

Portfölj Boende, strategiska och övriga fastigheter

Sammanställning mars 2025

Åsa Loid och Annica Henriksson Hjerdt

Ärendet beskriver aktuell status i portföljen för boende, strategiska och övriga lokaler. Ärendet omfattar detaljerad information om antal pågående projekt samt portföljens ekonomi.

Portföljen omfattar nyinvestering, ersättningsinvestering, reinvestering samt inhyrningsprojekt, senast rapporterad 2024-10-24.

Sammanfattning



Stadsfastighetsnämnden informeras om planerade leveranser, prioriteringar och ekonomi inom portföljen för boende, strategiska och övriga fastigheter.

- Måluppfyllelsen för portföljen som helhet avseende projektleverans anses god men för bostad med särskild service, är projektleveransen fortfarande viss. Stadsfastighetsförvaltningen ser dock att antalet planerade leveranser ökar från 2026 och framåt. Inflödet av förstudier har ökat, men för att på sikt kunna möta upp mot behovet av platser behöver ännu fler beställningar komma in och behöver takta med arbetet att få fram lokaliseringar och byggrätter. Förvaltningen uppfyller i dagsläget även platsbehovet i närtid för vård och omsorgsboenden. Dialog behöver dock föras med Äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen kring behovet på lång sikt och eventuella beställningar av förstudier för att kunna täcka det behovet.
- En anbudsförfrågan av hyresvärdesskap för BmSS har genomförts, där resultatet inte motsvarade förväntningarna och har därmed avbrutits. Lärdomar från detta anbudsförfarande har lett till att projektet nu arbetar med en justerad anbudsförfrågan för att på nytt gå ut med en ny förfrågan. Inriktningsidén just nu är att gå ut med två till tre parallella upphandlingar med ett BmSS per upphandling i ett första skede.
- En ny process avseende lokalförsörjning har lanserats i förvaltningen med syfte att få tydligare beställningar för ett genomförande, att samordna behov av åtgärder samt att etablera en tydligare internbeställnings- och mottagarfunktion hos vår förvaltning och fastighetsutveckling. Syftet är att få en bättre start i projekten, där beställningen är mer tydlig, samt att minska administrationen för de mindre projekten som nu drivs i formen uppdrag.

Sammanfattning ekonomi

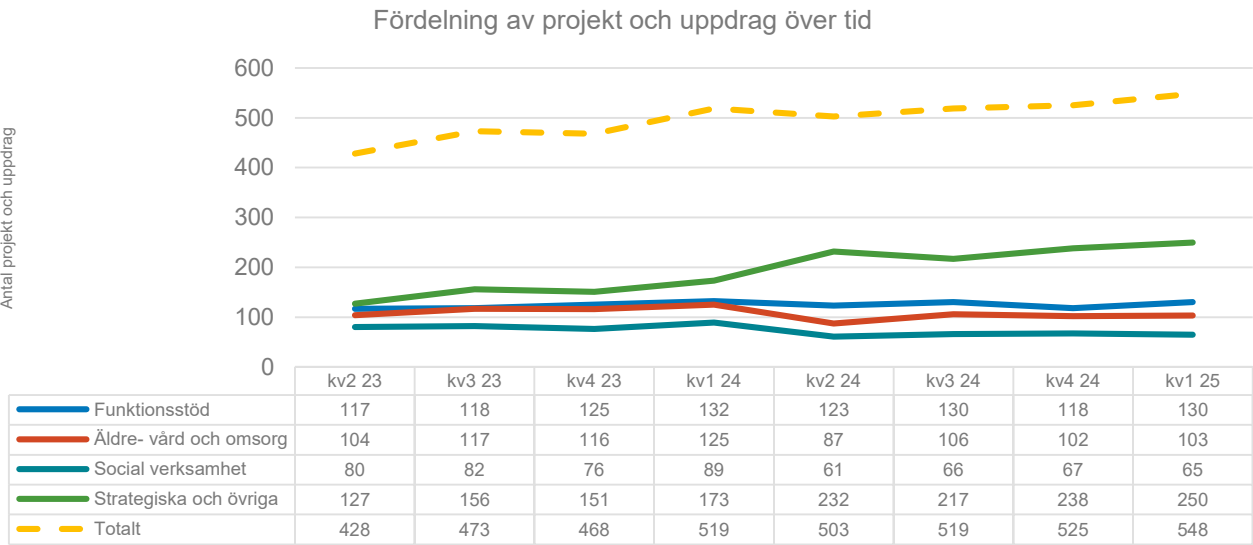


- Beslutad budget för portföljen uppgår till 3 505 mnkr och prognosen till 3 324 mnkr. Upparbetat utfall är 665 mnkr. Det upparbetade utfallet på 665 mnkr är relativt lågt vilket beror på att merparten av projekten ligger i planeringsfas och ännu inte upparbetat något högt utfall.
- Inom redovisad portfölj har sammanlagt 49 ekonomiska avvikelser hanterats till en summa av 240 mnkr kronor.
- Totalt har 47 projekt avslutats sedan rapporteringen i oktober, av dessa redovisar 16 projekt en positiv prognosavvikelse på över 100 tkr.
- Prognosen för investeringsrelaterade driftskostnader uppgår till 13 mnkr.

Portföljen för boende, strategiska och övriga fastigheter

**Funktionsstöd, Äldre- samt vård och omsorg, Social verksamhet,
Markreserver och strategiska fastigheter samt övriga hyresgäster**

Övergripande portföljen

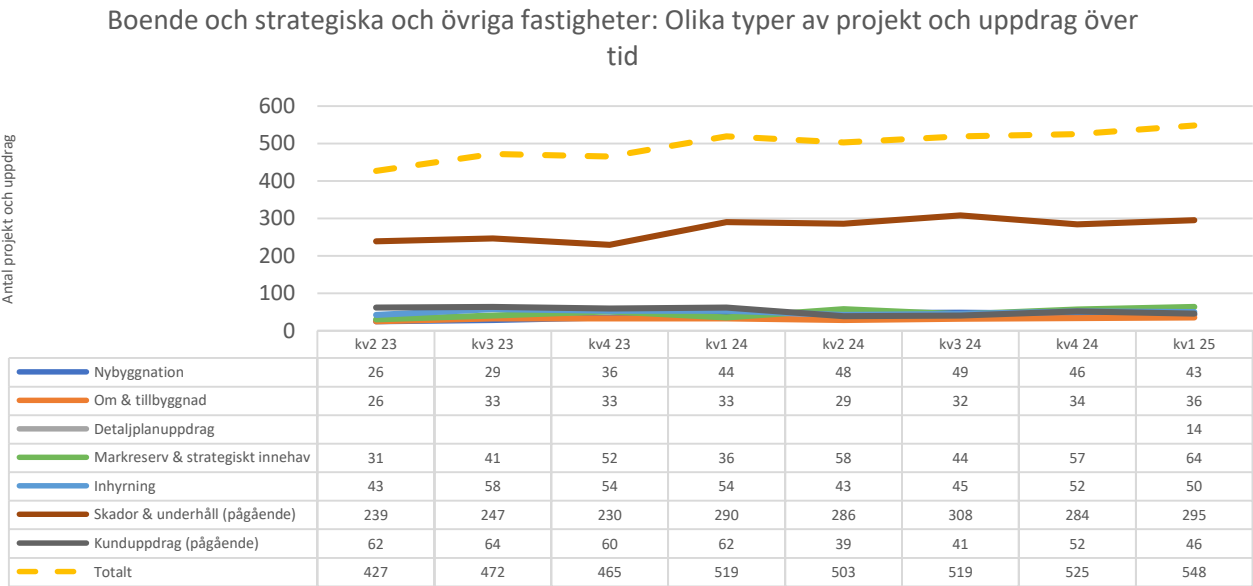


Analys

Totalt antal projekt och uppdrag ligger på en relativt jämn nivå över tid. I fördelningen av förvaltningens nybyggnadsprojekt för portföljen boende och strategiska fastigheter, drivs majoriteten av dessa för funktionsstödsförvaltningen med syfte att bygga nya bostäder med särskild service (BmSS). Många förstudier har beställts fram och har kunnat startas upp och förvaltningen kan även konstatera att flera projekt för BmSS har fått beslut om genomförande, vilket är positivt utifrån det underskott av platser som staden har.

