

Portfölj gymnasie- och grundskolefastigheter

Sammanställning mars 2025

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

Ärende

Ärendet beskriver en lägesrapport om aktuell status i projekt- och investeringsportföljen för gymnasie- och grundskolefastigheter. Ärendet omfattar detaljerad information om antal pågående projekt samt portföljens ekonomi.

Portföljen omfattar nyinvestering, reinvestering, inhyrningsprojekt, detaljplaner och förstudier. Senast rapporterad 2024-10-24

Sammanfattning



Stadsfastighetsnämnden informeras om planerade leveranser, prioriteringar och ekonomi för grundskola och gymnasiefastigheter.

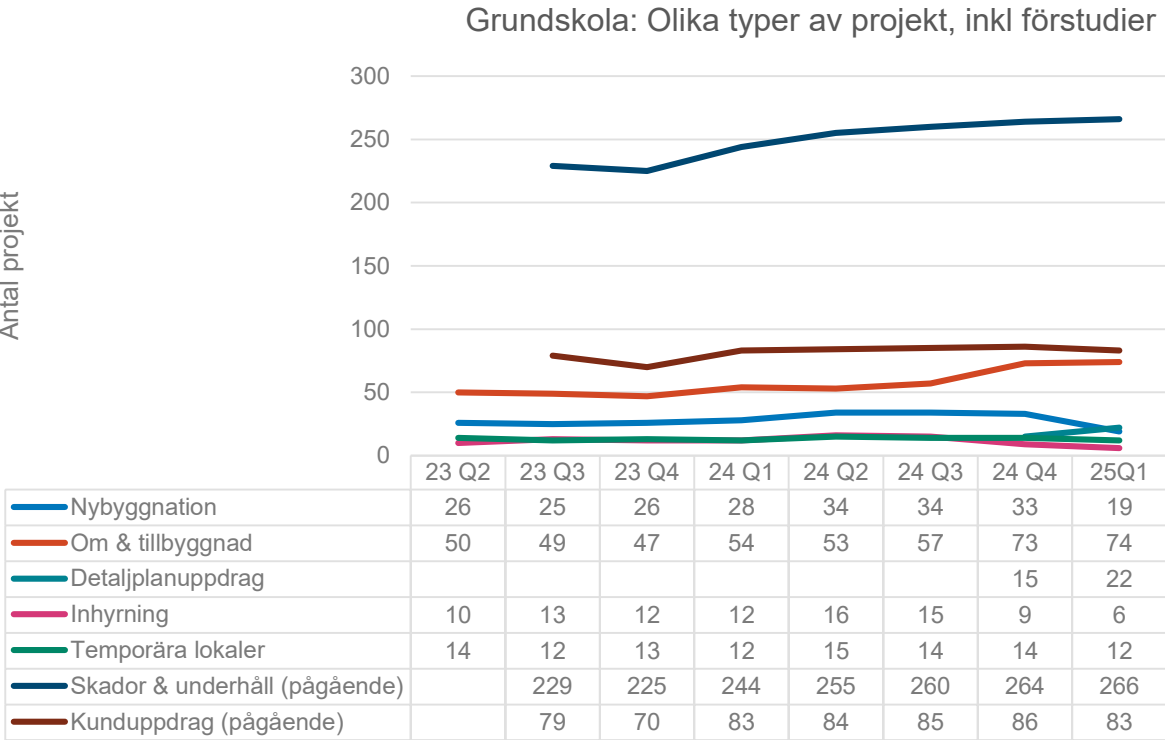
- Prognosen ger att vi kommer att leverera fler platser under 2025 än beräknat i investeringsnomineringarna både för 2025 och 2026.
- Anpassad grundskola: Vi har de senaste åren levererat behovet av fler platser för anpassad grundskola. Men i och med att Nya Gårdstensskolan och Eriksboskolan som ursprungligen var planerat att levereras under 2026 har skjutits på framtiden, så måste andra projekt komma till för att överbrygga behovet fram tills att Eriksboskolan och Nya Gårdstensskolan kommer att vara klara. Förstudier har startats för verksamhetsanpassning av fler befintliga grundskolor, bland annat skolor som idag inte är fullt ut fullbelagda. Ytterligare beställningar av projekt från grundskoleförvaltningen kan komma när man internt har gjort sina analyser. Inhyrning kan också bli aktuellt.
- Vi har fortsatt många projekt som är högt prioriterade av våra hyresgäster. De högst prioriterade projekten är fortsatt evakueringar, som i sin tur är kopplade till olika byggprojekt som gör att eleverna inte kan vara kvar i sina ursprungliga lokaler. Samma sak med projekt som ska tillskapa fler platser till anpassad grundskola/gymnasie, samt mindre verksamhetsanpassningar. Vi har även två större grundskoleprojekt som är högt prioriterad.
- I slutet av november introducerades en uppdaterad projektprocess för bygg & inhyrningsprojekt, och vi har börjat tillämpa den nya processen i våra projekt. Syftet är att få en bättre start i projekten, där beställningen är mer tydlig, samt att minska administrationen för de mindre projekten som nu kallas för uppdrag.
- Måluppfyllelsen för portföljen som helhet avseende leverans anses god.

