

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-04

Diarienummer SFF-2023-00709

Handläggare

Majed Shabo, Lisa Daleborn

E-post: majed.shabo@stadsfast.goteborg.se,
Lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

Delårsrapport mars 2023 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner delårsrapport mars 2023 och överlämnar densamma till kommunstyrelsen.
2. Uppdraget från kommunfullmäktige från 2022 till nämnden att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris enligt beskrivning i avsnitt 4 förklaras fullgjort.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Enligt Göteborgs Regler för budget och uppföljning i stadens nämnder och styrelser samt Struktur och tidplan för uppföljningsprocessen 2023 ska samtliga nämnder ha en tillfredställande uppföljning av verksamheten gentemot den egna nämnden och mot kommunstyrelsen. Detta ärende utgörs av delårsrapport mars 2023 som del av stadsfastighetsförvaltningens uppföljningsrapportering till stadsfastighetsnämnden och kommunstyrelsen för verksamhetsåret 2023

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utfallet för perioden är 12 miljoner kronor, vilket är 9 miljoner högre än budgeterat resultat. Prognosen för helåret är ett nollresultat.

Stadsfastighetsnämnden debiterar hyror för självkostnadshyran i enlighet med det utskick som gjordes i oktober, men undantag för förändringar i beståndet som skett efter utskick. Nämndens resultat påverkar sålades inte hyresgästerna inom stadens verksamheter.

Utfallet för investeringar är 407 miljoner kronor per mars. För helåret prognostiseras drygt 2,3 miljarder, vilket är cirka 350 miljoner kronor lägre än budget.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

I samband med kommunfullmäktiges budget 2023 fick nämnden flera mål och uppdrag med koppling till den ekologiska och sociala dimensionen.

I nämndens verksamhetsplan beskrivs hur nämnden har tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023 och vilka effekter det ger på de dimensionerna. Uppföljning av mål och uppdrag sker i delårsrapport i augusti och behandlas sålades inte i denna delårsrapport, där det är fokus på ekonomi och personal samt väsentliga avvikelser.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (daterad FSG 2023-04-24)

Bilagor

1. Delårsrapport mars 2023

Ärendet

Nämnden ska besluta om delårsrapport mars 2023 som är den första av tre uppföljningsrapporter under året. Rapporten fokuserar på väsentliga avvikelser och utveckling i verksamheten, den övergripande utvecklingen kopplat till ekonomi och personal samt kostnads- och volymutvecklingen i verksamheten.

Beskrivning av ärendet

Enligt Göteborgs Stads Riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska samtliga nämnder ha en tillfredsställande uppföljning av verksamheten gentemot såväl den egna nämnden som mot kommunstyrelsen. Delårsrapport mars följer stadens riktlinjer, samt de anvisningar som stadsledningskontoret tillhandahåller och har utformats utifrån en bedömning av vad som är väsentlig styrinformation.

I rapporten analyserar förvaltningen utvecklingen av verksamheten och inom personalområdet. Förvaltningen lämnar också en ekonomisk analys för första kvartalet och prognos för helåret. I rapporten ingår uppföljning av särskilda beslut och uppdrag samt styrinformation till nämnden.

Delårsrapporten omfattar uppföljning per den sista mars om ingenting annat anges i text eller fotnoter. Rapporteringen kommuniceras till nämnden och kommunstyrelsen för att säkerställa nämndens förutsättningar för styrning och kommunstyrelsens möjlighet att uppfylla sin uppsiktsplikt.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att grunduppdraget fungerar väl och bör kunna bedrivas inom den ekonomiska budgetram som nämnden har. Viss oro finns avseende takten för nyinvesteringar, som ligger under budget. Även prognosen kan komma att skruvas ner under året.

Lisa Daleborn

Martin Blixt

Avdelningschef ekonomi

Direktör



Delårsrapport mars nämnder 2023

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	8
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	8
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	8
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	9
3.1.3	Systematiskt arbetsmiljöarbete.....	10
3.2	Ekonomisk uppföljning	10
3.2.1	Utfall till och med perioden	10
3.2.2	Prognos.....	12
3.2.3	Investeringsredovisning.....	12
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	18
3.3.1	Åtgärder kopplade till energiförsörjningen	18
4	Styrinformation till nämnden.....	21
4.1	Grunduppdraget	21
5	Resultat samt prognos per mars 2023.....	25
5.1	Resultaträkning.....	25

1 Sammanfattning

Ekonomi

Det ekonomiska driftutfallet per mars är 12 miljoner kronor, vilket är 9 miljoner högre än budgeterat resultat. De främsta orsakerna till avvikelsen är lägre kapitalkostnader, lägre mediakostnader, men samtidigt högre kostnader för förgäveskostnader kopplat till ett avbrutet projekt.

Det prognostiserade driftresultatet för året är noll, vilket är tillika budgeterat resultat. Det ekonomiska läget är ansträngt, främst beroende på den historiskt höga inflationen. Även nämndens nya uppdrag och uppdrag som inte fullt ut bemannats i den tidigare organisationen bidrar till det ansträngda läget.

Den största osäkerhetsfaktorn i prognosen är utvecklingen på elmarknaden och huruvida priset kommer att ligga kvar på höga nivåer. Nämnden har budgeterat för ett högt elpris och kommer noggrant att följa utvecklingen under året.

Förvaltningens bedömning efter tre månader i den nya organisationen är att det strukturella underskott som fördes över från lokalförvaltningen och hanterades genom minskning av planerat underhåll inte kommer att kunna hanteras utan genomgripande förändringar i verksamhet och/eller uppdrag.

Utfallet för investeringar är 407 miljoner kronor per mars. För helåret prognostiseras drygt 2,3 miljarder, vilket är cirka 350 miljoner kronor lägre än budget.

HR

Det övergripande läget inom HR-området kan kortfattat beskrivas gå i en positiv riktning utifrån lägre sjukfrånvaro samt goda värden i både medarbetare och -chefsenkäten. Förvaltningen har fortfarande svårigheter att rekrytera framför allt chefstjänster, kvalificerade handläggare, sakkunnig specialist inom disciplinerna bygg/fastighet samt larmtekniker och inom elområdet.

God leverans av grunduppdraget tillhandahålla verksamhetslokaler trots ansträngda förhållanden

Förvaltningen har under perioden mött behoven utifrån stadens beställningar och prognosen för året 2023 ligger enligt plan. Det är fortfarande vissa osäkerhetsfaktorer som kan påverka. Bland annat detaljplaner och bygglovsansökningar som dragit ut på tiden, resursbrist och osäkerhet gällande leveranser av material.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall perioden 2023	Prognos helår 2023
Antal överlämnade förskoleplatser	810	324	108	540
Antal överlämnade grundskoleplatser	1735	1870	225*	1775
Antal överlämnade boendeplatser med särskild service	82	39	0	37
Antal överlämnade gymnasieplatser	0	60	0	0
Antal överlämnade äldreboendeplatser och övriga boenden	106	0	100	100
Totalt antal serviceanmälningar från kund	57 900	60 500	16 400	65 000
Serviceanmälningar från kund som lett till reparation	38 600	42 300	11 140	44 000
Installerad årsproduktion solenergi	10,1 GWh**	11,5 GWh**	**	**

* Utöver ovanstående levererades 300 ersättningsplatser för grundskola. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats.

** ackumulerad installerad effekt sedan projektstart. Utfall presenteras helårsperiod, Under 2023 är prognosen att installera solceller motsvarande 3,5 GWh.