Om- och tillbyggnationer genomförs till största delen i vård- och omsorgsboenden (VOB) och BmSS. Antalet inhyrningsprojekt ligger också på en jämn nivå över tid. Inhyrningsprojekten för äldre samt vård och omsorg samt social verksamhet syftar främst till att tillgodose behovet av lokaler för hemtjänst, daglig verksamhet, kontor och samverkanslokaler.

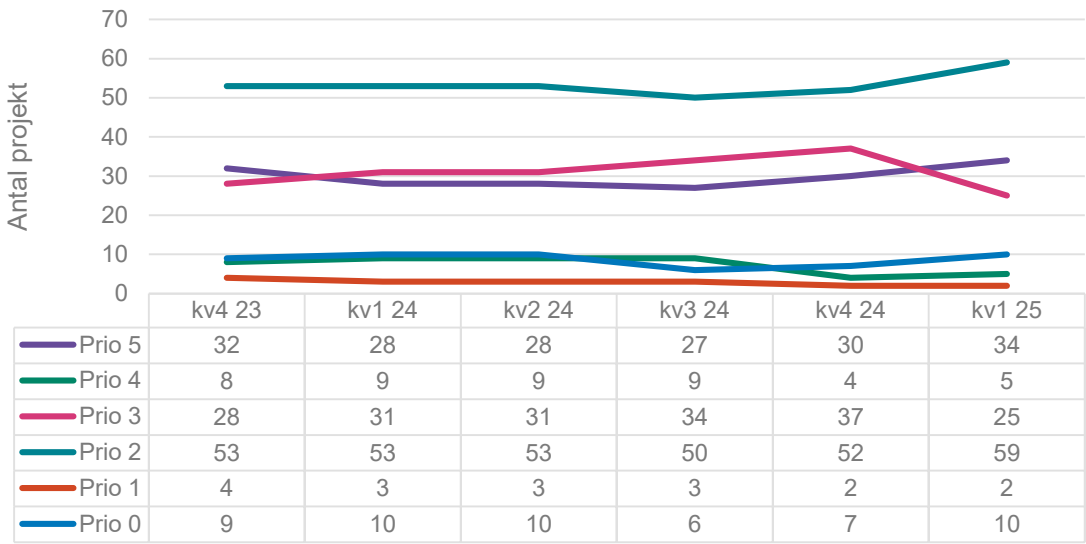
Under första kvartalet har arbetet med detaljplaneuppdrag börjat struktureras upp så att även dessa kan följas upp. Antalet projekt och uppdrag som hanterar det planerade underhållet samt skador är fortsatt högt och underhållet planeras i de årliga underhållsplanerna som förvaltningen genomför.



Prioritering (boende och strategiska fastigheter)



Prioritering: investerings- och inhyrningsprojekt



Analys

Projektprioriteringen har legat på en relativt jämn nivå över tid. Förvaltningen ser en minskning av andelen högprioriterade projekt (prio 3 och 4) vilken troligen beror på framdriften i de projekt som drivs, vilket gör att behoven av högre prioritet minskar förutsatt att de fortsätter att ha den framdrift som önskas. Projekten med prioritet 3 och 4 är jämnt representerade från de olika delportföljerna och består av både inhyrningar samt ny- och ombyggnadsprojekt.

De få projekt som ha prioritet 4 består av tidskritiska verksamhetsanpassningar samt inhyrningar.

Löpande dialog förs med hyresgästförvaltningar, där prioritering sätts när hyresgästerna beställer in projekt samt på prioriteringsmöten. På prioriteringsmötet fångas det upp om projekt behöver en annan prioritet, jämfört med det projektet hade när det en gång beställdes. Förvaltningen ser ännu ingen större risk med att antalet högt prioriterade projekt ökar men bevakar frågan.

Förvaltningen planerar att starta upp ett arbete kring att ta ett mer övergripande tag om prioritering för att dels kunna likställa prioritering över delportföljsgränserna men också en likvärdig prioritering för olika typer av projekt. Detta kommer att underlätta vid resurssättning.

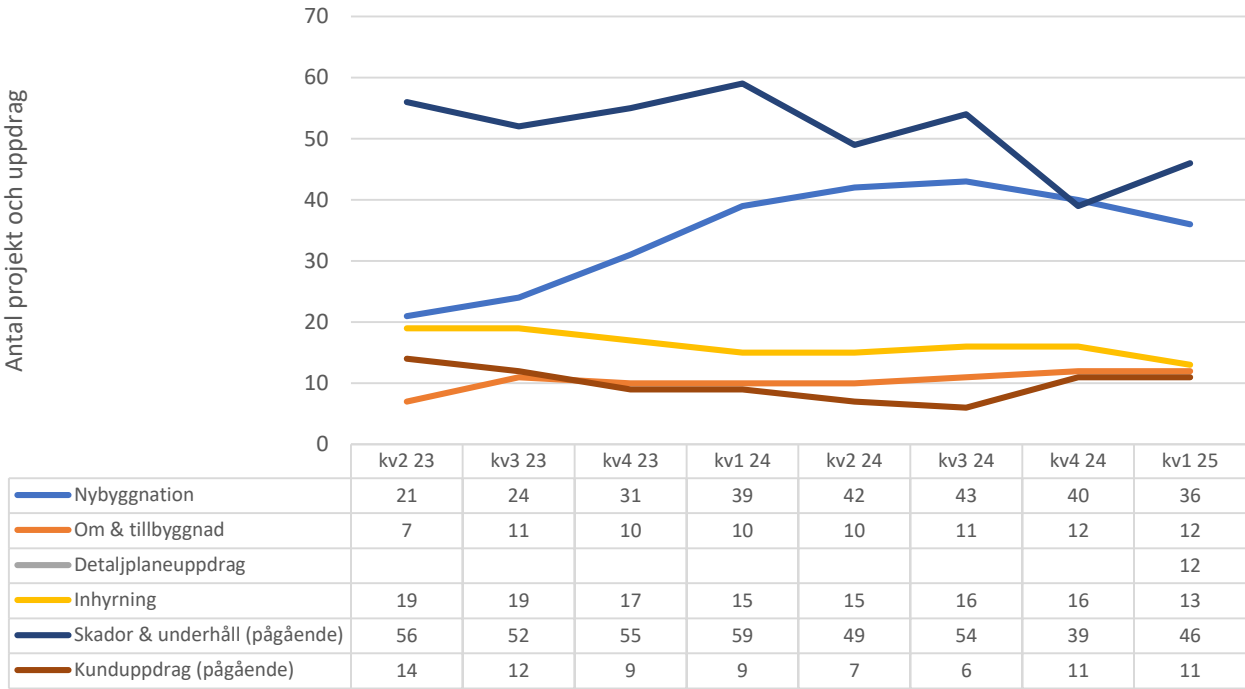
Prioritetsnivå	Hela staden-perspektiv	Fördelning %
5	Är i produktion / avslutningsfas	25%
4	Akut forcering, vi kan behöva ta kalkylerad risk och hoppa över eller göra avsteg från processteg om det gynnar framdriften av projektet. Beslut tas i styrgrupp. Resurser ska tillsättas skyndsamt.	4%
3	Bråttom, men vi följer våra processer	19%
2	Normaltakt och vi följer våra processer	44%
1	Inte bråttom, kan vänta	1%
0	Nytt projekt, har ännu inte fått sin prioritering	7%