Sammanfattning ekonomi



- Beslutad budget uppgår till 6 698 miljoner kronor och prognosen till 6 736 miljoner kronor, vilket indikerar kommande ekonomiska avvikelser inom flera projekt.
- Inom redovisad portfölj har sammanlagt 71 avvikelser hanterats till en summa av 452 miljoner kronor.
- Totalt har 76 projekt avslutats sedan rapporteringen i oktober, av dessa redovisar 40 projekt en positiv prognosavvikelse på över 100 tkr.
- Nyinvesteringskostnaden per bruttoarea (BTA) för projekt som har planerad slutbesiktigats under 2027 uppgår till 28,1 tkr/ BTA. Det understiger målvärdet för 2027.
- Prognosen för investeringsrelaterade driftskostnader uppgår till 100 miljoner kronor och utgörs till största delen av evakueringslösningar.
- Måluppfyllelsen för portföljen som helhet avseende leverans anses god.

Grundskola: Fördelning av olika typer av projekt



Mätpunkterna i graferna är en ögonblicksbild av hur många projekt vi har i de olika faserna, just vid det tillfället då data tas ut ur Antura.

Analys:

Antal pågående underhållsprojekt ligger på jämn, men också en relativt hög nivå för grundskola.
Kunduppdragen (mindre åtgärder beställt av hyresgästen) ligger också på en stabil och jämn nivå.

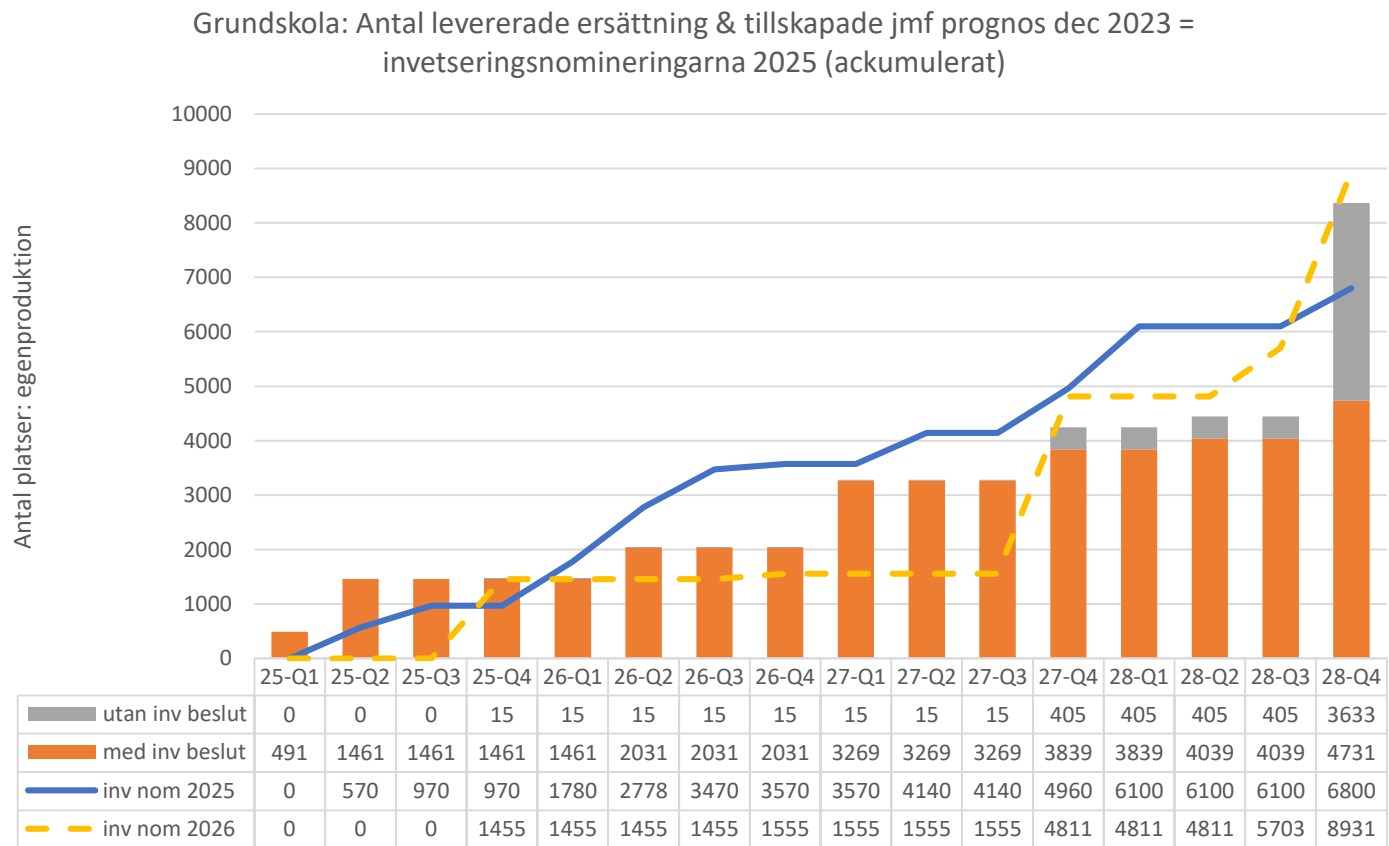
Det kan se ut som en kraftig minskning av antal nybyggnationsprojekt, men så är inte fallet.
Tidigare ingick detaljplanearbeten i nybyggnationsprojekt, till viss del också i om & tillbyggnationsprojekt. Men nu har detaljplanearbeten separata uppdrag, vilket gör att vi kan särredovisa dem.

