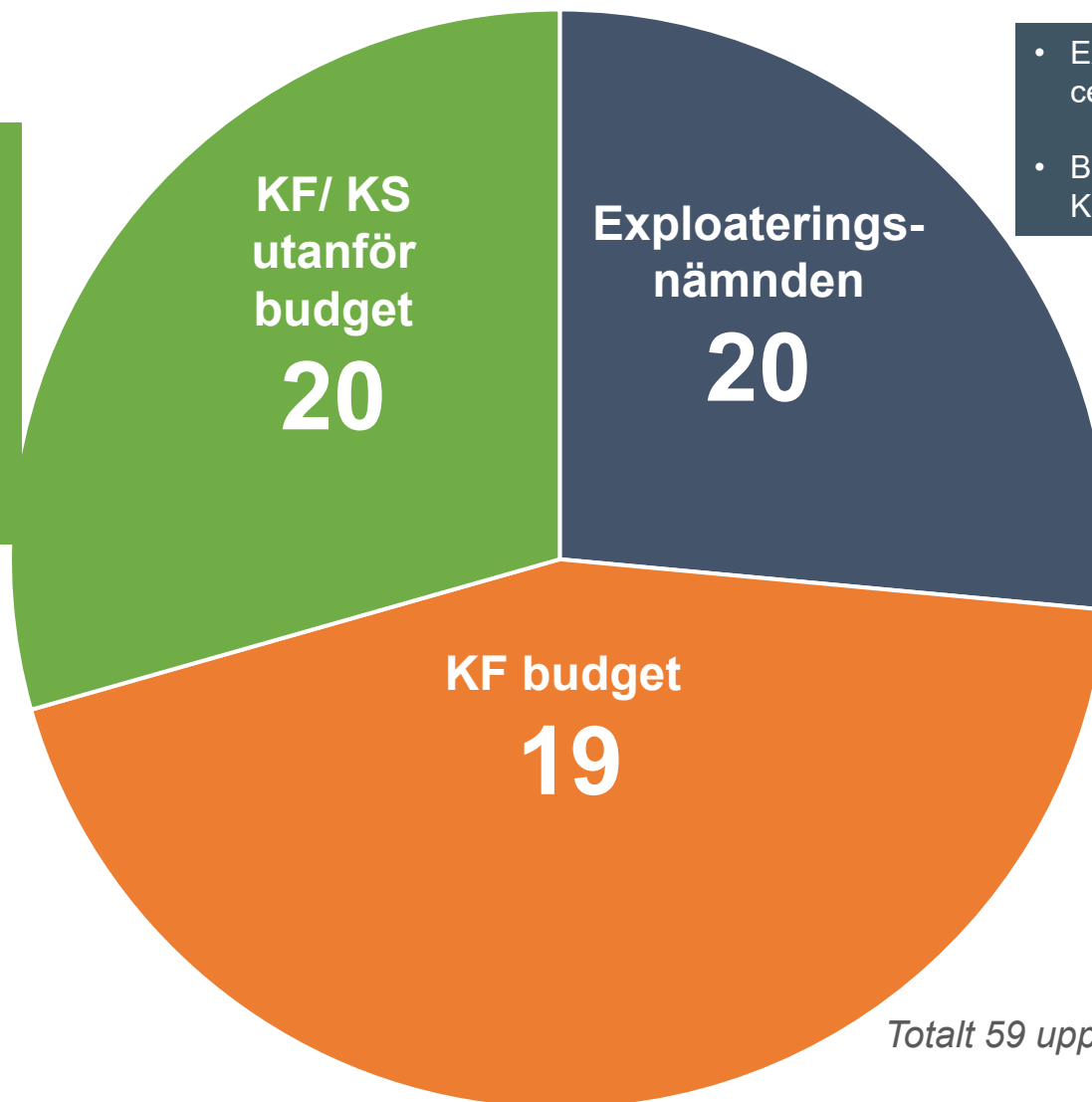
Exploateringsekonomi i balans



Utmaning i organiseringen av dataskydd i Göteborgs Stad

Förslag till avslut

- SBN, SMN & EXN får i uppdrag att förbättra sitt näringslivsstrategiska arbete, i samverkan med BRG, genom att inrättandet av företagskoordinatorer...
- EXN, SMN, IoFN samt SFN får i uppdrag att, i samverkan med kommunstyrelsen, utveckla och tydliggöra redovisningen av verksamhetsstyrda investeringar.



Förslag till avslut

- EXN får i uppdrag att projektera ett stadsdelsväxthus centralt beläget i Majorna.
- Begära tomträttsmålen vilandeförklarade i väntan på KF's avgörande (EXN 20260323)

Förslag till avslut

- EXN får i uppdrag att projektera ett stadsdelsväxthus eller liknande verksamhetsform. I uppdraget ingår att säkerställa möjligheten för utomstående aktörer att driva växthuset i ett område där förutsättningarna för snabb framdrift finns.