Boende: Funktionsstöd

Funktionsstöd: fördelning av olika typer av projekt och uppdrag



Funktionsstöd: Olika typer av projekt och uppdrag, inkl förstudier



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

Antalet ny- och ombyggnationsprojekt ser ut att ha minskat, trots ett stort inflöde av nya förstudier för nybyggnation av bostad med särskild service (BmSS). Detta beror dels på att förvaltningen kunnat avsluta några projekt som länge legat pågående i avslutningsfas och dels på att detaljplanearbeten tidigare redovisats som nybyggnationsprojekt men nu i stället som separata uppdrag, vilket gör att de kan följas upp som egna uppdrag.

Antalet inhyrningar har minskat över tid. Under 2024 levererades 40 BmSS-platser genom inhyrningar. Initiativet kring annonseringen av den BmSS-hyresvärdsupphandlingen som påbörjades under hösten 2024 fick avbrytas på grund av bristande inkomna anbud. Lärdomar från detta anbudsförfarande har lett till att projektet nu arbetar med en justerad anbudsförfrågan för att på nytt gå ut med en ny förfrågan. Inriktningsidén just nu är att gå ut med två till tre parallella upphandlingar med ett BmSS per upphandling i ett första skede.

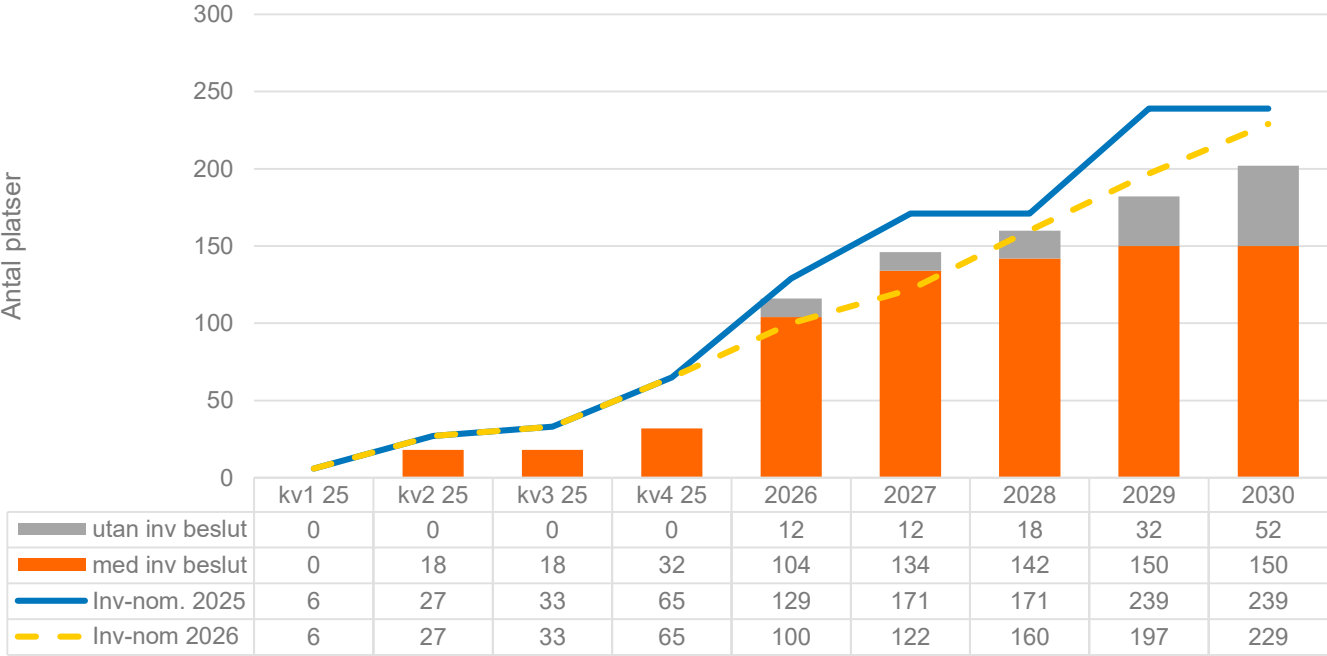
Antal kunduppdrag (mindre åtgärder beställt av hyresgästen) ligger fortsatt på en relativt jämn nivå över tid, medan antalet uppdrag som hanterar skador och underhållsarbete har ökat något under det förta kvartalet, vilket är normalt då en del planerat underhåll vanligtvis startas upp i början av året.

Leverans av platser jmf prognos inv nom 2025 och 2026

Egenproduktion: tillskapade + ersättningsplatser



BmSS: Antal levererade ersättnings- & tillskapade jmf investeringsnomineringar 2025 (prognos dec 2023 och investeringsnomineringar 2026 (prognos dec 2024)



Projekt med genomförandebeslut (orange 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

Förvaltningen för funktionsstöd gör bedömningen att cirka 340 BmSS-lägenheter behöver tillkomma under de närmaste fem åren. Under förutsättning att behov i nutidsperspektivet blir tillgodosett görs en bedömning att drygt 40 nya lägenheter därefter behövs årligen för att möta ett tillkommande behov. Det betyder att det under en tioårsperiod totalt kommer att behövas uppskattningsvis totalt drygt 550 nya BmSS-lägenheter vilket innebär ett minimimål om 55 nya lägenheter årligen i nutid och närtid under en tioårsperiod.

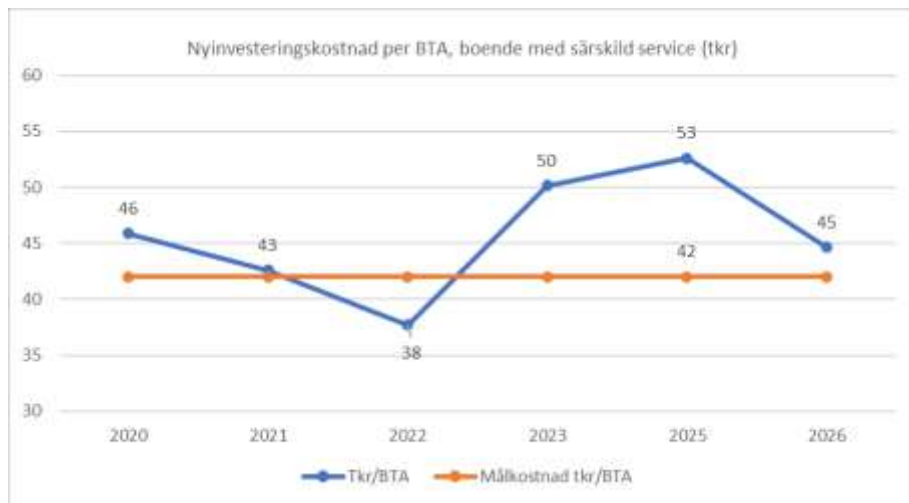
I förhållande till stadsfastigheters investeringsnomineringar ser förvaltningen att färre BmSS-platser än prognosticerat kommer att levereras under 2025. Utan riskjustering i pågående projekts tidplaner så ser vi däremot en planerad leverans som överstiger prognosen under 2026 och framåt. Detta bygger på att alla projekt levererar enligt befintlig tidplan och inga risker inträffar, vilket är osannolikt då det historiskt har visat att oförutsedda händelser påverkar projektens leveransförmåga. Inflödet av förstudier har ökat, men för att kunna klara av att tillgodose de volymer som efterfrågas på sikt krävs fler beställningar, vilket innebär att fler lokaliseringar och byggrätter behöver tillskapas i tidigare skeden.