Det är en ökande trend av om & tillbyggnadsprojekt. Det är i de flesta fall mindre verksamhetsanpassningar, som exempelvis för att öka kapacitet i kök, och att utöka antal platser för anpassad grundskola.

Antal inhyrningsprojekt minskar, samtidigt ligger temporära lokaler på en jämn nivå över tid. (evakuering för våra större byggprojekt)

Grundskola: Leverans av platser jmf prognos inv nom 2024

Egenproduktion: tillskapade + ersättningsplatser



Projekt med genomförandebeslut (orangea staplar) har fått sin budget och genomförandet är påbörjat.
Projekt utan genomförandebeslut (gråa staplar) har ännu ingen beslutad budget, dvs tidplan och antal platser är högst osäker.

Analys:

I det korta perspektivet ser det bra ut, prognosen ger att vi kommer att leverera fler platser under 2025 än beräknat i investeringsnomineringarna både för 2025 och 2026.

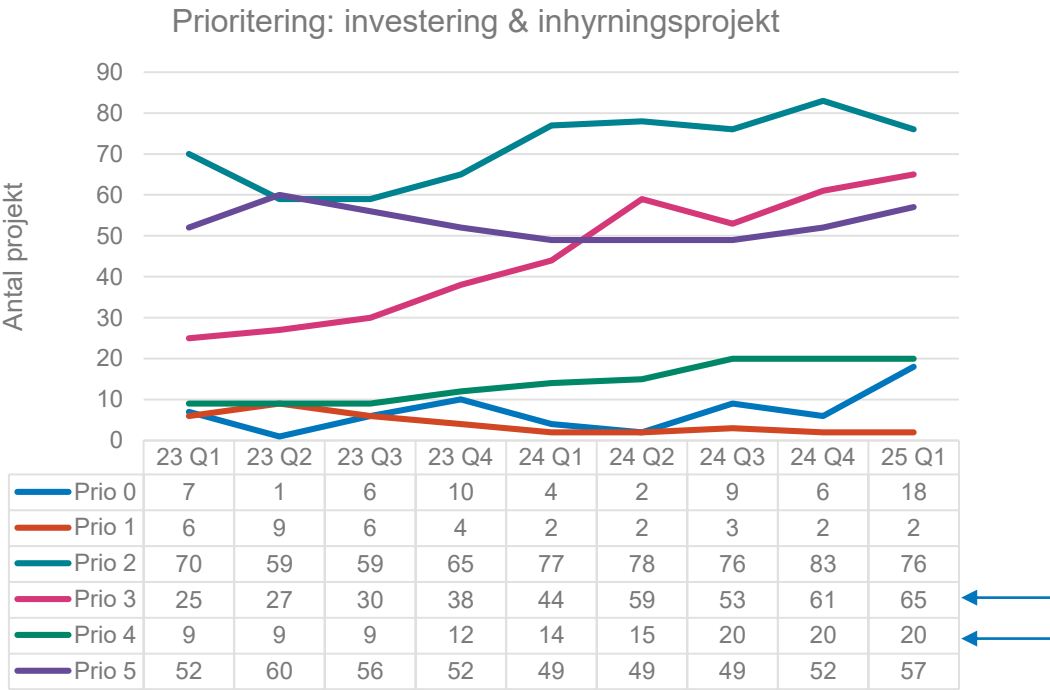
Däremot ser det sämre ut i det långa perspektivet på grund av att större projekt har senarelagts efter 2028:

- Brudbergsskolan (omtag detaljplan)
- Gunnilse grundskola (omtag detaljplan)
- Lundensskolan (komplex förstudie)
- Utbynässkolan (projekt avbruten, omtag i byggprojektet)
- Frejaskolan (projekt avbruten enl GSFs önskemål)

Vi håller en bra takt i våra leveranser de närmsta åren enligt vad som är avstämt med GSF, som motsvarar den gula kurvan i investeringsnomineringarna för 2025.

Antal projekt med respektive prioritering

Investerings & inhyrningsprojekt för förskola / grundskola / gymnasium



Analys

Antal högt prioriterade investering och inhyrningsprojekt, prio 3 och 4, har mer än fördubblats jämfört med Q1 2023. En delförklaring är att antal projekt ökar, men med 40%, dvs det förklarar inte hela ökningen av högt prioriterade projekt.

Risken med ökat antal högt prioriterade projekt är att dessa projekt tar resurser från de projekt som ska gå i normalfart.

De högst prioriterade projekten är fortsatt evakueringar, som i sin tur är kopplade till olika byggprojekt som gör att eleverna inte kan vara kvar i sina ursprungliga lokaler. Samma sak med projekt som ska tillskapa fler platser till anpassad grundskola/gymnasie, samt mindre verksamhetsanpassningar. Grafen beskriver den sammantagna prioritering av projekten för verksamhetsområde utbildning, syftet är att ge en bild av den totala arbetsbelastningen på verksamhetsområdet.