- Utfall 2021–2022 avser lokalförvaltningen

Boendelokaler

Under perioden har det levererats 100 äldreboendeplatser genom inhyrning. 4 nya samt 42 ersättningsplatser för äldreboende fanns planerade för 2023, men kunde tidigareläggas och levereras redan i december 2022. Under hela året beräknar förvaltningen att leverera 37 boendeplatser med särskild service, varav 12 egenproducerade och 25 inhyrningsplatser. Detta är i enlighet med planerad volym fastslagen i december 2022, i relation till planerade volymer framtagna i investeringsnomineringen gjord 2021 är det en sänkning i antalet levererade platser vilket syns i investeringsredovisningen. Anledningen till färre levererade platser beror bland annat på att detaljplaner och bygglovsansökningar dragit ut på tiden, resursbrist och osäkerhet gällande leveranser av material. Det gör att planerade och beslutade projekt skjuts fram, vilket är direkt negativt för de vi finns till för, som väntar på en boendeplats.

Initiering av nybyggnation av boendeplatser med särskild service har ökat under senare delen av år 2022 och i början av 2023 där fyra förstudier har startats upp och ytterligare två står inför uppstart. Detta är mycket positivt utifrån den brist som finns i staden. Totalt har 16 reinvesteringsprojekt initierats för boendelokaler. Det har ännu inte inkommit några uppdrag inom detaljplaneskede för boendelokaler.

Utbildningslokaler

Under perioden har det levererats totalt 525 grundskoleplatser och 108 förskoleplatser. Det är 108 förskoleplatser fler än planerat då ett projekt kunnat slutföras i förtid. Under hela året beräknar förvaltningen att leverera 1 775 grundskoleplatser, varav 1 475 egenproducerade och 300 inhyrningsplatser. Förvaltningen kommer även att leverera 486 egenproducerade och 54 inhyrda förskoleplatser. Detta är i enlighet med planerad volym fastslagen i december 2022, i relation till planerad volym framtagna i investeringsnomineringen gjord 2021 är det en sänkning i antalet levererade platser vilket syns i investeringsredovisningen.

Initiering nya projekt i förstudieskedet har varit normalt under perioden med åtta investeringsprojekt, huvudsakligen från område förskola och tre inhyrningsprojekt för område grundskola. Totalt har 84 reinvesteringsprojekt initierats för förskola, grundskola och gymnasium. Det har inkommit 29 uppdrag inom detaljplaneskede på förskola och 19 uppdrag inom detaljplaneskede för grundskola, detta är en ökning utifrån förvaltningens ansvar inom skedet.

Totalt antal serviceanmälningar från kund

Serviceanmälningar från kund, det som hyresgästerna anmäler till förvaltningen, består mestadels av reparationer och kunduppdrag. Förvaltningen ser en ökning av serviceanmälningarna vilket förklaras av att både antalet reparationer och kunduppdrag ökar. Ökningen är 10,4 procent jämfört med lokalförvaltningens anmälningar år 2022 för samma period. En del av ökningen beror på att stadsfastighetsförvaltningen idag har fler fastigheter. Fastigheter som tidigare förvaltades av fastighetskontoret påverkar ökningen med 1,8 procent. Serviceanmälningar på före detta lokalförvaltningens fastighetsbestånd har ökat med 8,6 procent.

Kunduppdrag, som omfattar anpassningar i lokaler som bekostas av hyresgästen, har ökat med 22 procent jämfört med samma period år 2022. Ökningen är som störst inom grundskolor (24 procent) med följd av vård och omsorgsboende samt äldreboenden (14 procent) och förskolor (14 procent). Ökningen består av kunduppdrag avseende krossade glasrutor, ominstallation av VVS samt elarbeten i form av utökning av elkomponenter.

Totalt antal reparationer

Antalet reparationer har ökat med 14 procent jämfört med år 2022. Ökningen påverkas inte av utökningen av fastigheter med anledning av omorganisationen. Ökningen av reparationer är högst på förskolor med 23 procent följt av grundskolor och BmSS-boenden som har ökat med 16 procent vardera. De reparationsärenden som har ökat mest jämfört med år 2022 är stopp i dagvattenbrunnar, fönsterärenden, elarbeten i form av eluttag samt brandlarmärenden.

Förvaltningen kommer att analysera resultaten mer djupgående för att se vad ökningen beror på för att kunna identifiera åtgärder för att motverka utvecklingen.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Ökade kostnader i pågående projekt
Orsak till att avvikelsen uppstått
Ökade råvarupriser, bränslekostnader, energi- och tillverkningskostnader.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Ökade lokalkostnader hos hyresgästen kan komma att leda till neddragningar och tuffa prioriteringar för verksamheterna, vilket i förlängningen kan komma att påverka kvaliteten negativt i stadens service till de vi finns till för.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Det krävs ett utökat fokus och kompetens inom kostnadsstyrning i projekt. Förlängda projektider utifrån behov av omprioriteringar och vid behov ekonomisk avvikelshantering.
Ekonomiska konsekvenser
Högre projektkostnader leder till ökat behov av investeringsmedel hos nämnden, för att tillgodose samma behov och kvalitet. Det leder till högre hyra för hyresgästerna i samband med att projekten färdigställs, men har inte påverkan på den egna nämndens driftresultat.
Vidtagna åtgärder
Prioriteringsmöten tillsammans med hyresgäst fortgår. Fokus på kostnadsstyrning och upphandlingsstrategier i projekt.

Färre antal övernattningsplatser till stadens idrottscuper
Orsak till att avvikelsen uppstått
I dagsläget är prognosen att förvaltningen kan tillhandahålla ca 18 300 övernattningsplatser till sommarens idrottscuper vilket är ca 3000 färre än det antal som bedöms vara "tillräckligt antal" (formulering i reglemente och som tidigare bedömts till ca 21 000 platser). Anledningen är planerade byggprojekt under sommarperioden i övernattningslokalerna.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Sämre förutsättningar för loFF och stadens cuporganisationer att lösa övernattnig utifrån de lokaliseringar som är önskvärda. För grundskoleförvaltningen kan fler projekt genomföras enligt plan.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Inga konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer.
Ekonomiska konsekvenser
Inga ekonomiska konsekvenser.
Vidtagna åtgärder
Kartläggning och försök att styra projektplaner för att möjliggöra övernattnig v 27

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

Hur har nämnder/styrelser tagit sig an målen i kommunfullmäktiges budget 2023?

Kommunfullmäktiges budget 2023 innehåller mål för olika områden. Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2023 om fördelning av ansvar för målen till nämnder och styrelser. Till det kommer att kommunfullmäktige den 23 mars behandlade ett likalydande ärende med fördelning av ansvar för kommunfullmäktiges mål. Kommunfullmäktige beslutade att målen ska fördelas enligt kommunstyrelsens förslag. Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget för 2023, har stadsfastighetsnämnden fattat beslut om en budget och verksamhetsplan 2023.

Nämndens verksamhetsplan beskriver hur målen ska omhändertas av nämnden för att bidra till måluppfyllelse i staden. I verksamhetsplanen har förvaltningen valt att gruppera kommunfullmäktigemålen (samt uppdragen) i sex grupper:

- Ledning och styrning
- Stadsfastighetsnämndens Grunduppdrag
- Miljö- och klimat
- Mänskliga rättigheter
- Attraktiv arbetsgivare
- Näringsliv

En komplett uppföljning av målen sker, enligt stadens anvisningar, först i delårsrapporten per augusti.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2023	Utfall 2022
Antal årsarbetare	174	151,4**	672	591,2**
Total sjukfrånvaro (%)	6,5*	7,1**	6	6**
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	15*	11**		
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	29*	21**		
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			12	12,8**

** Siffror för föregående år avser lokalförvaltningen.

* Avser siffror per februari.

Omorganisationen försvårar jämförelser

I tabellen redovisas siffror för stadsfastigheter och lokalförvaltningen. Stadsfastighetsförvaltningen är en ny förvaltning sedan 2 januari 2023. Jämförelsetal från föregående år härrör från lokalförvaltningen. Majoriteten av nuvarande medarbetare kommer från lokalförvaltningen, ca 7 procent fördes över från andra förvaltningar. Statistik från de övriga förvaltningarna saknas.