Det har under 2024 inkommit en stor mängd beställningar om förstudier och framdriften i dessa har varit god. Förvaltningen har prioriterat att resursätta samtliga förstudier som inkommit och de projekt som fått genomförandebeslut. Sedan september 2024 har 8 förstudier fått beslut om start och 10 projekt har fått ett genomförandebeslut. Ytterligare ett antal förstudier pågår samt några som befinner sig i planeringsfas.

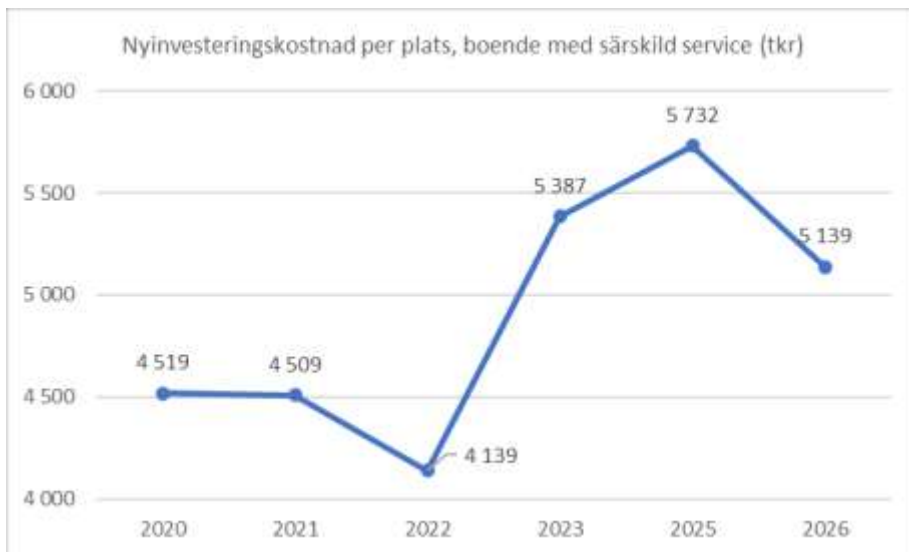
Skillnaden från tidigare rapporterade siffror är att fler projekt fått genomförandebeslut och har därmed också kunnat sätta en tydligare tidplan för leverans. Förstudiernas tidplaner är fortfarande högst osäkra och bygger på ett antagande, där de flest av dem ligger med en antagen tidplan att kunna leverera först efter 2028 och framåt.



Ekonomi



- Underlaget är baserat på slutkostnad av levererade projekt under åren 2020–2023, samt på prognos för projekt som har planerad slutbesiktning under 2025-2026. Inga platser levererades under 2024 därav saknas den uppgiften. Målkostnaden är framtagen i samband med förvaltningens arbete med sänkta produktionskostnader och är räknat på 2024 års prisindex.
- Bostad med särskild service ställer höga krav på tillgänglighet vilken även kan variera beroende på vilken målgrupp som boendet är planerat för. Kraven påverkar kostnaden i stor utsträckning och för att kunna producera platser i den takt som det finns behov av behöver förvaltningarna för stadsfastigheter och funktionsstöd arbeta tillsammans för att från båda håll försöka reducera kostnaderna i projekten. Positivt är förvaltningen nu ser att kostnaderna börjar gå nedåt efter de stora ökningarna som pågått under de närmsta åren.

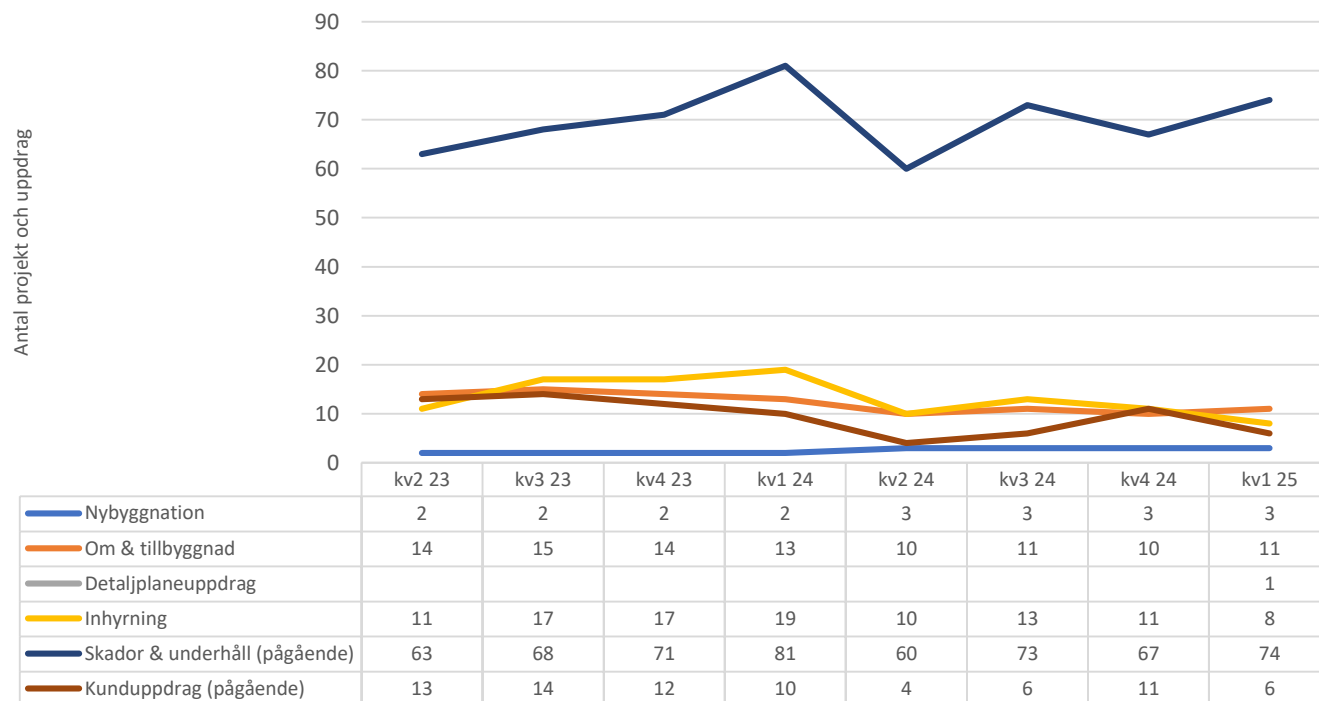


Boende: Äldre- samt vård och omsorg

Översikt Äldre- samt vård och omsorg



Äldre- samt vård och omsorg: Olika typer av projekt och uppdrag, inkl förstudier



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

Det pågår endast ett fåtal nybyggnadsprojekt för vård- och omsorgsboenden, VoB, samt ett fåtal om- och tillbyggnadsprojekt som syftar till att skapa nya platser i vård- och omsorgsboenden.

Övriga om- och tillbyggnadsprojekt syftar till att förbättra kvaliteten för boende, bygga lokaler för hemtjänsten samt personalutrymmen för att skapa bättre förutsättningar för god arbetsmiljö.

Antalet inhyrningsprojekt har minskat något över tid.