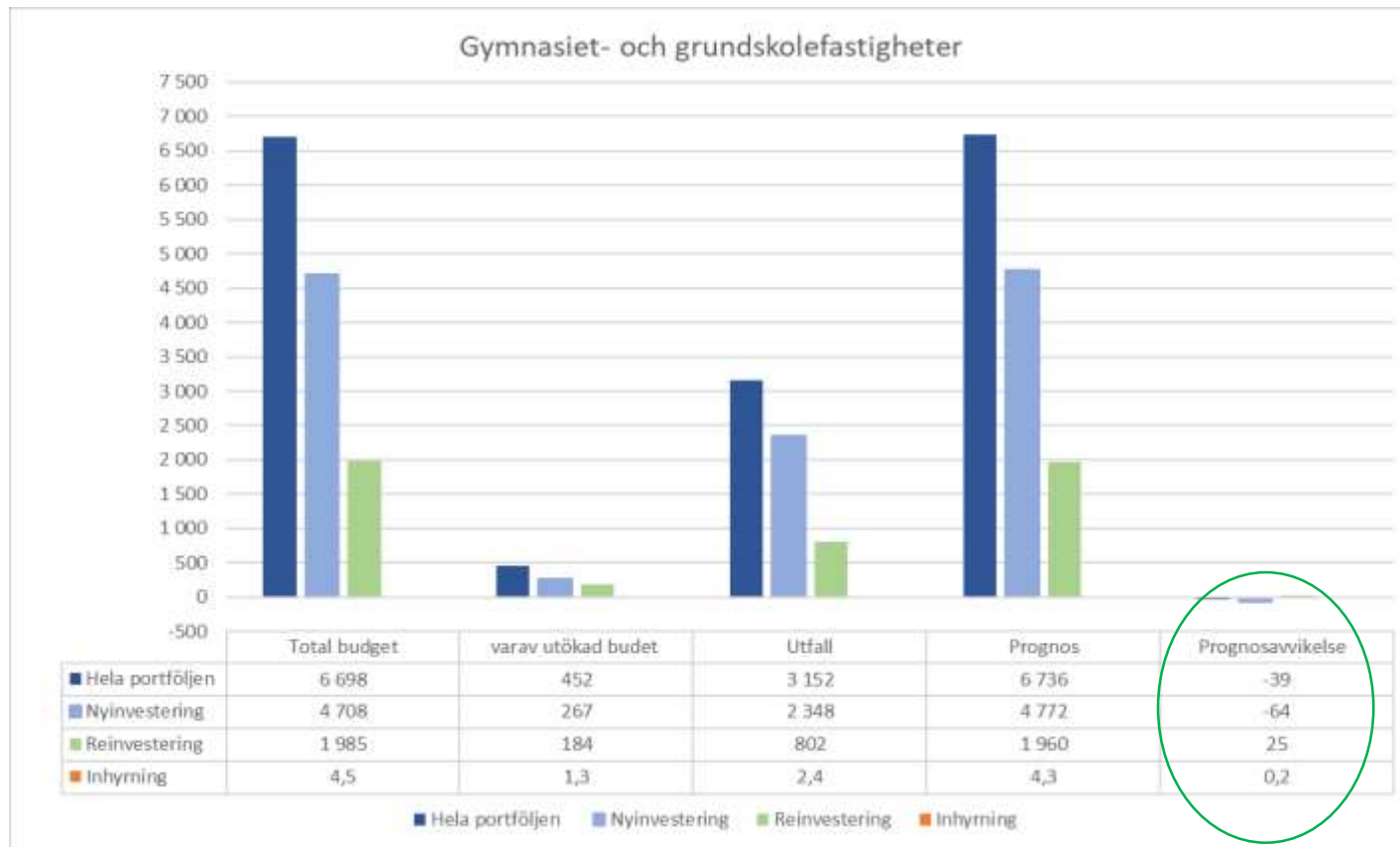
Prionivå	Hela staden-perspektiv	Fördelning av projekt
5	Är i produktion / avslutningsfas	57%
4	Akut forcering, vi kan behöva ta kalkylerad risk och hoppa över eller göra avsteg från processteg om det gynnar framdriften av projektet. Beslut tas i styrgrupp. Resurser ska tillsättas skyndsamt.	8%
3	Bråttom, men vi följer våra processer	27%
2	Normaltakt och vi följer våra processer	32%
1	Inte bråttom, kan vänta	1%
0	Nytt projekt, har ännu inte fått sin prioritering	8%

- Vi har nu även några större nybyggnationsprojekt med hög prioritet:
- Nya Gårdstensskolan, efter att man har behövt göra ett omtag angående upphandling av entreprenör.
 - Lerlyckeskolan, där man har väntat in resultatet av omtaget i Vättedal angående sänkta produktionskostnader.

Portföljens Ekonomi

- Nedan följer en sammanställning och analys av projektportföljens ekonomi. Det är en ögonblicksbild av portföljens innehåll som redovisar alla projekt som pågår ekonomiskt. Det innebär även pausade projekt samt i vissa fall projekt som befinner sig ”före uppdrag eller i uppstartsfas” men som har ett utfall.
- Notera att denna ekonomiska information inte ska förväxlas med prognosrapporterna som levereras i mars och oktober 2025.
- Projekt som befinner sig ”före uppdrag eller i uppstartsfas” har inte alltid en beslutad budget. Det beror på att projektledaren behöver tid att ta fram förstudiens/uppdragets omfattning innan de kan ansöka om medel för den.