Totalt 59 uppdrag



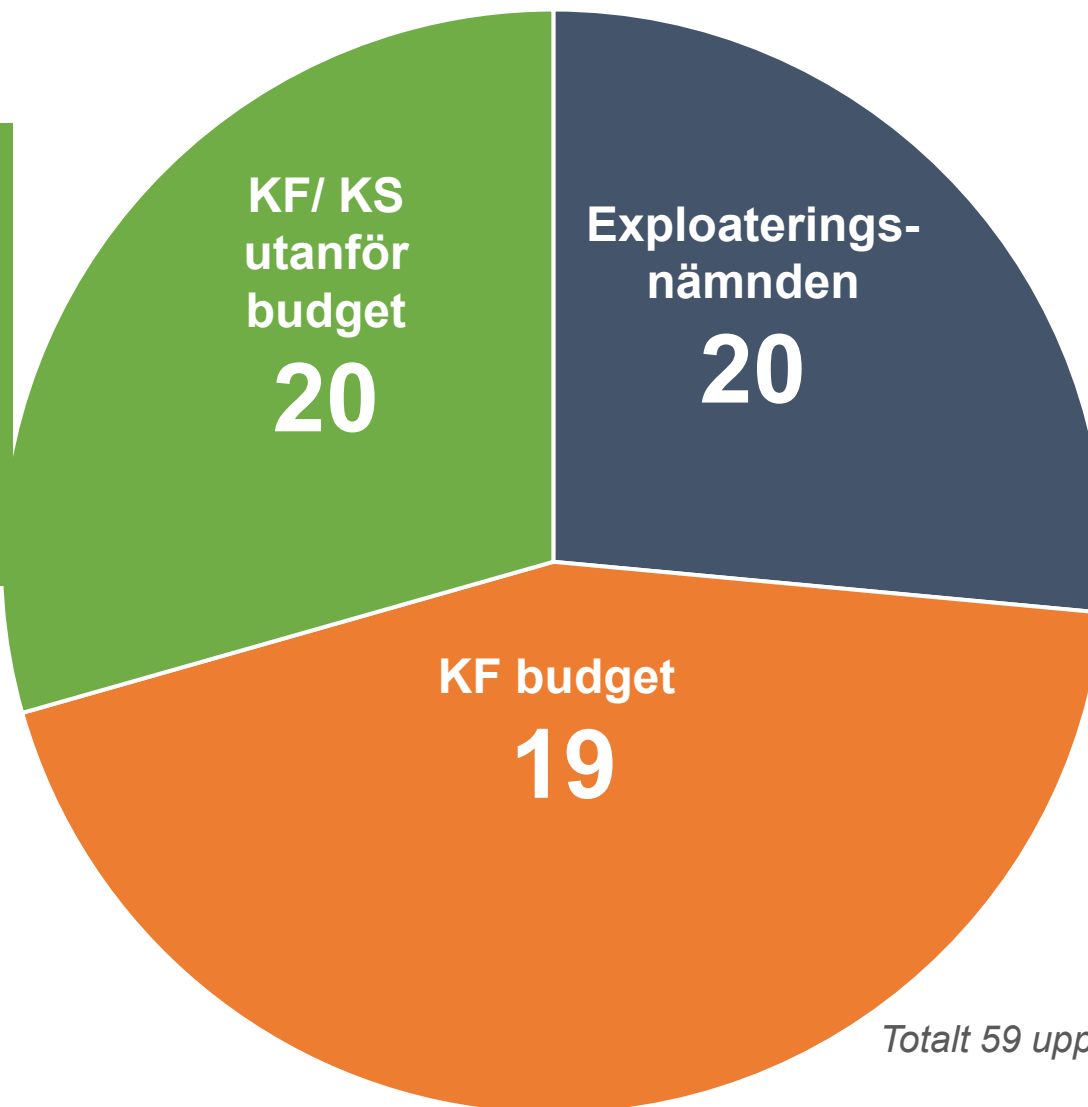
Uppdrag med avvikelser

Augusti 2026



Göteborgs
Stad

- Exploateringsnämnden, i ny organisation för stadsutveckling, i samverkan med stadsmiljönämnden får i uppdrag att återkomma med en redovisning av den samlade ekonomiska bilden till kommunstyrelsen, senast 2024.
- Exploateringsnämnden får i uppdrag att tillsammans med berörda förvaltningar fortsätta planering för en bangårdsförbindelse



- Exploateringsnämnden får i uppdrag att markanvisa för minst 500 hyresrätter i områden med en majoritet bostadsrätter.

Totalt 59 uppdrag

Målbilden följs upp för första gången

Markförsörja



Vi säkerställer att det finns mark för nuvarande och kommande generationers behov, med en värdeskapande utveckling.

Bevara och skapa långsiktiga värden genom ett proaktivt markägarskap

Öka stadens förmåga till självförsörjning

Aktivt bidra till arbetet med utvecklingsidéer för att möta stadens årliga behovstal

Stadsutveckla



Vi förverkligar stadsutvecklingsprojekt med långsiktig hållbarhet. Projekten genomförs tidseffektivt, ekonomiskt och med god kvalitet.

