

Portfölj förskola

Sammanställning mars 2025

Anna Heed och Marie-Louise Fejde

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

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

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden informeras om planerade leveranser, prioriteringar och ekonomi för förskolefastigheter.

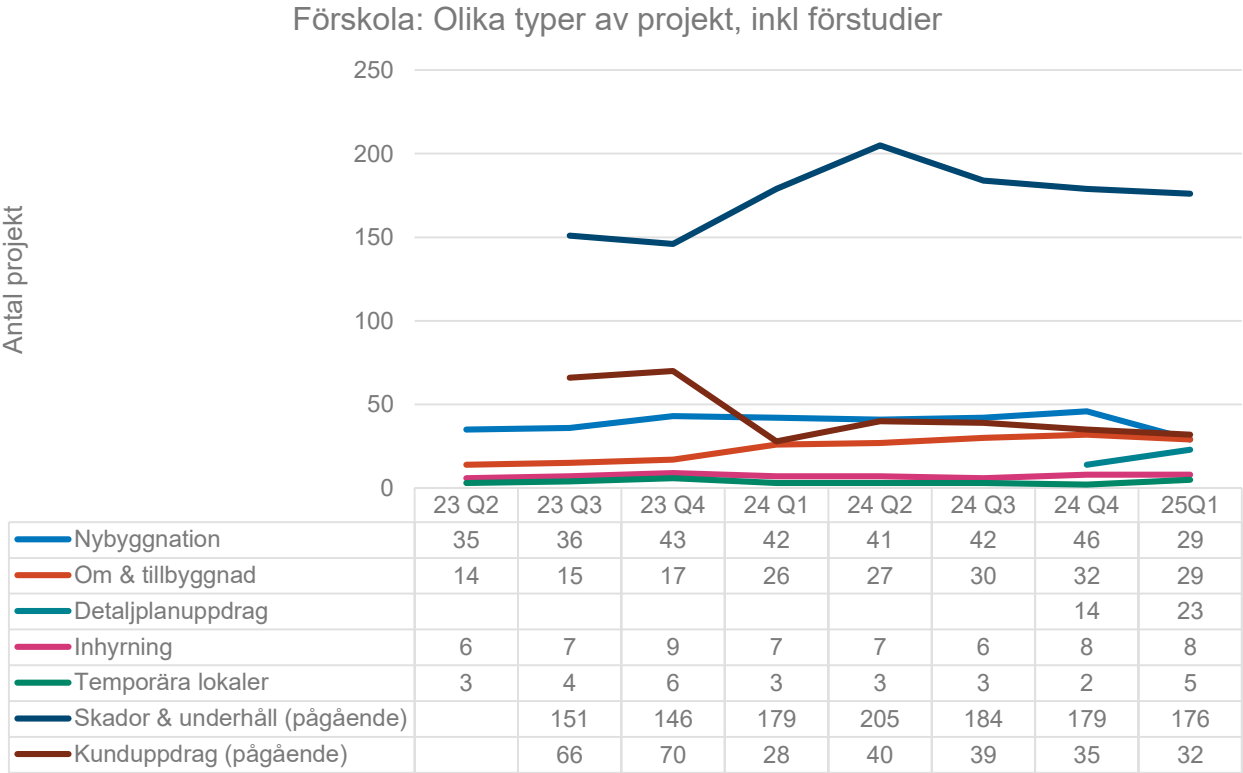
- Enligt prognosen kommer vi att leverera något under målet för investeringsnomineringarna 2025. Men under 2026 kommer vi att hämta hem och leverera över investeringsnomineringar 2025.
- Vi ser vikande befolkningsunderlag de kommande åren, vilket innebär lägre behov av nya förskoleplatser, men det skiljer sig åt i olika delar av staden.
- I och med att behovet av förskoleplatser minskar de kommande åren, ger det oss samtidigt möjlighet att reinvestera och underhålla befintligt bestånd fram tills att behovet att förskoleplatser ökar igen.
- Vi har många projekt som är högt prioriterade av hyresgästerna, för förskolans del är det i de flesta fall kopplat till evakueringar, antingen för planerad underhåll av befintligt bestånd, eller att man river tekniskt uttjänta förskolor som ersätts av nybyggd förskola.
- 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 1 883 miljoner kronor och prognosen till 1 813 miljoner kronor. Flera projekt avviker positivt efter upphandling och tilldelad entreprenör.
- Inom redovisad portfölj har sammanlagt 36 avvikelser hanterats till en summa av 109 miljoner kronor.
- Totalt har 48 projekt avslutats sedan rapporteringen i oktober, av dessa redovisar 24 projekt en positiv prognosavvikelse på över 100 tkr.
- Nyinvesteringskostnaden per bruttoarea (BTA) pikar under 2025 men sjunker under 2026. Prognosen är att trenden kommer håller i sig, dels utifrån lägre anbud, dels utifrån genomförda aktiviteter för sänkta produktionskostnader.
- Prognosen för investeringsrelaterade driftskostnader uppgår till 40 miljoner kronor
- Måluppfyllelsen för portföljen som helhet avseende leverans anses god.