Ny- och reinvestering samt inhyrning (mnkr)



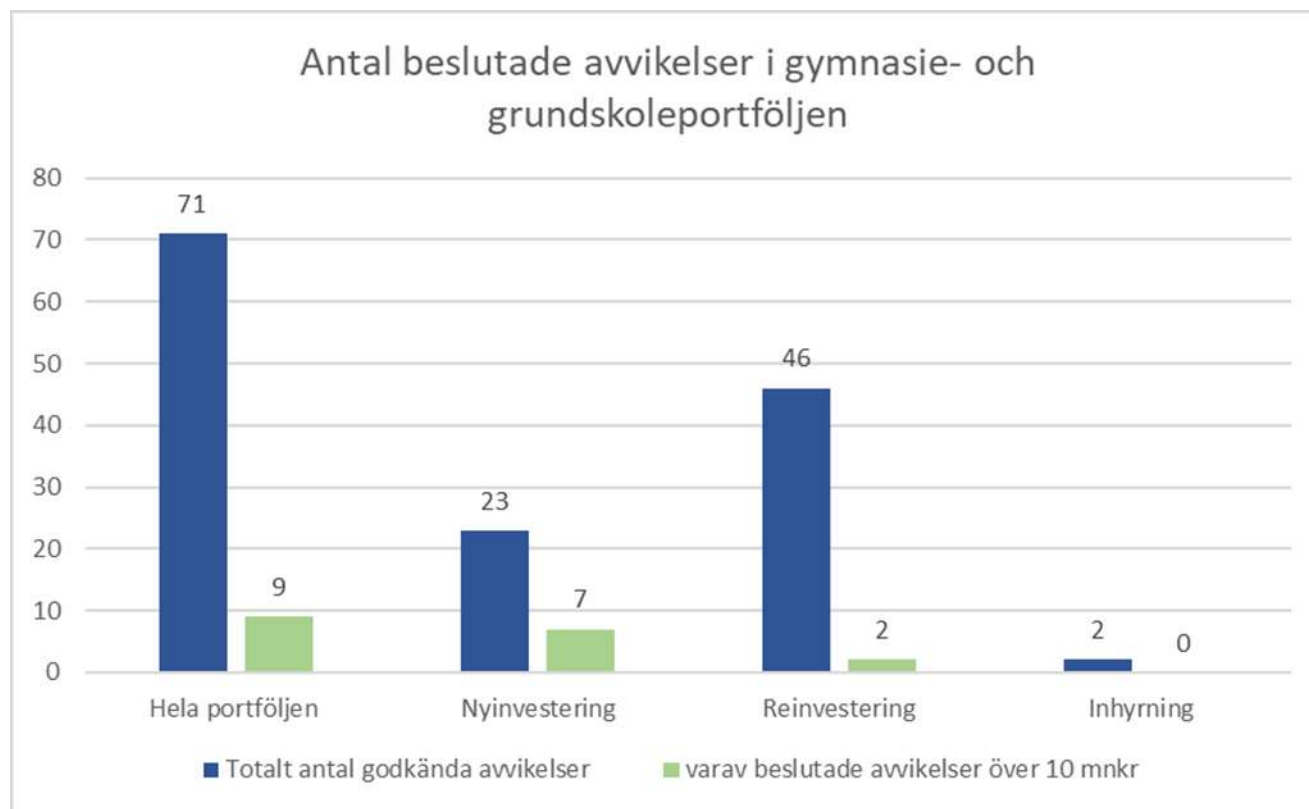
Diagrammet illustrerar den ekonomiska information som bifogas i portföljbilagorna. För mer detaljerad information om respektive projekt, se projektbilaga 1:1, 1:2 och 1:3

Nyinvestering: har inga väsentliga avvikelser mot utfall, Kungsladugårdsskolan (4 projekt) hanteras inom totalt beslutad budget och Styröskolan ska till styrgrupp i april för avvikelshantering

Reinvestering: Har en väsentlig avvikelse mot utfall avseende Skutehagsskolan, byte av lekutrustning och renovering av gård. Avvikelsen uppgår till 1 325 tkr och ska hanteras på styrgrupp i mars.

- Beslutad budget för nyinvestering uppgår till 4 708 mnkr och prognosen till 4 772 mnkr. Det indikerar kommande avvikelser inom portföljen.
- Ett 10-tal avviker negativt i prognos mot beslutad budget. (252 mnkr). De största negativa prognosavvikelserna avser:
 - Nya Gårdstensskolan (208 mnkr) (eg. nytt BP3)
 - Toleredsskolan nybyggnad kök, matsal och mindre idrottshall (27,4 mnkr)
- Drygt 30 projekt avviker positivt mot beslutad budget (188 mnkr). Ex. på stora positiva prognosavvikelser:
 - Eriksboskolan F-6, (95 mnkr) (lägre anbud än kalkyl)
 - Torslandaskolan F-6, (14 mnkr)
- Beslutad budget för reinvestering uppgår till 1 985 mnkr och prognosen till 1 960 mnkr.
- Trots lägre prognos på totalen finns det 6 projekt som förmodligen kommer behöva avvikelse hanteras (43 mnkr). Den största negativa prognosavvikelsen avser:
 - Aschebergsgymnasiet, ventilationsprojekt (38 mnkr)
- Drygt 80 projekt redovisar positiva prognoser mot budget, om sammantaget totalt 68 mnkr.