Projekten uppnår mål om tid, kostnad och innehåll samt mål inom hållbarhet

Utveckla kommunalt ägda byggrätter och allmän plats utifrån stadsutvecklingsförslag och de tre hållbarhetsperspektiven.

Uppnå en exploateringsekonomi i balans

Anskaffa bostäder



Vi levererar bostäder för stadens bostadssociala behov.

Hemlösheten ska minska

Sammanfattning

Personal

I stort är organisationen bemannad för nuvarande uppdrag

I stort är organisationen kompetensförsörjd för nuvarande uppdrag

Inflyttning i Traktören genomförd



Driftsekonomi

Periodens resultat 10,1 mkr jämfört med budget 5,8 mkr

- Avvikelsen beror främst på
 - Rörliga intäkter från arrende som avser hela året – differensen fasas ut successivt
 - Lägre personalkostnader
 - Visst glapp i vakanser och rekrytering
 - Ökad debitering av tid i projekt

Prognosen visar ett nollresultat

- Löpande verksamhet följer i stort plan
- Vissa merkostnader i projekt bedöms kunna hanteras genom lägre personalkostnader samt lägre övriga kostnader
- Riskfylld verksamhet
 - Sanering i Kvilleleden och Citybussprojekt
 - Följdkostnader för skredet i Rödbo
 - Förgäveskostnader
- Motsvarande risker finns även inom exploateringsprojekten men dessa kostnader avräknas mot SLK i projekten

Prognosen förutsätter att ytterligare avrop om 16 mkr avseende sanering erhålles från kommuncentrala medel

Investeringssekonomi

Periodens investeringsnetto -906 mkr

- Brutto -827 mkr, varav förvärv 475 mkr

Prognosen uppgår netto till -1.010 mkr jämfört med budget -906 mkr

- Överdraget mot budget utgörs av planerat förvärv i Skeppsbron där utökad investeringsram begärts
 - Ärendet avvaktar beslut i KS/KF

Prognosen för de namngivna projekten är totalt sett lägre än årets budget för motsvarande projekt

- Projekt under projektering eller genomförande följer i stort budget
- Större avvikelser jämfört med budget
 - Orsaken är tidsförskjutningar, inte kostnadsökningar
 - Citybuss Norra Älvstranden, beslutet om spårväg till Eriksberg innebär att kostnader inte upparbetats enligt budget
 - GC-bron och Bangårdsförbindelsen har upparbetat lägre kostnader jämfört med budget

Exploateringsnettot

- väsentlig avvikelse mot budget

- KF budget 150 mkr
- Prognos -550 mkr
- Avvikelse -700 mkr
- Prognosen från mars kvarstår
- Konjunkturläget försämrar intäkter från markförsäljningar
- Kostnader på hög nivå genom god framdrift i större projekt
- Budgeten upprättades i en mycket mer positiv marknad avseende nivå på intäkter från markförsäljning
 - Minskat antal försäljningar och till viss del till lägre belopp
 - Planerade försäljningar har minskat med ca 1 miljard jämfört med budget
 - Exempel är Smålandsgatan, Östra Kålltorp, Norr om Nordstan och Norra Masthugget
- Ekonomisk åtgärdsplan bedöms inte vara möjlig
 - Fler försäljningar inte möjliga då de verkställs i enlighet med avtal och förutsättningar i exploateringsprojekten
 - Pågående utbyggnad av allmän plats bedöms inte kunna bromsas utan mycket negativa konsekvenser
 - Lägre utgifter för utbyggnad av allmän plats innebär normalt även lägre intäkter av exploateringsbidrag varför nettoeffekten blir mycket begränsad
 - Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmän plats vid antagen detaljplan.

Exploateringsportföljen

	Budget			Prognos
Mnkr	Inkomster	Utgifter	Netto	Netto
Planeringsfas	10 450	-12 150	-1 700	-1 900
Genomförandefas	15 650	-14 000	1 650	1 650
Uppdrag	120	-100	20	20
Summa	26 220	- 26 250	-30	-230

- Projekt i genomförandefas har ett positivt netto
- Projekt i planeringsfas har ett stort negativt netto
 - Innebär en negativ påverkan på målet om självfinansiering rullande 10 år
 - Stora stadsutvecklingsprojekt som exempelvis Backaplan och Gamlestaden etapp 2
 - Projekt med kommunal service

Exploateringsekonomi i balans



Den stora nedgången 2031 beror på att stora projekt som idag befinner sig i planeringsfas prognosticeras att påbörja byggnation från 2028 och framåt.

Flera av dessa projekt har framtunga utgiftsprognoser och visar på stora underskott samtidigt som 2021, som hade ett stort positivt nettoresultat, försvinner ur det 10-åriga underlaget.

Kontakt

Per Forsström
Förvaltningscontroller

Magnus Berntsson
Ekonomichef