Inhyrningsprojekten syftar främst till att hitta lokaler för samverkan, daglig verksamhet och kontorsutrymmen samt lokaler för hemtjänst.

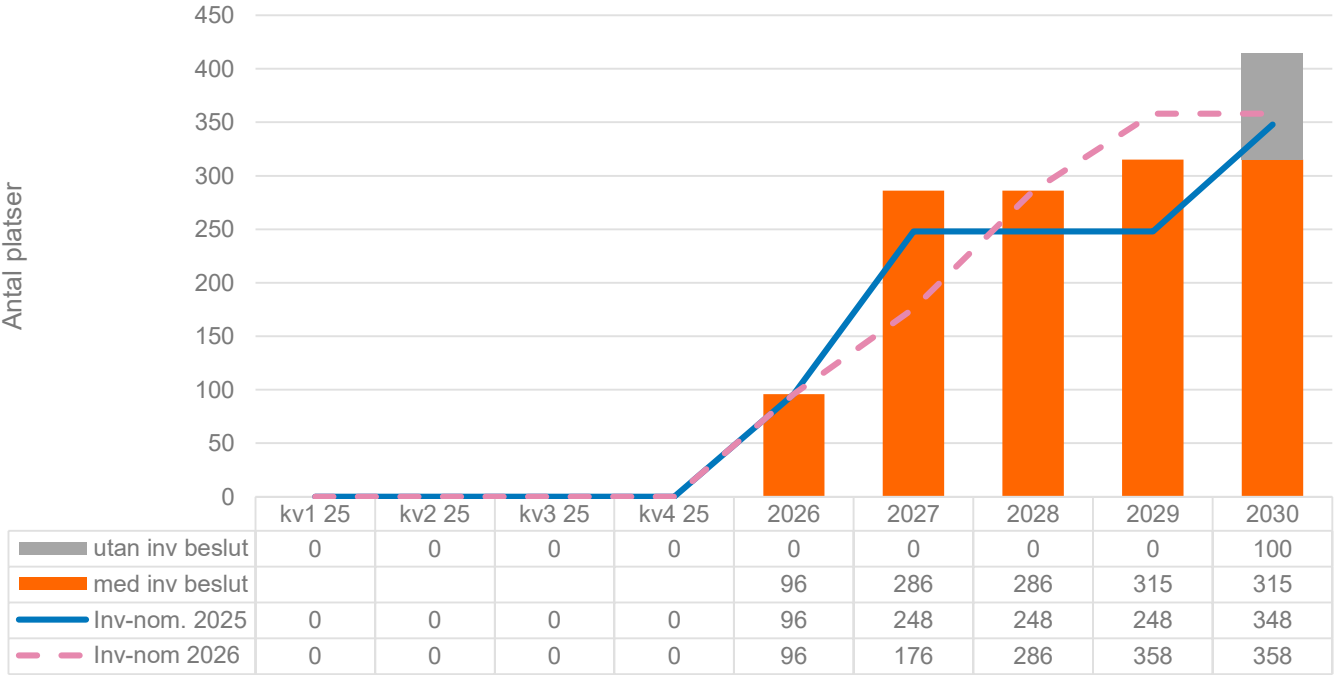
Antalet uppdrag som syftar till att hantera skador, samt att ta hand om det planerade underhållet har ökat något under det första kvartalet. Det innebär inte att det inkommit fler utan snarare att förmågan att kunna starta upp uppdrag som planerats har ökat.

Leverans av platser jmf prognos inv nom 2025 och 2026

Egenproduktion: tillskapade + ersättningsplatser



VoB: Antal levererade ersättnings- & tillskapade jmf investeringsnomineringar 2025
(prognos dec 2023 och investeringsnomineringar 2026 (prognos dec 2024) ackumulerat



Projekt med genomförandebeslut (orange 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 investeringsnomineringarna för 2025 gjordes bedömningen att projekt Morängatan skulle kunna leverera 96 boendeplatser till kvartal 1 2026. Projektets tidplan prognosticerar nu leverans till kvartal 3 2026.

Med några förändringar i projektens tidplaner så ser det i nuläget ut som om förvaltningen kommer att leverera fler platser från 2027 än vad vi antagit i investeringsnomineringarna för 2025. Detta beror på att Annedalshus, med beräknad leverans om 110 boendeplatser, inte fanns med i nomineringarna för 2025, beräknar att leverera i slutet av 2027. Dock kommer projekt Toftaåsen, som i investeringsnomineringarna för 2025 fanns planerad för leverans 2027, inte att kunna leverera förrän 2029. Den preliminära förstudien för Önnaredsvägens vård och omsorgsboende är leverans under 2030 med 100 platser.

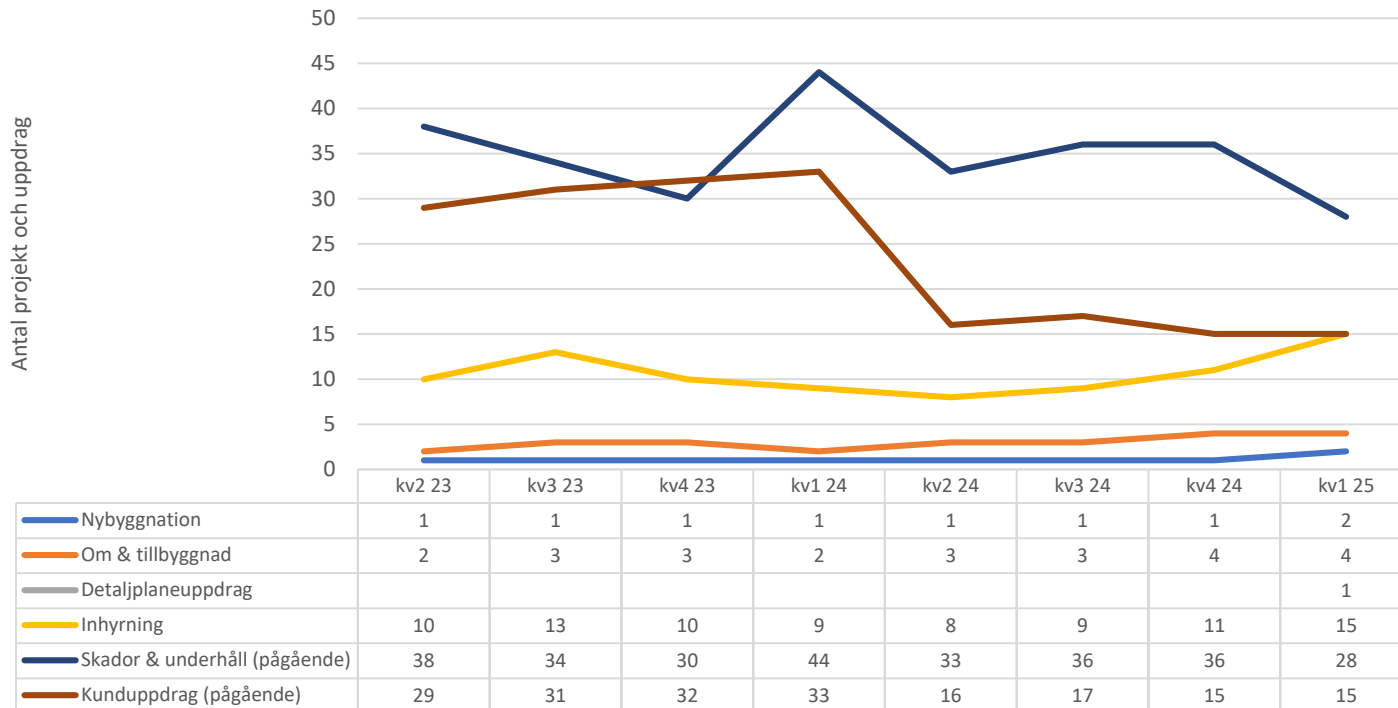
Det är viktigt att säkerställa leveranser och övervaka behoven av evakueringsplaner, då de pågående projekten står i beroende av varandra för planerade evakueringskedjor. Tillsammans med Äldre- och omsorgsförvaltningen behöver dialog föras om initiering av nya förstudier utifrån behov av platser på lite längre sikt, då det i dagsläget inte finns några inplanerade leveranser efter 2030.