Förskola: 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 varierar från kvartal till kvartal, och ligger just nu på en normal nivå.
Antal kunduppdrag (mindre åtgärder beställt av hyresgästen) från förskolan ligger fortsatt på en lägre nivå jämfört med 2023.

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

Antal om & tillbyggnadsprojekt ligger på en relativ hög nivå jämfört med 2023. Det är i de flesta fall mindre verksamhetsanpassningar, i samband med förlängningsrenoveringar, då man passar på att få in anpassningar när man ändå renoverar fastigheten.

Antal inhyrningsprojekt och temporära lokaler (evakuering av barn, när vi har större byggprojekt i deras ordinarie förskola), ligger på en jämn nivå över tid.

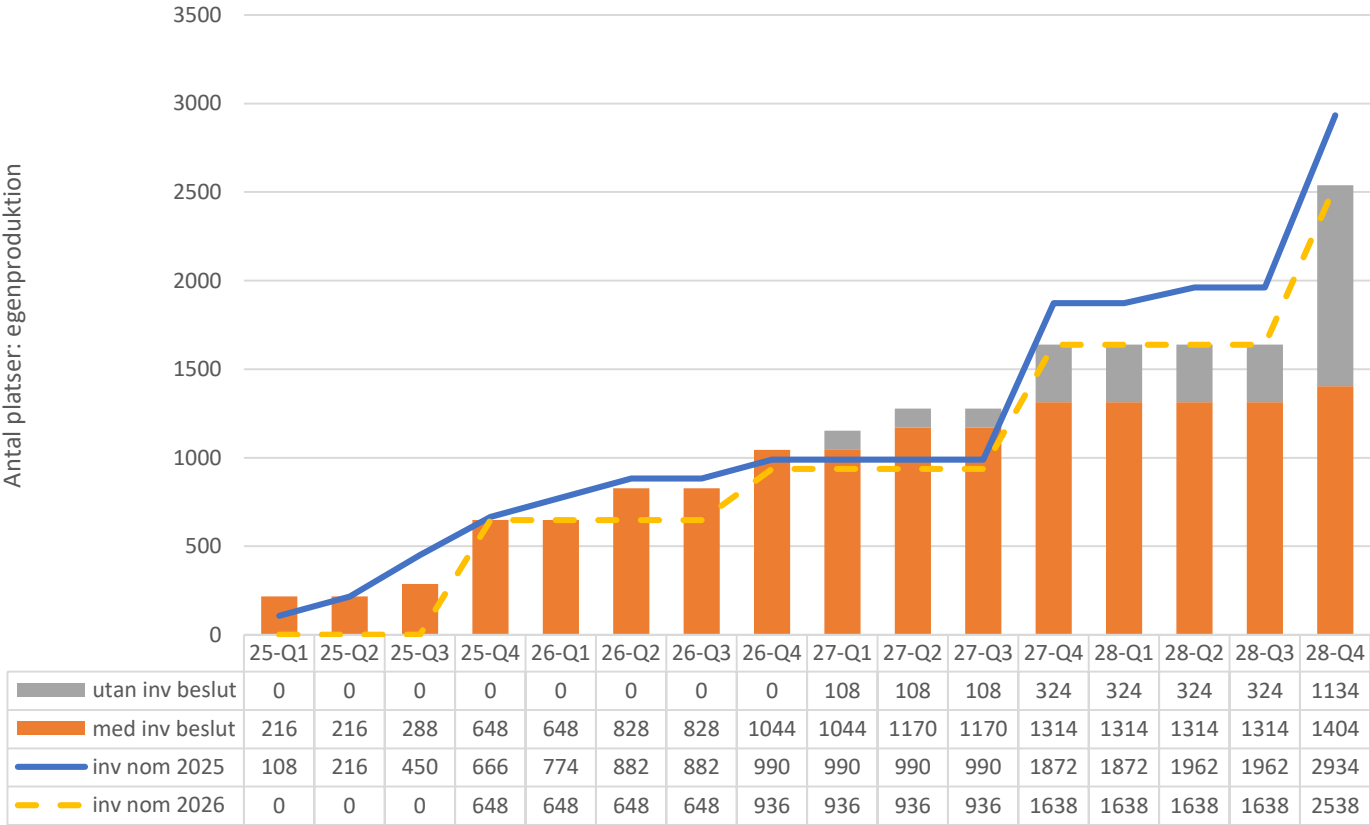
Förskola: Leverans av platser jmf prognos inv nom 2025