Sjukfrånvaro

Förvaltningen har en lägre sjukfrånvaro 6,5 procent jämfört med staden som har 8,7 procent. För vintermånaderna januari och februari uppgår sjukfrånvaron till 6,5 procent vilket följer mönstret för sjukfrånvaro i allmänhet. För helåret 2023 gör vi bedömningen att sjukfrånvaron hamnar på 6,0 procent. Förvaltningen strävar trots detta att minska sjukfrånvaron ytterligare. Detta sker exempelvis genom kontinuerlig utbildning av chefer inom rehabiliteringsfrågor.

Antal förvaltningsexterna rekryteringar

Rekryteringsbehovet har varit stort under första kvartalet, företrädesvis ersättningsrekryteringar och till viss del utökningar. Rekryteringarna under perioden har tagit längre tid eftersom det varit svårt att hitta rätt kandidater. Utifrån det antal rekryteringar året har inletts med, gör vi bedömningen att personalomsättningen för 2023 hamnar på 12 procent, mycket beroende på omvärldsfaktorer exempelvis konjunktorens utveckling.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Attrahera och rekrytera

Under årets första månader har rekryteringsbehovet varit stort. Det är både ersättningsrekryteringar och till viss del utökningar. Antalet ansökningar per utlyst tjänst är inte tillräckligt stort för att kunna göra ett bra urval. Vi ser också att antalet kandidater med kompetenser utifrån kravprofil har minskat. Svårrekryterade tjänster är framför allt chefstjänster, kvalificerade handläggare, sakkunnig specialist inom disciplinerna bygg/fastighet samt larmtekniker och elektriker. För att öka antalet kvalificerade sökande till vakanser intensifieras arbetet med vårt employer brand kopplat till främst attrahera området. Aktiviteter för att attrahera målgruppen på sociala medier, kandidatsök genom search samt interna nätverk. Vi tror att detta långsiktiga arbete ger resultat på sikt så att vi kan upprätthålla kompetensförsörjningen och därmed utföra grunduppdraget.

Engagera och utveckla

Årets första månader har präglats av att få den nya organisationen på plats samtidigt som arbetet pågår med att bidra till en gemensam kultur med övriga stadsutvecklande förvaltningar. Det gör vi bland annat genom att på chefsmötena ha uppe frågor om vår långsiktiga färdriktning där en viktig del är att bygga en samarbetskultur som innefattar både enheter, avdelningar och förvaltningsgränser. Ett konkret resultat är att de stadsutvecklande förvaltningarna i samarbete tagit fram en ny gemensam mall för utvecklingssamtal. Den nya mallen kommer att sjösättas i april.

Ett annat exempel är en arbetsmiljögrupp som initierats tillsammans med övriga stadsutvecklingsförvaltningar. Syftet är att samarbeta mellan förvaltningarna inom området arbetsmiljö och hälsa för att utveckla arbetsmiljöarbetet.

Satsningen på att alla chefer ska gå utbildningen Utvecklande ledarskap före utgången av 2023 fortsätter. Under årets första månader har ytterligare åtta chefer påbörjat utbildningen.

Den 6:e februari bjöd förvaltningsledningen in till ett gemensamt uppstartsmöte på Burgårdens konferenscenter. Eventet var uppskattat och en majoritet av stadsfastigheters medarbetare deltog. Uppstartsmötet avrundades med en minimässa där representanter från olika delar av förvaltningens verksamheter medverkade.

Hälsofrämjande arbetsplats och hållbart arbetsliv

Förvaltningens arbetsmiljömål är att vara en hälsofrämjande arbetsplats där alla medarbetare ska uppleva arbetslivet som hållbart. Arbetet med ”inkluderande arbetsplats” har fortsatt i förvaltningen. Förvaltningsledningen har påbörjat sin utbildning. Avdelningarna Förvaltning & fastighetsutveckling och Drift & underhåll har genomfört utbildningen för både medarbetare och chefer. Arbetet fortsätter för stödfunktioner och Projekt & investering vilket kommer resultera i att hela förvaltningen ökar sina kunskaper inom området inkluderande arbetsplats.

Resultatet från medarbetar och chefsenkäten blev klar i början av året. Förvaltningens arbetssätt innebär att resultatet från enkäterna bildar underlag för arbetet med de organisatoriska och sociala arbetsmiljöfrågorna som genomförs på alla enheter.

Enkätresultaten avser lokalförvaltningen. Trots att resultatet inte speglar stadsfastighetsförvaltningens organisation fullt ut är resultaten ett gott underlag för dialog mellan chefer och medarbetare på enheterna. I april kommer ett kompletterande resultat för stadsfastighetsförvaltningens organisation.

Insatserna stöd och rådgivning via Falck Healthcare och blodgivning på arbetstid har fortsatt.

3.1.3 Systematiskt arbetsmiljöarbete

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet? JA/NEJ

Nej, anledningen är att förvaltningen är nybildad sedan 1 januari 2023.

Under 2023 kommer förvaltningen i skyddskommittén etablera strukturer för det systematiska arbetsmiljöarbetet samt i samverkan med arbetstagarorganisationerna arbeta med aktiva åtgärder. Förvaltningen följer upp 2023-års arbete i delårsrapporteringen mars 2024.

Har ni genomfört den årliga uppföljningen av aktiva åtgärder? JA/NEJ

Nej, anledningen är att förvaltningen är nybildad sedan 1 januari 2023.

Under 2023 kommer förvaltningen i skyddskommittén etablera strukturer för det systematiska arbetsmiljöarbetet samt i samverkan med arbetstagarorganisationerna arbeta med aktiva åtgärder. Förvaltningen följer upp 2023-års arbete i delårsrapporteringen mars 2024.

3.2 Ekonomisk uppföljning

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	939	938	1	802	3 750	3 765	3 765	3 429
Kostnader	-927	-935	8	-810	-3 750	-3 765	-3 765	-3 453
Kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	12	3	9	-9	0	0	0	-24

3.2.1 Utfall till och med perioden

Ekonomiskt utfall per mars

Det ekonomiska utfallet för perioden uppgår till 12 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse mot den periodiserade budgeten med 9 mnkr. Avvikelsen förklaras huvudsak av:

- Positivt netto av förändringar i lokalbeståndet med 8 mnkr. Orsaken är senarelagda projekt som kraftigt sänker kapitalkostnaden men i stället har inhyrningen ökat vilket drivit upp kostnaden samt även ökat hyresintäkterna något.
- Reserverat förgäveskostnad på grund av avbrutet projekt med 8 mnkr som drivit upp nettot på övriga kostnader till -8 mnkr.

- Nettot på mediakostnader blev 12 mnkr lägre än förväntat. Främst beroende på elkostnaden som blivit betydligt lägre än budgeterat men även fjärrvärme och övriga bränslen har legat lägre i kostnad.
- Högre kostnader för planerat underhåll med 4 mnkr. Främsta orsaken är att underhåll som startades upp under 2022 fortsatte in i 2023. Förväntningen är att vi kommer att hålla budgeten under året.
- Lägre kostnader för tillsyn och skötsel med 5 mnkr. Främst beroende på att planerade åtgärder flyttats framåt. Kommer att genomföras enligt plan senare under året.
- Högre kostnader för reparation med 5 mnkr. Orsaken är ett ökat antal felanmälningar som leder till reparationsärenden. Kostnaden för inhyrda entreprenörer har också ökat när avtalen justerats upp i enlighet med prisutvecklingen.

Stadsfastighetsnämnden är en ny nämnd, vilket gör att jämförelser med föregående år svåra att göra.