Boende: Social verksamhet

Översikt Social verksamhet



Social verksamhet: Olika typer av projekt och uppdrag, inkl förstudier



Analys

Det drivs endast ett fåtal ny- och ombyggnadsprojekt för socialförvaltningarna.

Ett av nybyggnadsprojekten är en fritidsgård till Vättnedalsskolan.

Beslut om fritidsgården står i beroende av beslut angående skolan.

Ett detaljplaneuppdrag har precis startat igång parallellt med en förstudie där man tittar på möjligheten att bygga boende för hemlösa i Tuve, med ca 30 boendeplatser.

Projekt för inhyrning av olika typer av lokaler samt kontor och förrådsutrymme ligger på en relativt jämn nivå över tid men har ökat något sedan förra mätningen.

Majoriteten av de projekt och uppdrag som drivs för socialförvaltningarna är planerat underhåll av befintligt fastighetsbestånd eller åtgärdande av skador. Dock ser förvaltningen en minskning sedan i slutet av förra året, vilket beror på att uppdrag och projekt har kunnat färdigställas.

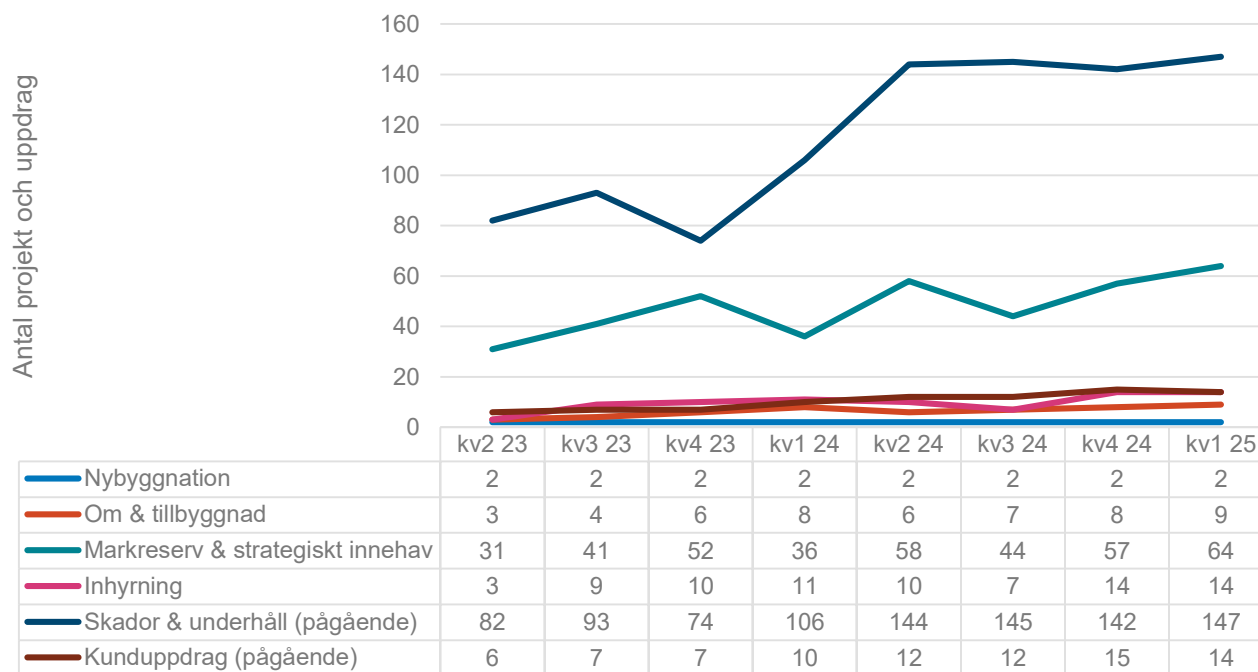
Andelen kunduppdrag, det vill säga mindre åtgärder beställda av kundförvaltningen, har minskat väsentligt över tid.

Strategiska och övriga fastigheter

Översikt Strategiska och övriga fastigheter



Strategiska och övriga fastigheter: olika typer av projekt och uppdrag, inkl förstudier



Analys

Portföljen för strategiska och övriga fastigheter består av blandade typer av projekt och olika hyresgäster, bland andra Kulturförvaltningen, Idrotts- och föreningsnämnden, Exploateringsförvaltningen, Stadsbyggnads-förvaltningen med flera.

Brunnsparkens cafébyggnad står inför beslut om marklov och förhoppningen är att etableringen kan starta inom kort.

Bygglovsansökan för Frölundabadets nya tilläggsbassängen är inskickad och förhoppningen är att få ett godkänt bygglov under första kvartal 2025 och i samband med det kunna annonsera upphandling av totalentreprenad för ombyggnad och nybyggnad.

Projektet som hanterar fastighetsanpassningar för att kunna upprätta trygghetspunkter pågår. 16 skolor är utsedda att anpassas och till dessa ska införskaffas mobila reservkraftsaggregat som är dedikerade till respektive trygghetspunkt. Tidplanen är att detta ska färdigställas under 2025.

Inhyrningen av utbildningscentrum för batteri har färdigställts enligt tidplan och verksamheten har kunnat flytta in och starta igång.