Egenproduktion: tillskapade + ersättningsplatser



Antal platser: egenproduktion

Förskola: Antal levererade ersättning & tillskapade jmf prognos dec 2023 =
investeringsnomineringarna 2025 (ackumulerat)



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:

Enligt prognosen kommer vi att leverera något under målet för investeringsnomineringarna 2025
Men under 2026 kommer vi att hämta hem och leverera över investeringsnomineringar 2025.

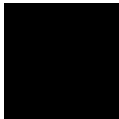
Två projekt har flyttats från 2025 till 2026:

- Svartedalsgatan (bygglov överklagad)
- Annandagsgatan (Rivningen av befintlig byggnad har drar ut på tiden)

I det längre perspektivet har vi tappat tre projekt som gör att vi inte når tänkt nivå 2028 enl investeringsnomineringarna 2025:

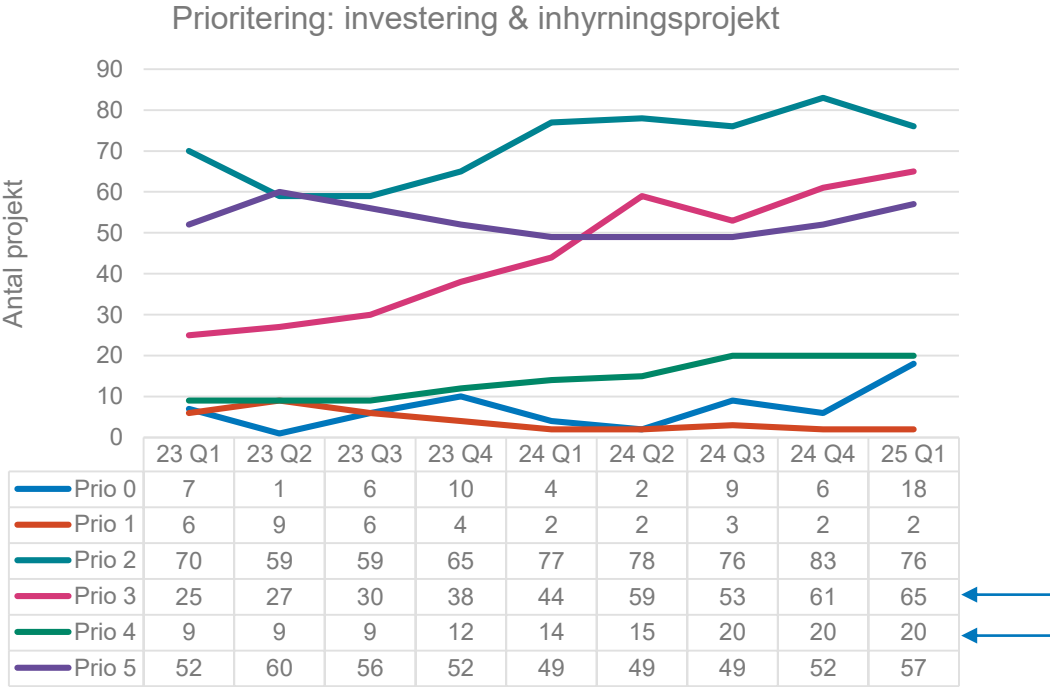
- Barytongatan 2 (fortfarande i detaljplaneuppdrag)
- Gunnilse ny förskola 8 avd (fortfarande i detaljplaneuppdrag)
- Mariebergsgatan 7 (pausad, uppnår inte uppdragets förväntade effekter)

Samtidigt håller vi en bra takt i våra leveranser enligt vad som är avstämt med FSF, som motsvarar den gula kurvan 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 val av entreprenör.
 - Lerlyckeskolan, där man har väntat in resultatet av omtaget i Vättnedal angående sänkta produktionskostnader.