3.2.1.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

mnkr	Period		Helår		
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Bokslut 2022
Tillsyn och skötsel	85	86	325	324	279
Reparationer	25	20	104	99	92
Planerat underhåll	45	41	272	272	236
Totala kostnader	155	147	701	695	607

Fotnot: I tabellen ovan redovisas samtliga kostnader för det egna beståndet vilket innefattar kostnader för egen personal, material och köpta tjänster

Tillsyn och skötsel

Utfallet för perioden är något lägre än budgeten, vilket beror på att vissa tillsyn och skötselåtgärder har senarelagts men kommer att utföras senare under året.

Nämnden har fått beslut om kommunbidrag för trygghetsåtgärder under mars uppgående till 5 mnkr, som förvaltningen kommer att göra verksamhet av under året. Detta är inte inarbetat i nuvarande prognos, men kommer att höja såväl kostnader som intäkter och därmed inte vara resultatpåverkande.

Förvaltningens bedömning av utfall för helår är enligt prognos. En osäkerhetsfaktor är snöröjningskostnader, som varit höga under första kvartalet. Skulle det bli motsvarande höga kostnader i slutet av året kan det bli svårt att lösa inom budget.

Reparationer

Förvaltningens utfall för perioden är högre än periodiserad budget vilket förklaras av högre antal inkomna reparationsärenden samt högre faktiska kostnader än det index som användes i budget. Förvaltningen följer och analyserar utvecklingen för att identifiera vilka åtgärder som behöver genomföras för att få en prognos som överensstämmer med budget.

Planerat underhåll

Utfall för delårsperioden ligger strax över budgeterad nivå vilket delvis beror på att några prioriterade åtgärder som inleddes förra året fortlöpt under början av 2023. Däribland finns legionellaförebyggande åtgärder och utbyten av ammoniakkylskåp inom vård- och omsorgsboenden. Förvaltningens långsiktiga arbete med underhållsåtgärder kopplade till styrregler och övervakningssystem fortsätter under 2023.

I enlighet med budget och mönster från tidigare år väntas större delen av kostnadsutfallet under den senare delen av året och förvaltningen lämnar en helårsprognos som överensstämmer med budget.

3.2.2 Prognos

Det prognostiserade resultatet för året är noll, vilket är tillika budgeterat resultat. Det ekonomiska läget är ansträngt, främst beroende på den historiskt höga inflationen. Nämndens budget är en sammanslagning av tidigare lokalförvaltningens och delar av tidigare fastighetskontorets budget. Stadsfastighetsnämnden har därutöver fått nya uppdrag, som därmed behövde inrymmas i de tidigare organisationernas ekonomiska ram. I lokalförvaltningen identifierades brister inom vissa områden som behöver resurssättas, vilket delvis har gjorts under första kvartalet. Förvaltningen ser att det är svårt att hitta ekonomiskt utrymme för dessa nya resurser, men att de behövs för att bedriva verksamheten på ett korrekt sätt.

Den största osäkerhetsfaktorn i prognosen är utvecklingen på elmarknaden och huruvida priset kommer att ligga kvar på höga nivåer. Nämnden har budgeterat för ett högt elpris och förvaltningen kommer noggrant att följa utvecklingen under året.

Förvaltningens bedömning efter tre månader i den nya organisationen är att det strukturella underskott som fördes över från lokalförvaltningen och hanterades genom minskning av planerat underhåll inte kommer att kunna hanteras utan genomgripande förändringar i verksamhet och/eller uppdrag. Detta påverkar primärt budget 2024 och beskrivs närmare i nämndens verksamhetsnomineringar.

3.2.3 Investeringsredovisning

3.2.3.1 Investeringar

År 2023

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	0	0	0	0
Utgifter	-407	-2 301	-2 655	354
varav reinvestering	-179	-925	-925	-0
varav nyinvestering	-228	-1 376	-1 730	354
Investeringsnetto	-407	-2 301	-2 655	354

Planperioden 2021–2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021–2025	Prognos 2021–2025	Budget 2021–2025	Avvikelse
Inkomster	10	10	10	0
Utgifter	-4 362	-12 714	-13 669	955
varav reinvestering	-1 592	-4 539	-4 646	107
varav nyinvestering	-2 770	-8 175	-9 023	848
Investeringsnetto	-4 352	-12 704	-13 659	955

Prognosen för förvaltningens investeringsutgifter 2023 uppgår till 2 301 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 354 mnkr mot beslutad budget om 2 655 mnkr. Avvikelsen beror på nya bedömningar inom nyinvesteringar. Se avsnitt för nyinvestering.

Det samlade behovet för planperioden 2021–2025 prognostiseras till 12 704 mnkr. Planperiodens beslutade budget är 13 659 mnkr vilket ger en avvikelse om 955 mnkr. Neddragningar är gjorda främst inom nyinvesteringar men även reinvestering har påverkats. Den lägre prognosen för planperioden är i enlighet med planerad investeringsvolym som beslutades i stadsfastighetsnämnd mars 2023 för investeringsnomineringen. I relation till planerad volym framtagen i investeringsnomineringen 2022 är det en sänkning av antalet levererade platser vilket påverkar investeringsutgifterna.

Nyinvesteringar

Inom nyinvesteringar beror sänkning av prognos för planperioden dels på det osäkra marknadsläget, dels på längre ledtider i vissa större projekt. Likaså finns det en utmaning med att resurssätta projekten vilket också påverkar framfarten.

Nyinvesterings- och inhyrningsprojektportföljerna består av förstudier samt ny- och ombyggnationsprojekt av två typer; egenproduktion och inhyrning. För perioden fanns 135 beslutade nyinvesteringar och inhyrningsprojekt i projektportföljerna, 75 solenergiprojekt samt 147 förstudier.

Reinvesteringar

Inom reinvesteringssområdet beror den lägre prognosen för planperioden 2021–2025 på en reviderad prognos för planperioden i enlighet med planerad volym utifrån investeringsnomineringar beslutade i stadsfastighetsnämnd i mars 2023. Vakanser inom personal och ökad budget för reinvestering framåt gör att det för tillfället finns en utmaning i att resurssätta projekt med projektledare.

I projektportföljen för reinvesteringar finns totalt 557 projekt. Resultatet avser pågående projekt med en tilldelad projektledare samt de projekt som har en prognos som överstiger 10 prisbasbelopp.

Redovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021–2025		Budget 2021–2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-126		-630		-660		-2916		-3295	
Grundskola	-202		-1070		-1240		-6211		-6388	
Gymnasieskola	-26		-15		-15		-445		-415	
Äldreboende	-11		-198		-255		-936		-1197	
Boende med särskild service (BMSS)	-13		-86		-190		-779		-1029	
Övrigt	-25		-197		-190		-978	9	-909	9
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-4		-105		-105		-449	1	-436	1
Summa	-407		-2301		-2655		-12714	10	-13669	10

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021–2025		Budget 2021–2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-80		-320		-350		-1720		-2025	
Grundskola	-121		-830		-1000		-4789		-5075	
Gymnasieskola	-3		-10		-10		-45		-119	
Äldreboende	-4		-23		-80		-291		-484	
Boende med särskild service (BMSS)	-10		-76		-180		-653		-777	
Övrigt	-10		-87		-80		-593	9	-434	9
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav			-30		-30		-84	1	-109	1
Summa	-228		-1376		-1730		-8175	10	-9023	10

För planperiod 2021–2025 beräknas prognosen till 8 165 mnkr. Planperiodens budget uppgår till 9 013 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 848 mnkr. Prognosen för planperioden utgår efter planerad volym utifrån investeringsnomineringarna i mars 2023.

Årets prognos för nyinvesteringar beräknas till 1 376 mnkr. Årets budget uppgår till 1 730 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 354 mnkr. Anledningen till den förändrade prognosen kan förklaras med ett osäkert marknadsläge vilket påverkar framfarten på förvaltningens projekt, ett ansträngt resursläge, längre ledtider inom vissa större projekt samt att några detaljplaner och bygglovsprocesser dragit ut på tiden.