Antal beslutade avvikelser



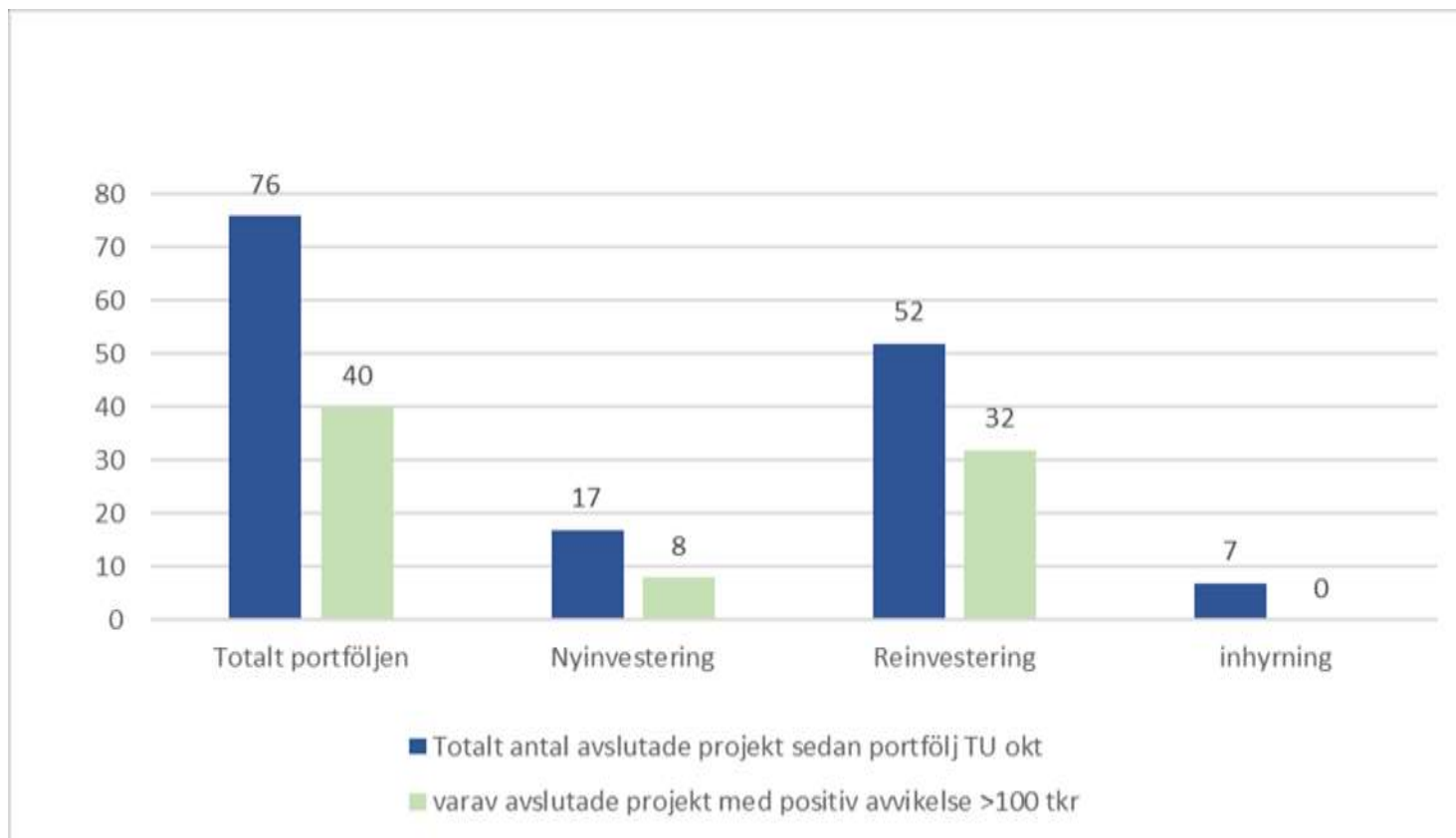
Vad gör förvaltningen för att minska antalet avvikelser?

En förklaring till avvikelser under 10 mnkr inom reinvestering är att budgeten ofta har varit beslutad flera år innan projektet startar. Utifrån rådande marknadsläge de senaste åren med inflation etc. har det bidragit till avvikelser.

Sammantaget har portföljen 71 godkända budgetavvikelser om totalt 452 mnkr. Det innebär att drygt 20 % av portföljens 357 projekt har hanterats för avvikelser. (jämfört med 16 % vid tidigare rapportering i oktober)

- **Inom nyinvestering** är det 7 projekt som haft avvikelser större än 10 mnkr, som tillsammans uppgår till 216 mnkr. Alla har hanterats i nämnd. Exempelvis: Internationella skolan (58 mnkr), Noleredsskolan (31 mnkr), Bräckeskolan hus H (30 mnkr)
- Övriga 23 projekt som hanterats inom nyinvestering uppgår till 51 mnkr.
- **Inom reinvestering** är det 2 projektet som haft avvikelser större än 10 mnkr. Båda har hanterats i nämnd. De uppgår tillsammans till 78 mnkr och avser Kungsladugårdsskolan (55 mnkr) och Lundbyskolan (23 mnkr)
- Övriga 46 projekt som hanterats inom reinvestering är tagna på delegation och uppgår till 107 mnkr.
- **Inom inhyrning** är det två projekt som har haft avvikelser, de är tagna på delegation och uppgår till 1,3 mnkr.
- **Varför blir det avvikelser?**
Avseende nyinvesteringsprojekt samt för reinvesteringar över 10 mnkr är de vanligaste orsakerna
 - Tomtens egenskaper (22%)
 - Inflation/indexuppräknings (14%)
 - Felkalkylering dvs, det man antog i förstudien stämmer inte (20%)
 - Ändrad omfattning av kund, dyrare ju senare den kommer (14%)
 - Ändrad omfattning pga. fastighetens beskaffenhet (10%)