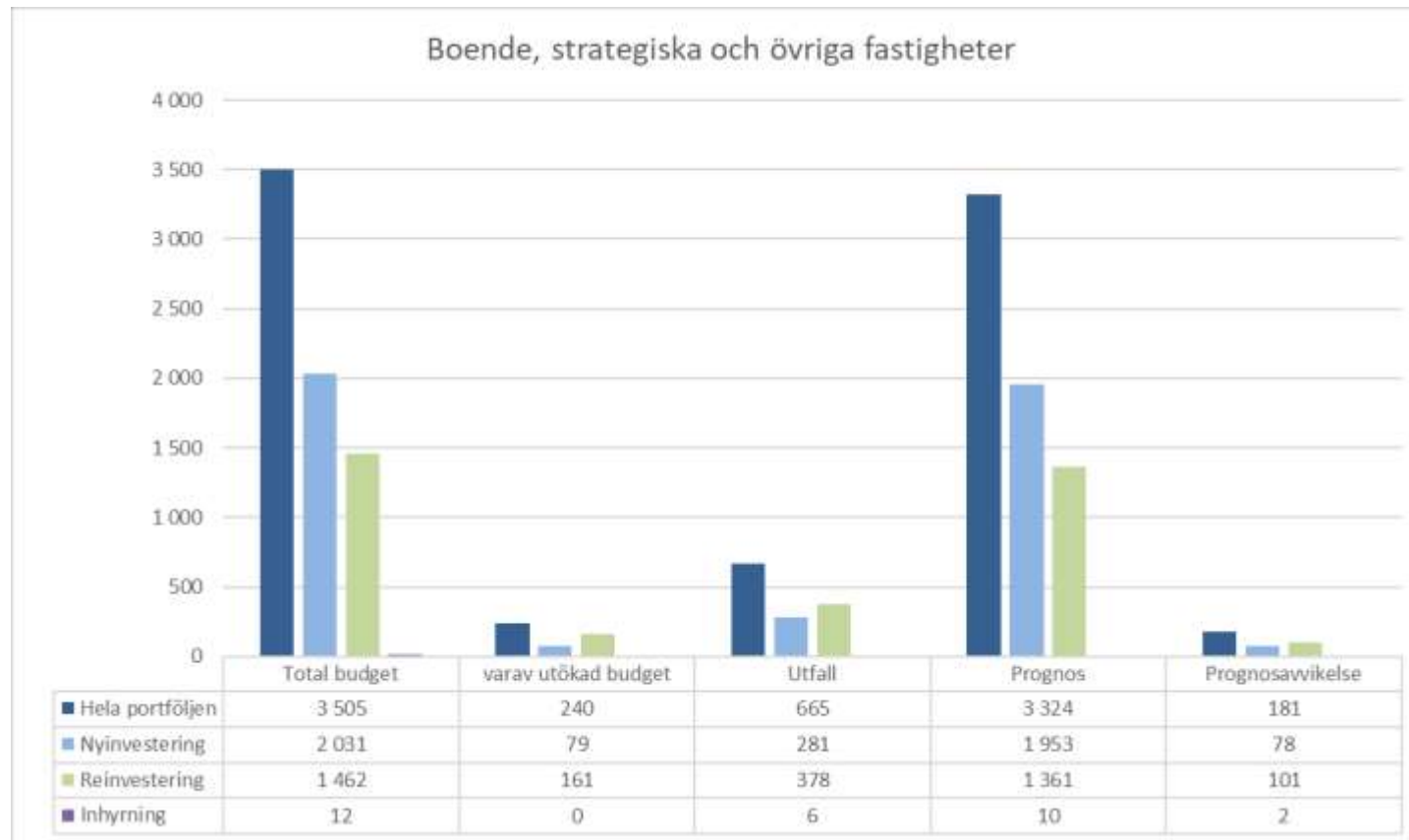
Göteborgs konsthall ska hyra in lokaler i Slakthusområdet och projektet står nu inför att godkänna avtal. Flytt av verksamhet ligger inplanerad till kvartal 2-3 2026.

Det pågår också ett stort antal projekt och uppdrag för markreserverna och det strategiska innehavet, men även ett stort antal underhållhållsprojekt för befintliga fastigheter samt hantering av skador.

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 prognosrapporten 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 medel för den.
- Solcellsprojekten redovisas som en samlad pott per år där budget och prognos för 2025 är 50 mnkr respektive 35 mnkr.

Ny- och reinvestering samt inhyrning (mnkr)

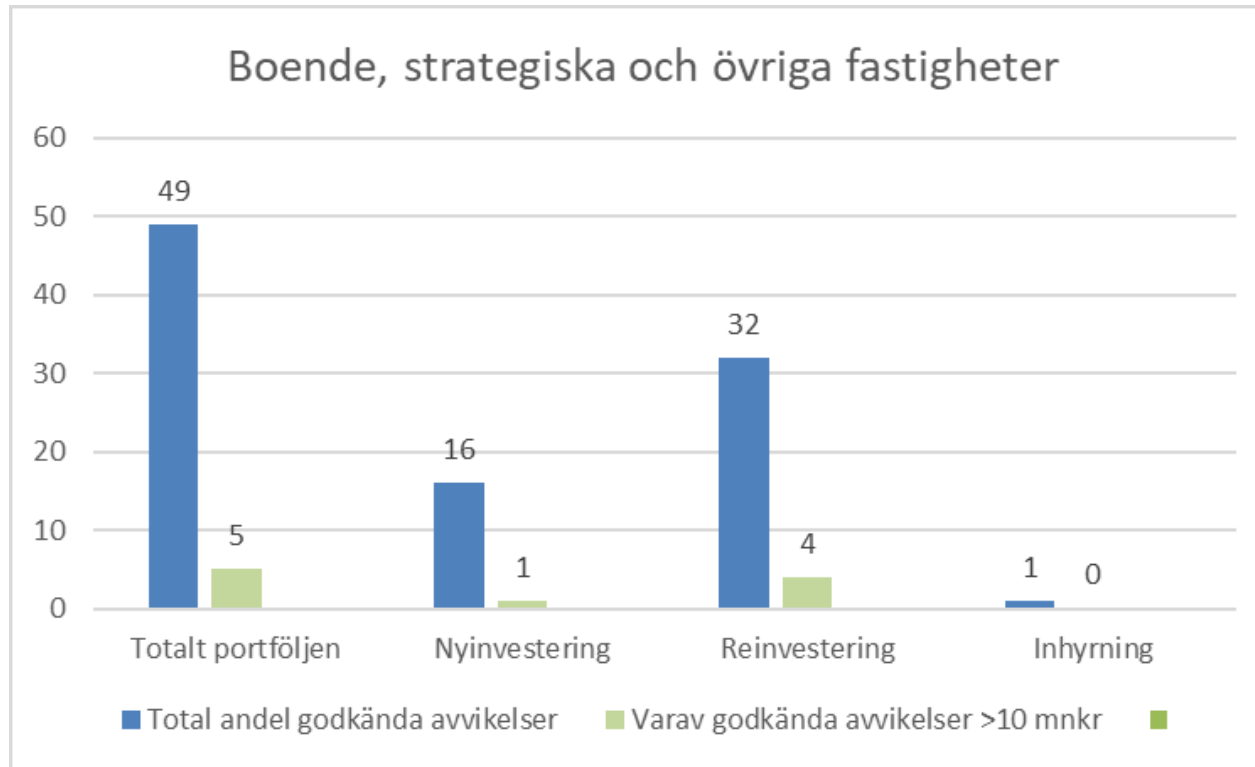


Beslutad budget för portföljen uppgår till 3 505 mnkr och prognosen till 3 324 mnkr. Det upparbetade utfallet på 665 mnkr är relativt lågt vilket beror på att merparten av projekten ligger i planeringsfas och ännu inte upparbetat något högt utfall, exempelvis;

- 14 nybyggnadsprojekt för boende med särskild service, sammanlagd budget på 460 mnkr och ett upparbetat utfall om 32 mnkr.
- Skra bro vård- och omsorgsboende, en nybyggnation med budget på 324 mnkr och ett utfall på 14,7 mnkr.
- Dalheimers Hus där det pågår både nyinvestering- samt reinvesteringsprojekt med en sammanslagen budget på 396 mnkr men endast ett upparbetat utfall på knappt 25 mnkr.
- Traktören som även det har pågående både nyinvestering samt reinvesteringsprojekt med en sammanlagd budget på 363 mnkr och ett utfall på 80 mnkr.

Diagrammet illustrerar den ekonomiska information som bifogas i portföljbilagorna. För mer detaljerad information om respektive projekt, se projektbilaga 1:1, 1:2, 1:3 och 1:4.

Antal beslutade avvikelser



Sammantaget har portföljen 49 godkända budgetavvikelser om totalt 240 mnkr. Det innebär att 11 procent av portföljens 454 projekt har hanterats för avvikelser. (jämfört med 18 procent vid senaste rapportering i oktober 2024)

- **Inom nyinvestering** har 16 avvikelser godkänts och exempel på dessa projekt är;

- Nickelmyntsgatan bmss (12 mnkr)

Övriga 15 projekt som hanterats inom nyinvestering uppgår till 68 mnkr.