Förskola

Prognosen för område förskola uppgår till 320 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 30 mnkr. Avvikelsen beror på ett osäkert marknadsläge samt utmaningar med att resurssätta projekt.

Grundskola

Grundskolans prognos uppgår till 830 mnkr. Det innebär en minskning med 170 mnkr mot beslutad budget. Anledningen till den lägre prognosen beror bland annat på en överprövning av en upphandling och längre ledtider i vissa större projekt. Likaså påverkar ett osäkert marknadsläge samt utmaningen med att resurssätta projekten.

Gymnasium

Prognosen uppgår till 10 mnkr vilket motsvarar beslutad budget för året. Framåt prognosticeras en minskning sett över planperioden på grund av förändrat behov.

Vård- och omsorgsboende

Prognosen för vård och omsorgsboende är 23 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 57 mnkr mot beslutad budget. Anledningen till den lägre prognosen beror bland annat på att detaljplaner och bygglovsansökningar dragit ut på tiden, osäkerhet gällande leveranser, resursbrist samt förskjuten tidplan avseende ett större projekt.

Boende med särskild service

Prognosen för boende med särskild service uppgår till 76 mnkr vilket medför en positiv avvikelse på 104 mnkr. Anledningen är samma som i övriga områden såsom resursbrist och osäkert marknadsläge. Boende med särskild service är ett prioriterat område då det råder brist på platser inom staden, men det finns stora utmaningar gällande tilldelning av fastigheter, både gällande nya lokaliseringar men också vilken typ av fastighet som tilldelas. Förvaltningen ser också en stor kostnadsökning per plats vilket är en ytterligare utmaning där beställande nämnd och stadsfastighetsförvaltningen behöver ha ett tätt samarbete för att se över produkten.

Övrigt

För området övrigt prognosticeras en ökning med 7 mnkr mot beslutad budget, vilket innebär att prognosen för 2023 uppgår till 87 mnkr. Det beror främst på ändrade prognoser avseende Frölundabadet samt Traktören.

Investeringar i markreserv och strategiskt innehav

Prognosen uppgår till 30 mnkr vilket motsvarar beslutad budget.

Re- och ersättningsinvesteringar beslutade av stadsfastighetsnämnden

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Säkerhet	-1		-2		-2		-23		-24	
Inre funktioner	-79		-250		-250		-1138		-1182	
Yttre funktioner	-52		-240		-240		-1239		-1287	
Installations-system	-21		-200		-200		-793		-824	
Storkök & kök	-1		-12		-12		-55		-57	
Mark-anläggningar	-18		-90		-90		-373		-387	
Myndighetskrav	-2		-8		-8		-66		-69	
Tilläggsavtal	-1		-8		-8		-76		-79	
Ej fastighetsrelaterat			0		0		-1		-1	
Ersättningsinvesteringar	-1		-40		-40		-410		-410	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-3		-75		-75		-365		-326	
Summa	-179		-925		-925		-4539		-4646	

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-46		-310		-310		-1196		-1270	
Grundskola	-83		-240		-240		-1422		-1313	
Gymnasieskola	-23		-30		-5		-400		-296	
Äldreboende	-7		-150		-175		-645		-713	
Boende med särskild service (BMSS)	-3		-10		-10		-126		-252	
Övrigt	-14		-110		-110		-385		-476	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-3		-75		-75		-365		-326	
Summa	-179		-925		-925		-4539		-4646	

För planperioden 2021–2025 prognostiseras re- och ersättningsinvesteringarna till 4 539 mnkr och beslutad budget uppgår till 4 646 mnkr.

Bedömningen för 2023 är en prognos om 925 mnkr vilket motsvarar beslutad budget. Omfördelning har gjorts mellan område gymnasium och äldreboende utifrån ett ökat behov avseende etappvisa renoveringar inom gymnasieskolan. I nedan text förklaras förändringen inom planperioden 2021–2025 per investeringsområde.

Förskola

Förvaltningen sänker prognosen för planperioden med totalt 74 mnkr.

Förändringen sker främst inom ersättningsinvesteringens volymen och beror på lågt utfall 2022.

Grundskola

Likt område förskola har förvaltningens nya bedömning av prognosen för planperiod 2021–2025 medfört en sänkning om 109 mnkr som avser både ersättnings- och reinvesteringens volymen. Förändringen beror främst på att inga ersättningsinvesteringar bedöms utföras inom området från och med år 2023.

Gymnasium

Prognosen för gymnasium höjs med 104 mnkr. Höjningen kompenseras av en minskad volym inom nyinvestering och beror på förändrat behov.

Vård- och omsorgsboende

Inom området vård- och omsorgsboende ser förvaltningen en minskning av reinvesteringens volymen för planperioden med totalt 68 mnkr.

Boende med särskild service

Inom området boende med särskild service ser förvaltningen behov av att minska volymen för planperioden med 126 mnkr varav 100 mnkr avser ersättningsinvesteringar. Reinvesteringens volymen förväntas minska med 26 mnkr.

Övrigt

En minskning om totalt 91 mnkr prognostiseras för planperioden inom området övrigt. I förgående nomineringar hade förvaltningen bedömt att ett större antal åtgärder skulle arbetas upp under 2021 och därefter plana ut fram till 2025. Enligt den nya bedömningen ser vi istället ett behov av att öka volymen från år 2023 och framåt till omkring 100 mnkr per år.

Markreserv och strategiska innehav

Prognosen för markreserv och strategiska innehav ökar med 39 mnkr under planperioden vilket beror på en säkrare kostnadsbedömning. Tidigare års investeringsutgifter i området har beaktats i planperiodens utfall.

3.2.3.2 Analys av investerings- och exploateringsverksamheten med anledning av omvärldsläget

Nämndens investeringsverksamhet påverkas kraftigt av omvärldsläget som leder till ökade kostnader i projekt vilket redovisas som en väsentlig avvikelse i verksamhetens utveckling. Förvaltningen följer och analyserar kostnadsläget i projekten kontinuerligt. Kostnadsutvecklingen för nyproduktion inom förskola och Boende med särskild service har från 2020 till 2023 stigit med 10–15 procent och prognosen framåt visar på fortsatt höga priser. Effekten har till viss del dämpats genom en förändrad inköpsstrategi.

Högre projektkostnader leder till ökat behov av investeringsmedel hos nämnden, för att tillgodose samma behov och kvalitet. Det leder till högre hyra för hyresgästerna i samband med att projekten färdigställs, men har inte påverkan på den egna nämndens budget eftersom full kompensation utgår via hyran. Höga

projektkostnader leder även till förskjutningar av genomförandet av projekten framåt i tid då analys och avvikelshantering tillsammans med hyresgästerna krävs i de enskilda projekten. Tidsförskjutningen leder även till att budgeterad investeringsram är tillräcklig men leveransen minskas.

Ökade lokalkostnader hos hyresgästen kan komma att leda till neddragningar och tuffa prioriteringar för verksamheterna, vilket i förlängningen kan komma att påverka kvaliteten negativt i stadens service till de vi finns till för. För att verksamheterna skall kunna bedriva sin lagstadgade verksamhet och förvaltningen tillgodose dem med nödvändiga lokaler har höga projektkostnader accepterats av både hyresgästernas nämnder och stadsfastighetsnämnden. Detta är dock inte långsiktigt hållbart. Projektprioritering genomförs kontinuerligt med samtliga hyresgäster för att fokusera på de för verksamheten mest kritiska projekten.

Som en av regionens största byggherrar med finansiell möjlighet att fortsätta sin investeringsverksamhet finns en för staden vinst i att upprätthålla sysselsättningen hos våra leverantörer, både för näringslivet och för invånarna.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Åtgärder kopplade till energiförsörjningen

- 3.3.1.1 Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att förbereda och genomföra energieffektiviserande och energibesparande åtgärder i syfte att minska energiförbrukningen och effektbehovet inför vintern 2022/23.