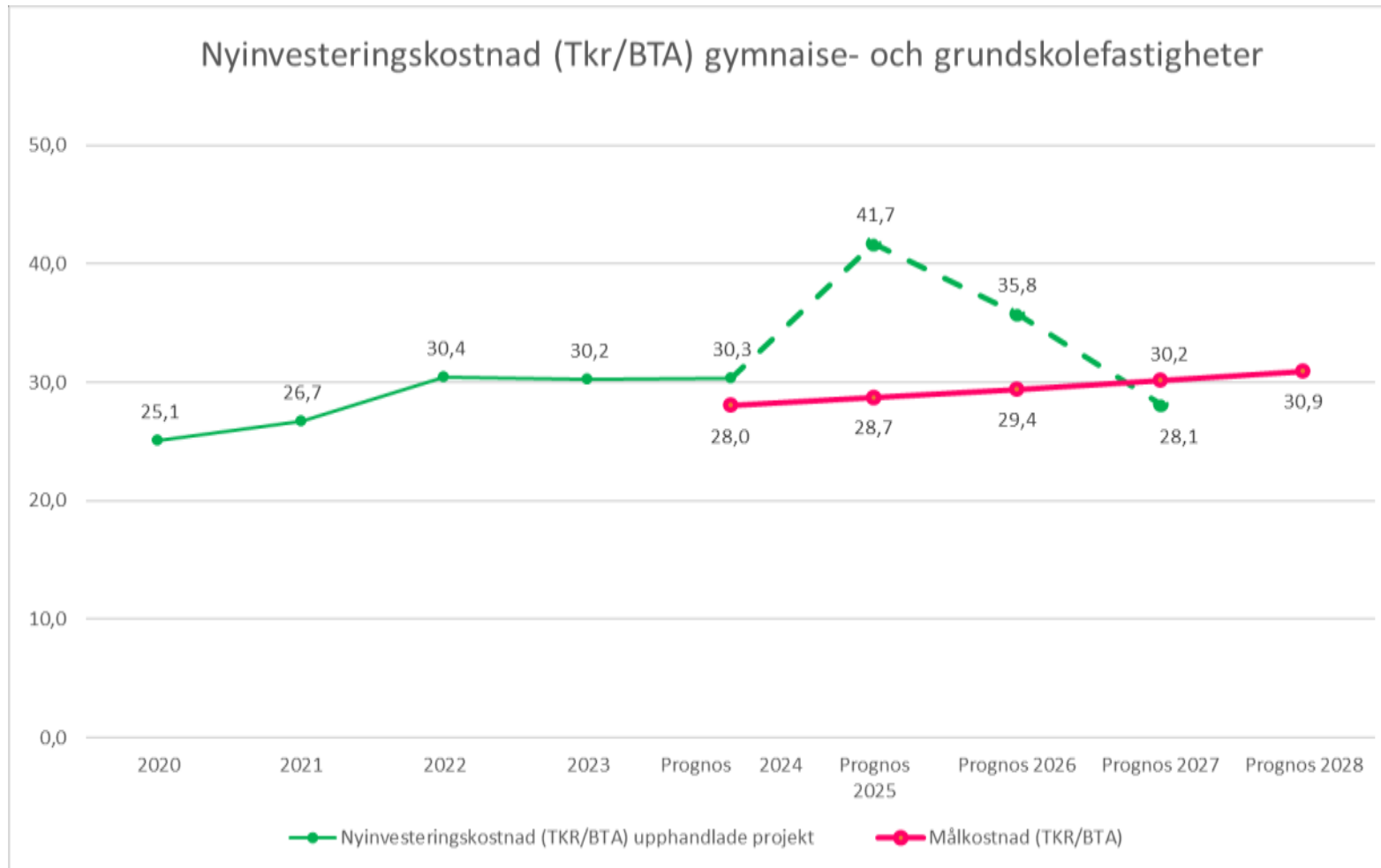
Avslutade projekt sedan rapportering i oktober



Sedan rapporteringen i oktober har det ekonomiskt avslutats 76 projekt inom portföljen varav 40 avviker positivt vid slutredovisning. Totalt 42 mnkr

- Inom nyinvestering redovisar 8 projekt en avvikelse > 100 tkr, som tillsammans uppgår till ett överskott om 18 mnkr.
- Inom reinvestering redovisar 32 projekt en avvikelse > 100 tkr, som tillsammans uppgår till ett överskott om 25 mnkr.
- Inom inhyrning har inga projekt haft en avvikelse större >100 tkr.