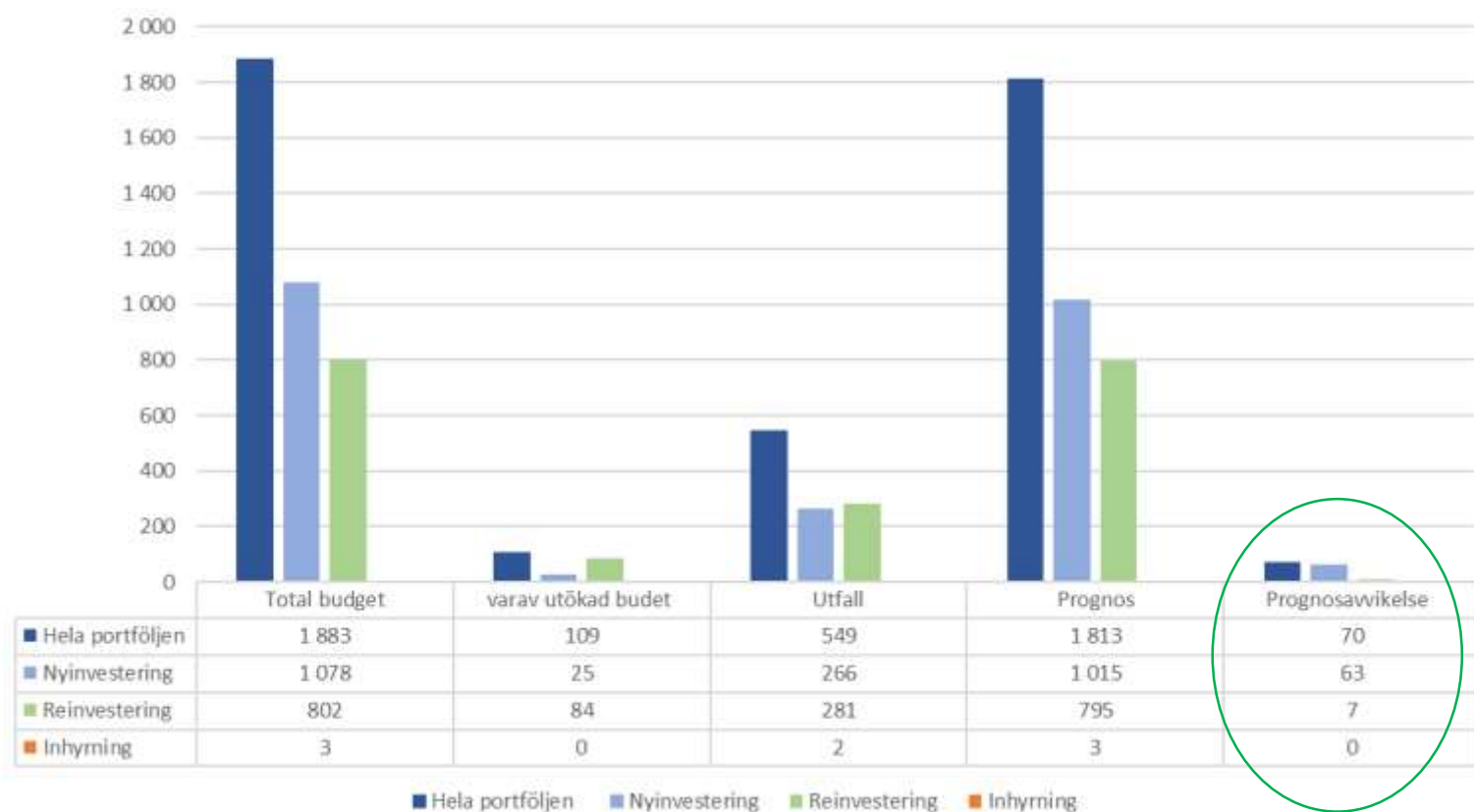
Portföljens Ekonomi

- 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)



Ny- och reinvesteringar samt inhyrningsprojekt (mnkr)



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

Nyinvestering: har en väsentlig avvikelse mot utfall avseende förstudie Långlyckevägen 2, den uppgår till 277 tkr och ska hanteras på styrgrupp i mars.
Reinvestering: har en väsentlig avvikelse mot utfall avseende Prästvägen 6, den uppgår till 575 tkr och hanteras på styrgrupp i mars.