Hur har nämnden/styrelsen informerats om uppdraget och dess genomförande?

Dåvarande lokalnämnden respektive stadsfastighetsnämnden har informerats om uppdraget och organisation för genomförande genom nämndmöten vid två tillfällen; 2022-12-15 samt 2023-01-27. Under dessa möten har information delgivits om organisation för uppdragets genomförande, information om hur arbetet strukturerats och dokumenterats samt tidig information om genomföranderesultat och resultat.

Nämnderna har även delgivits den månadsvisa rapporteringen som skett till stadsledningskontoret, *Uppföljning vägledning december, januari och mars*, från tillsatt styrgrupp för uppdraget genom förvaltningens förvaltningscontroller.

Hur säkerställer ni att arbetet med planerade och redan genomförda åtgärder fortgår i verksamheten efter projektets avslut?

En stor del av besparingsåtgärderna berör brukarbeteenden där merparten av el-energin används till verksamhet och inte till fastighet. Som en del av besparingsuppdraget har kommunikation med hyresgästsförvaltningarna stärkts med fokus på utbildnings- och informationsmaterial om hur verksamheten kan påverka den egen energianvändningen. Ett tidigare initiativ, *Vi Kan Påverka*, har återinförts efter att projektet har vart vilande under pandemin.

Stadsfastighetsförvaltningen har påbörjat en utveckling för att tydligare kunna redovisa energirapporter för hyresgästerna i syfte att synliggöra energianvändningen samt för att kunna följa upp insatser och visa på resultat i energiarbetet.

De energiåtgärder och de arbetssätt som använts för införande av byggnadsrelaterade åtgärder, under detta uppdrag har visat på vinster i att arbeta mer inriktat på ett teknikområde och i att genomföra åtgärder för hela byggnadsbeståndet. Dessa övergripande insatser kan medföra att vissa specifika energianvändande installationer normeras och blir enhetligt optimerade över hela beståndet. Men det sker på bekostnad av den nu gällande energieffektiviseringsplan EEP2021-2030, där det bland annat tas ett helhetsgrepp för ett mindre antal byggnader per år över 10 års-cykler. En möjlig utveckling till följd av denna vinters besparingsuppdrag är att arbeta både med den kompletta optimeringen enligt långsiktig plan parallellt med att vissa insatser på en basnivå ökas för hela beståndet.

Vid ett scenario där steg 3 åtgärder enligt åtgärdstrappan i vägledningen (framtagen i projektet) kan behöva vidtas, hur ser beslutsgången ut för att kunna agera?

Styrgruppen som tillsatts för detta uppdrag har tagit principbeslutet att åtgärder som är på nivå 2 eller 3 och som påverkar inomhusklimatet för hyresgästen endast kan genomföras i samråd med hyresgästen. Stadsfastighetsförvaltningen finns till för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler inklusive ett ändamålsenligt inomhusklimat åt de hyresgästförvaltningarna som verkar i stadens lokaler. Alla ”avsteg” mot detta genomförs enbart i samråd med hyresgästen. Den verksamheten som bedrivs i stadsfastighetsförvaltningens lokaler utgör främst myndighetsutövning. Särskild hänsyn har tagits till boende och skolverksamhet i enlighet med uppdraget.

De åtgärder för nivå 3 som utretts och bedömts vara möjliga att genomföra, utifrån ett fastighetsperspektiv, är att helt eller delvis stänga ner byggnader, det vill säga i huvudsak att stänga av ventilation, begränsa uppvärmning och varmvatten samt släcka belysningen. Detta har enbart utretts för skolverksamhet, för boenden har denna åtgärd ej tagits upp eller ansetts vara aktuell. Bedömningen från fastighetsägaren är att det ej är lämpligt eller förenligt med arbetsmiljölag att fortsatt ha verksamhet i dessa nedstängda lokaler, utan konsekvenserna blir troligtvis en nedstängning även av verksamhet vilket får stora konsekvenser för samhället.

Om en åtgärd likt ovan beskrivna skall tillämpas så kan denna initieras genom att kontaktperson för respektive kundförvaltning (de personer som arbetar med detta uppdrag) meddelar via telefonsamtal eller e-post till stadsfastigheters funktionsbrevlåda att beslut tagits om exempelvis nedstängning. Först efter detta besked och godkännande aktiveras åtgärden. Genomförandet av en åtgärd på nivå 3 bedöms ta mellan 1 dygn och en arbetsvecka att genomföra efter beslut, med den organisation för åtgärder som är beredd under uppdraget. Återställning bedöms generellt ta längre tid än aktivering av åtgärd.

Det bör åligga en central funktion vid SLK att ha bevakning över och löpande kommunicera kring risknivåer eller hur ”nära” det är en MFK, varje enskild verksamhet skall ej behöva bevaka och bedöma detta. SLK bör ge tydliga direktiv om att nivå 3-åtgärder måste tillämpas, samt hantera att detta generellt strider mot myndighetskrav såsom Arbetsmiljöverkets föreskrifter om arbetsmiljö, AFS 2020:1.

3.3.1.2 Stadsfastighetsnämnden (fastighetsnämnden), idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och Förvaltnings AB Göteborgslokaler får i uppdrag att reducera de ekonomiska effekterna av den oroliga elmarknaden. Uppdraget ska ske i samverkan med hyresgästerna där man har en samordnande roll för att leda arbetet med att energieffektivisera och minska elanvändningen

Hur har nytt ramavtal för elenergi påverkat er verksamhetsutövning första kvartalet 2023?

Med anledning av nya ramavtalet för elenergi så har det blivit mycket svårare att göra ekonomiska prognoser och uppbokningar, eftersom vi inte längre har ett fast pris. Den del av avtalet som gäller finansiell avräkning får vi veta först efter att uppbokning och prognoser ska levereras, vilket gör osäkerheten mycket större än tidigare. Spotpriset går att räkna på ungefärligt, men det har ställt högre krav på oss i våra roller då detta är något vi normalt inte gjort tidigare. I samband med den högre osäkerheten så har den administrativa belastningen ökat, då det nu krävs fler arbetstimmar för att analysera utfall och beräkna och prognoser.

Det nya elavtalet, i kombination med ökade elpriser, har gjort att stadsfastighetsförvaltningen debiterar ett extra belopp om 65 miljoner kronor till hyresgästerna utöver ordinarie debitering. Det extra beloppet inkluderades i den hyra som kommunicerades till hyresgästerna i oktober 2022.

Hur har er samverkan med hyresgästerna påverkats i och med nytt ramavtal för elenergi?

Tidigare och nuvarande förvaltning har sedan 2005 aktivt samverkat med hyresgästerna i syfte att minska energianvändningen genom att arbeta med enkla beteendeförändringar för att i först hand minska elanvändningen.

Arbetet har gått under benämningen ”Vi kan påverka” och är en del i den långsiktiga energieffektiviseringsplanen till 2030. Tyvärr har det legat vilande sedan våren 2020 på grund av pandemin, då arbetet kräver fysiska möten med hyresgästerna,

Tack vare den kraftigt ökande kostnaden för elanvändningen och den ”energikris” som vi haft under vintern 2022–2023 ser vi nu ett ökat intresse från hyresgästerna att delta i ”Vi kan påverka”.

Det har också blivit mer viktigt att minska energianvändningen då hyresgästen genom självkostnadshyran även kan påverka hyreskostnaden. Vi ser nu också ett ökat intresse från hyresgästerna när det gäller miljö och klimatfrågor. Vid årsskiftet rekryterades en energipedagog som nu under första kvartalet har återstartat ”Vi kan påverka”. Kommunikation och dialog om uppstart av samverkan förs nu i först hand med hyresgästernas utvecklingsledare inom miljö och klimat. Först ut har varit äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen där ett flertal enheter redan påbörjat energispararbetet i samarbetet med energipedagogen.