Kostnadsutveckling nyproduktion (snitt)



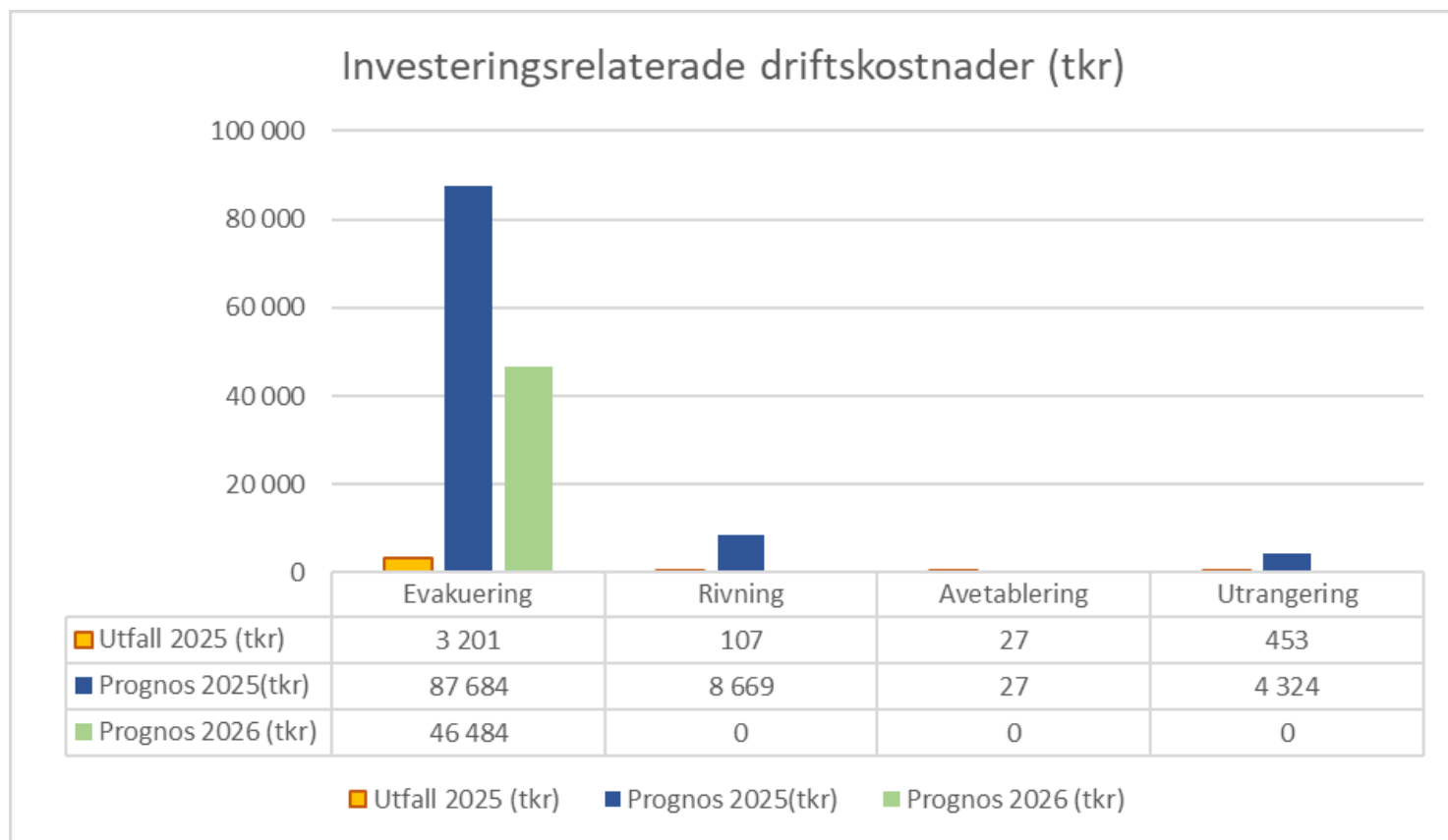
Nyinvesteringskostnaden baseras på det år som projektet fått godkänd slutbesiktning/planeras att slutbesiktigas

Alla projekt som ligger till grund för grafen är upphandlade och tilldelade.

Kostnaden/BTA når sin topp 2025. Delvis beroende på Internationella skolan, omfattande sprängningsarbeten i centrum. Marknadsläge vid upphandling (pandemin).

Under 2027 är har prognosen fallit tillbaka till nivåer innan pandemin. Prognosen är lägre än förväntat målvärdet. Anledning är att anbudet för Eriksboskolan blev betydligt lägre än framtagna kalkyl - 273 mnkr istället för 368 mnkr.

Investeringsrelaterade driftskostnader



- Total prognos för investeringsrelaterade driftkostnader för 2025 uppgår till drygt 100 mnkr.
- Merparten av prognosen avser evakueringslösningar för grundskolan.
- Tung post: Lerlyckeskolan (22 mnkr)
- Den centrala potten uppgår till 113 mnkr och administreras av SFF.
- Total prognos cirka 154 mnkr. Det innebär att potten inte kommer att räcka. Utbildningsportföljen står för drygt 140 mnkr av total prognos.
- Upparbetade kostnader som inte faktureras hyresgästerna.

Bilagor



- 1.1 Projektlista nyinvestering förskolefastigheter
- 1.2 Projektlista reinvestering förskolefastigheter
- 1.3 Projektlista inhyrning förskolefastigheter