- **Inom reinvestering** är det 4 projekt som har en avvikelse över 10 mnkr och exempel på dessa projekt är;

- Frölunda badhus, etapp 2 (29 mnkr)

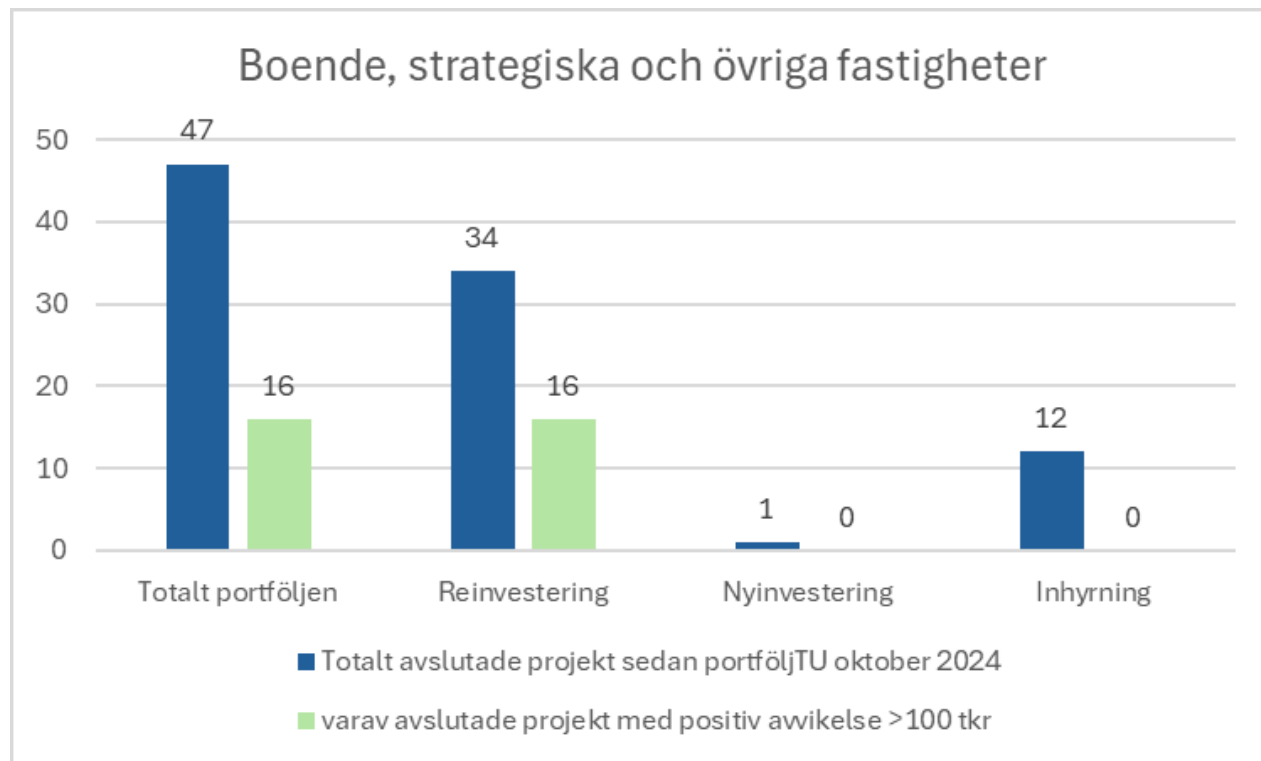
- Frölunda kulturhus, ventilation (24 mnkr)

Övriga 30 projekt som hanterats inom reinvestering uppgår till 107 mnkr.

Varför blir det avvikelser?

- Rådande omvärldsläge (25%)
- Utökade kostnader i förstudiefas (10%)
- Ändrad omfattning av kund, dyrare ju senare den kommer (15%)
- Kostnader baserad på äldre förstudier (25%)

Avslutade projekt sedan rapportering i oktober



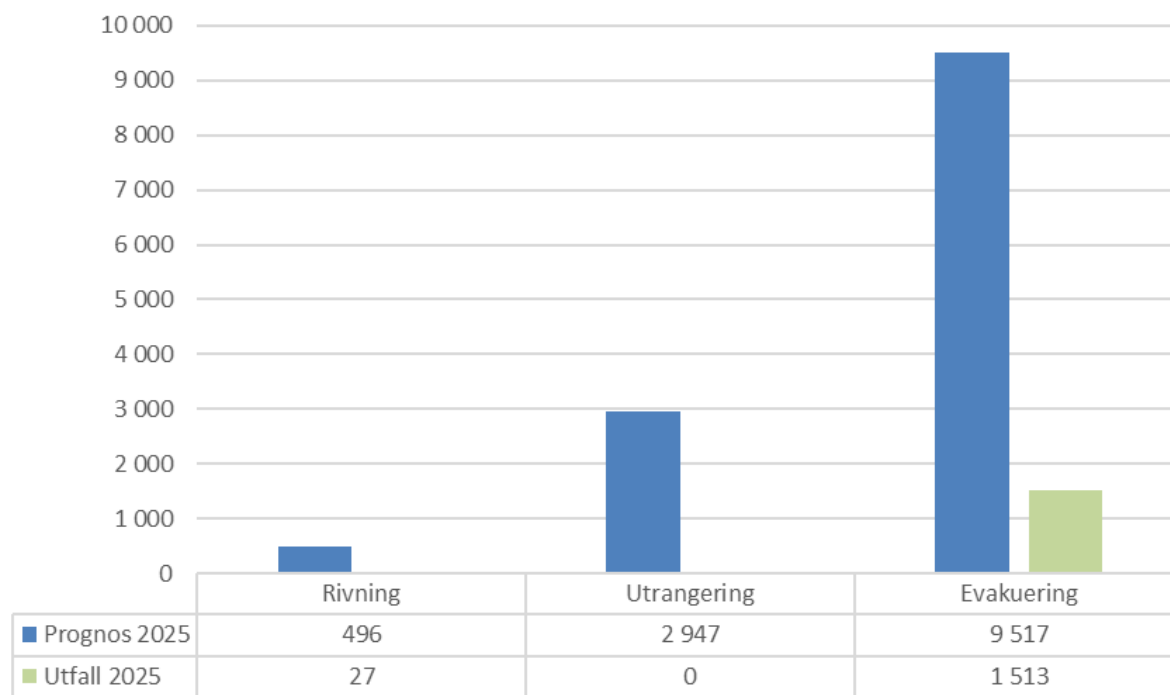
Sedan rapporteringen i oktober 2024 har det ekonomiskt avslutats 47 projekt inom portföljen varav 16 projekt avviker positivt vid slutredovisning.

Detta avser endast reinvesteringsprojekt där budgetavvikelsen på 6,5 mnkr fördelats relativt jämnt och inget projekt sticker ut.

Investeringsrelaterade driftskostnader



Investeringsrelaterade driftskostnader (tkr)



- Prognos för investeringsrelaterade driftskostnader innevarande år uppgår till totalt 13 mnkr med en upparbetad volym om cirka 1,5 mnkr hittills för året.
- Den största posten avser evakuering av Dalheimers hus på Hotell Kusten (9,5 mnkr)

Investeringsrelaterade driftskostnader uppkommer främst som en konsekvens av ny- och reinvesteringsprojekt där behov av bland annat evakuering uppstår. Fakturering av investeringsrelaterade driftskostnader görs utifrån självkostnadshyresprincipen.

- Bilaga 1.1 Projektlista nyinvestering boende, strategiska och övriga fastigheter
- Bilaga 1.2 Projektlista reinvestering boende, strategiska och övriga fastigheter
- Bilaga 1.3 Projektlista inhyrning boende, strategiska och övriga fastigheter
- Bilaga 1.4 Pågående solcellsprojekt