Beslutad budget för nyinvestering uppgår till 1 078 mnkr och prognosen till 1 015 mnkr.

- Strax under 20 projekt avviker positivt i prognos mot beslutad budget (54 mnkr). De största positiva prognosavvikelserna avser:
 - Gitarrgatan (11 mnkr),
 - Bielkegatan (11 mnkr)
 - Rosendalsgatan (7 mnkr)
 - Varnhemsgatan (10 mnkr)

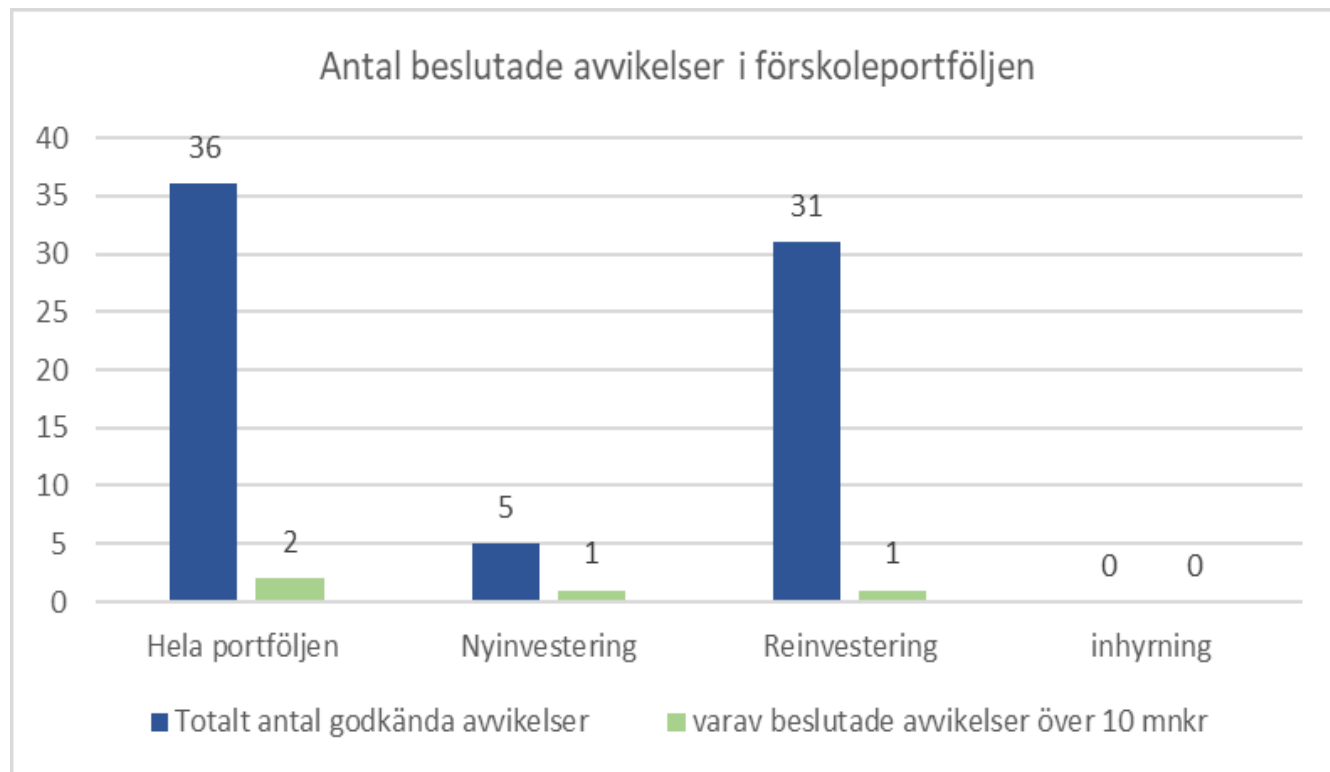
Anledning - lägre anbud än framtagna kalkyl

- Inga större negativa prognosavvikelser finns prognosticerade för tillfället. (0,6 mnkr totalt)

Beslutad budget för reinvestering uppgår till 802 mnkr och prognosen till 795 mnkr.