4 Styrinformation till nämnden

Väsentliga styrinformation till nämnden

Kommunfullmäktigeuppdrag från 2022

Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris.

Förvaltningen har sett över vilken typ av kontanthantering som skulle kunna bli aktuell i händelse av kris:

När det gäller inköp av material och varor görs majoriteten av inköpen genom Proceedo idag och eftersom systemen är försedda åt oss av intraservice hyser vi ett stort förtroende för att det ska fortsätta gå att genomföra beställningar den vägen även i händelse av kris. Nämnden för inköp- och upphandling har föreslagits bära uppgiften för resursgrupp kring materiel och varor i höjd beredskap, så hyser vi stor tilltro till att förfaringsättet de arbetar fram förmodligen kommer att gå att nyttja även vid kris.

De fordon som tankas med fossila bränslen har fordonskort och även om digitalt system ligger nere så torde det gå att genomföra köp med manuella slippar på korten hos aktuella bensinstationer.

Det skulle kunna uppstå ett problem med att betala ut löner i en krissituation om digitala system inte fungerar. Förvaltningen har gjort bedömningen att det är en så stor omfattning av kontanthantering att den inte kan genomföras av förvaltningen på egen hand. Vår bedömning är att kontanthantering och eventuell lagring av stora mängder kontanter lämpar sig bättre genom kommuncentral hantering och förbereder därför inte för detta.

4.1 Grunduppdraget

Projektet Gemensamma lokaler för ny organisation

Projektet Gemensamma lokaler för ny organisation för stadsutveckling har tagit över arbetet med lokaler från den tidigare NOS-organisationen. Målet är att samla de stadsutvecklande delarna av de nya förvaltningarna skedesindelade i stadens lokaler vid Gustav Adolfs torg. Detta sker framför allt genom samnyttjande och anpassning av Traktören och förtätning av Gustav Adolfs torg 4. Anpassningen ger också möjlighet att samla funktioner som till exempel gemensam kontorsservice.

Projektet har bemannats med huvud- och delprojektledare och ett uppdrag till stadsfastighetsnämnden har skapat ett projekt för genomförande. Lokalprojektet är indelat i tre faser. Den första, fas 1, handlar om att på kort sikt anpassa befintliga lokaler för att successivt införa nytt arbetssätt, skedesindelade och aktivitetsbaserade. Fas 2 innebär dels renovering av Traktören, dels anpassning till nytt arbetssätt. Fas 2 tar även hand om behovet av tillfälliga lokaler. I Fas 3 sker inflyttning i lokalerna.

Under våren har skedet Analysera och planera stadsutbyggnad beretts plats i lokaler på Gustav Adolfs torg 4 och de har flyttat in.

Lokalplanering och fastighetsutveckling

Överföringen av lokalplaneringsuppdraget från stadsledningskontoret till stadsfastigheter har påbörjats och till stor del genomförts. Pågående ärenden överförs successivt och hyresgästförvaltningarna beställer nu nya ärenden direkt från stadsfastigheter. Nya arbetssätt håller på att utvecklas för att få till en effektiv och ändamålsenlig hantering.

Det nya uppdraget att fastighetsutveckla och delta i stadsutvecklingens tidiga skeden för att uppnå goda förutsättningar för lokalförsörjningen håller på att formas. En serie workshops har genomförts med de övriga stadsutvecklande förvaltningarna, hyresgästförvaltningarna och stadsledningskontoret i syfte att identifiera vad lokalförsörjningen behöver bidra med in i den taktiska planeringen samt plan- och exploateringsprocessen. Resultaten från dessa workshops kommer utgöra en bas för fortsatt utvecklingsarbete tillsammans med de övriga berörda förvaltningarna.

Vinterskötsel 2023

Vintern 2022/2023 gick förvaltningen in i nya avtal för snö och halka på ca 50 procent av fastighetsbeståndet. Detta är budgeterat för, dock bygger budgeten på uppskattning utifrån hur många snöfall vi ungefär kan förvänta oss. De senaste åren har vi dragit ner uppskattningen av antal snöfall, och budgeten för snö -och halkbekämpning 2023 är lågt satt.

Vädret hittills 2023 och den förhållandevis långa vintern gör att ca 70 procent av årets budget för snö och halka är förbrukat eller uppbokat. Det är i nuläget för tidigt att göra en höjning i prognos inför oktober och december 2023.

Gemensam kontorsservice inom stadsutvecklingsförvaltningar

Stadsfastighetsförvaltningen har i uppdrag att ombesörja samtliga stadsutvecklingsförvaltningar med kontorsservice i gemensamma lokaler, detta avser lokalerna på Köpmansgatan 20, Ävägen 17e, Postgatan 10 och Lillhagsparken. Förvaltningen arbetar med att ta fram en överenskommelse med berörda förvaltningar gällande vad som ska ingå i kontorsservice, det gäller främst service i form av lokalvård, vaktmästeri, förbrukningsmaterial och inventarier.

Kunduppdrag

Kunduppdrag är beställningar från hyresgäster om anpassningar i lokalerna som inte ingår i hyresavtalet. Vissa arbeten kan utföras av hyresgästerna medan andra arbeten enbart får utföras av stadsfastighetsförvaltningen då anpassningarna kan påverka fastigheternas funktion eller kräver en viss kompetens.

Stadsfastighetsförvaltningen ser en ökning av dessa beställningar, både de som hyresgästen kan utföra själva samt de som enbart får hanteras av förvaltningen.

Kunduppdrag har gradvist ökat genom åren och tidigare förvaltning har inte haft ökningen som en aspekt i resursanalys gällande personalvolym. Förvaltningen behöver nu se över debitering av kunduppdrag så att intäkterna kan täcka för personalkostnaderna. Förvaltningen kommer se över detta inför budget år 2024.

Positiv samverkan med våra hyresgäster

Styrgrupper startades upp i oktober 2022 för respektive portfölj där representanter från förvaltningen, beställande nämnder och stadsledningskontoret medverkar.

Utvärdering av styrgrupperna genomfördes i mars där såväl styrgruppsmedlemmarna som projektledarna återkopplade sina erfarenheter kring styrgruppsarbetet och effekterna av dess arbete. Övergripande uppfattas styrgruppsarbetet mycket positivt. Deltagarna angav att arbetet lett till ökad tydlighet, förutsättningar för välgrundade beslut och högre grad av kundinflytande. Det återstår en del förbättringsarbete exempelvis att höja kvaliteten på beslutsunderlag och tydliggöra processen för det administrativa arbetet som

efterföljer ett rekommenderat beslut. Under perioden januari till mars har totalt nio projekt rekommenderats för genomförande av investering samt tre projekt för re-investering. Projektprioriteringsmöten hålls fortsatt varje kvartal tillsammans med hyresgästerna som ett komplement till styrgruppsmöten.

Utmaning i resurssättning av inkomna projekt och uppdrag

Under perioden har många projekt och uppdrag initierats. Totalt pågår aktivt 692 projekt. Vakanser inom personal, ansvar inom detaljplaneskedet och ökad budget för reinvestering gör att det för tillfället finns en utmaning i att resurssätta projekt med projektledare. Projekt resurssätts allteftersom resurser finns, vilket medför längre ledtid mellan inkommit projekt och att projektet har en tilldelad projektledare och kan starta. Konsekvenser för organisation och medarbetare är en högre arbetsbelastning och de ekonomiska konsekvenserna blir att vi inte upparbetar hela investeringsbudgeten, vilket i sin tur innebär minskade hyresintäkter i förhållande till driftsbudgeten. Rekrytering pågår och förväntas ge ett gott resultat. Arbetet med prioritering av projekt fortgår för att minimera lokalförsörjningsrisker framåt.

Sammanläggningen av två organisationers process för projektbeslut

Stadsfastigheter har beslutat följa den av Lokalförvaltningen framtagna beslutsprocessen för projekt, som arbetats fram i samverkan med våra hyresgäster. Ett arbete pågår nu för de projekt som tidigare Fastighetskontoret bedrivit skall inordnas i hanteringen. Utifrån en annan logik behövs dock vissa anpassningar då dessa projekt avser bland annat kontor, skyddsrum, brandstationer, ridhus, lokala torg, bostäder med mera.

Utmaning med evakueringar

Förvaltningen planerar för större projekt för grundskola och förskola, där evakuering av barn och elever är nödvändig. Under byggnationen kommer befintliga lokaler att användas för evakuering, vars byggnader kräver viss ombyggnad. Förutom justering av befintliga evakueringslokaler kommer paviljonger att iordningställas. För att denna process ska fungera bra för barn, elever och byggprocessen krävs noggrann planering från stadsfastigheter, grundskoleförvaltningen och förskoleförvaltningen.

Ökat fokus på samlokalisering

Flera boendeprojekt drivs både inom egenproduktion och inhyrning, som syftar att skapa mer effektivt nyttjande av resurser exempelvis genom samlokalisering för att kunna nyttja gemensamma lokaler. I projekten skapas bättre personalutrymmen och bättre förutsättningar för verksamhetsbedrivande.

Självkostnadshyra kommunala verksamhetslokaler

Större delen stadsfastighetsnämndens intäkter kommer från kommunala verksamhetslokaler genom självkostnadshyra. Förvaltningen skickade 28 februari ut information om preliminär hyra 2024 till samtliga hyresgäster, vilket nämnden informerades om muntligt på nämndmötet i mars. Hyrorna höjs kraftigt, framförallt beroende på att många inhyrningsobjekt indexerats enligt inflationen och på grund av kraftigt höjd internränta.

Förvaltningen arbetar med att ersätta dagens system för hyresberäkning där konsult beräknar i Accessdatabas med ett mer användarvänligt system som också ska stödja verksamhetsutveckling och ekonomistyrning. Förvaltningen arbetar också med uppdraget inom Utvecklad ekonomistyrning där vi ska övergå till internupplåtelse och andra principer för beräkning av hyra.

Förhoppningen är att förvaltningen ska kunna presentera ett förslag till nämnden efter sommaren, som därefter kan skickas vidare till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för vidare hantering.

Legionella

Legionella konstaterades redan under våren 2022 i äldreboendet Kaverös ängs vattensystem efter att en person smittats med legionellabakterier. Lokalförvaltningen och sedermera stadsfastighetsförvaltningen har tillsammans med äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen arbetat med sanering av vattensystemet samt åtgärder för att minska riskerna för spridning av bakterien. Arbetet görs i nära samråd med miljöförvaltningen och smittskydd i Västra götalandregionen. Åtgärderna har inte fullt ut fått avsedd effekt och legionella finns fortfarande i vattensystemet i sådana mängder att saneringsåtgärder behöver fortgå. Ytterligare ett fall av misstänkt smitta inträffade under det första kvartalet. Polismyndigheten bedriver förundersökningar med anledning av det inträffade och har begärt ut en stor mängd handlingar från förvaltningen. För att både kunna svara upp mot polismyndighetens begäran om utlämning av handlingar och hantera medarbetares arbetsmiljö i denna situation har en samordningsstab varit aktiverad under det första kvartalet. Stadsfastighetsnämnden har fått fortlöpande information i frågan.

Förvaltningen har som en förebyggande insats påbörjat ett arbete med riksinventering avseende legionella på samtliga äldreboenden. Uppdraget är inte budgeterat för och kommer därför att hanteras inom befintlig budgetram och personalstyrka. Det kan betyda att förvaltningen behöver prioritera om andra arbetsuppgifter för att kunna frigöra resurser för att slutföra uppdraget.

5 Resultat samt prognos per mars 2023

5.1 Resultaträkning

Resultaträkning

Resultaträkning (tkr)	Budget			Prognos			Utfall Jan -		
	Utfall Jan - Mar 2023	Jan - Mar 2023	Avv. utfall vs budget 2023	Mars 2023	Fg prog 2023	Budget 2023	Avv. Prognos vs budget	Mar 2022*	Bokslut 2022*
Hysesintäkter	879 084	876 500	2 584	3 540 413	3 505 999	3 505 999	34 414	748 176	3 072 755
Bidrag	9 109	8 129	980	30 925	33 015	33 015	-2 090	9 188	33 069
Försäkringsersättning	2 481	541	1 940	2 481	541	541	1 940	24	22 067
Övriga intäkter	966	959	7	4 173	3 197	3 197	976	636	9 999
Kunduppdraagsintäkter	20 666	7 270	13 395	44 328	44 128	44 128	200	11 222	141 514
Investeringsrelaterade intäkter	26 993	44 473	-17 480	127 195	177 890	177 890	-50 695	32 551	149 858
Intäkter	939 298	937 872	1 426	3 749 515	3 764 770	3 764 770	-15 255	801 797	3 429 263
Personalkostnader	-114 086	-115 265	1 179	-447 661	-457 508	-457 508	9 847	-94 965	-376 632
Tidsaktivering investeringsprojekt	16 192	16 710	-518	56 531	64 415	64 415	-7 885		53 821
Lokalkostnader	-253 025	-245 274	-7 751	-1 002 869	-981 097	-981 097	-21 773	-228 200	-900 123
Reparation	-13 443	-8 433	-5 010	-58 352	-51 988	-51 988	-6 364	-9 631	-52 525
Försäkringspremier	-11 172	-11 865	693	-45 054	-47 459	-47 459	2 405	-9 125	-36 500
Övriga kostnader	-32 030	-24 466	-7 563	-120 567	-102 764	-102 764	-17 802	-20 350	-132 575
El, uppvärmning och vatten	-103 902	-116 260	12 358	-364 172	-367 780	-367 780	3 608	-87 328	-271 979
Planerat underhåll	-30 165	-26 226	-3 939	-212 030	-212 030	-212 030	0	-20 876	-185 350
Tillsyn och skötsel	-55 637	-60 533	4 896	-222 526	-221 277	-221 277	-1 248	-45 148	-193 439
Skador	-2 723	-2 575	-148	-12 237	-11 285	-11 285	-952	-1 709	-10 503
Kunduppdraagskostnader	-20 670	-4 725	-15 945	-31 741	-31 741	-31 741	0	-11 261	-128 271
Investeringsrelaterade kostnader	-27 687	-44 472	16 786	-127 888	-177 890	-177 890	50 002	-21 976	-144 110
Rörelsekostnader	-648 349	-643 386	-4 962	-2 588 566	-2 598 404	-2 598 404	9 838	-550 569	-2 378 186
Rörelseresultat före kapitalkostnader	290 949	294 485	-3 536	1 160 949	1 166 366	1 166 366	-5 417	251 228	1 051 077
Avskrivningar	-239 390	-248 570	9 180	-994 838	-994 281	-994 281	-557	-223 132	-921 980
Räntekostnader - kommunlån	-39 190	-42 961	3 771	-165 869	-171 843	-171 843	5 974	-36 712	-152 975
Finansiella intäkter och kostnader	-9	-61	52	-243	-243	-243	0	-27	-47
Kapitalkostnader	-278 589	-291 592	13 002	-1 160 949	-1 166 366	-1 166 366	5 417	-259 871	-1 075 002
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-926 938	-934 978	8 040	-3 749 515	-3 764 770	-3 764 770	15 255	-810 440	-3 453 188
Resultat	12 360	2 894	9 466	0	0	0	0	-8 643	-23 925

* Siffror för föregående år avser lokalförvaltningen.