- 4 projekt avviker negativt mot prognos (3 mnkr)
- Ett 30-tal projekt avviker positivt mot prognos (10 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 36 godkända budgetavvikelser om totalt 109 mnkr. Det innebär att drygt 17 % av portföljens 212 projekt har hanterats för avvikelser. (jämfört med 15 % vid tidigare rapportering i oktober)

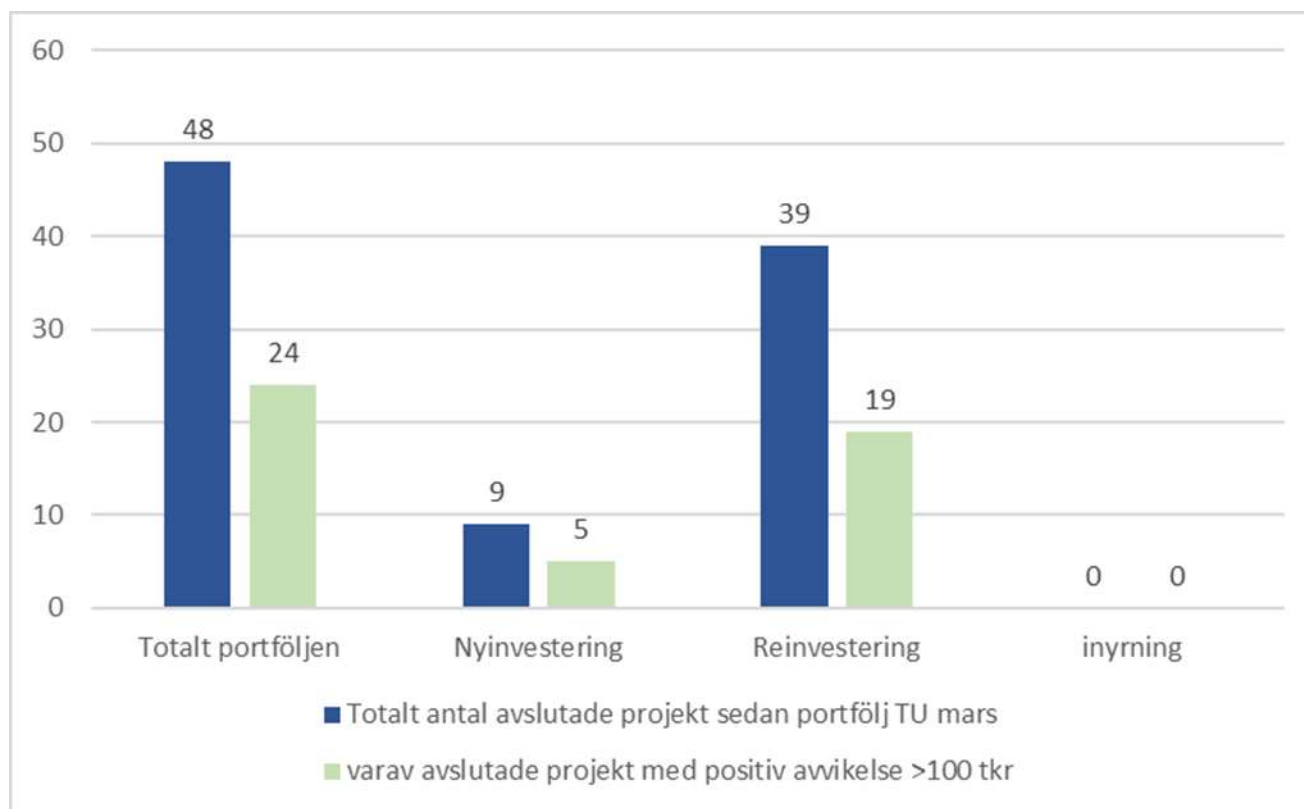
- **Inom nyinvestering** har 1 projekt hanterats för en avvikelse större än 10 mnkr. Det är Friedländers Gata, ett nämndbeslut om 10,4 mnkr. Övriga 5 projekt som hanterats inom nyinvestering är tagna på delegation uppgår tillsammans till 14 mnkr.
- **Inom reinvestering** har 1 projektet hanterats för en avvikelse större än 10 mnkr. Det är förlängningsrenoveringen på Kalendervägen, ett nämndbeslut om 14 mnkr. Övriga 31 projekt som hanterats inom reinvestering är tagna på delegation uppgår tillsammans till 70 mnkr.
- **Inom inhyrning** finns inga avvikelser

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%)

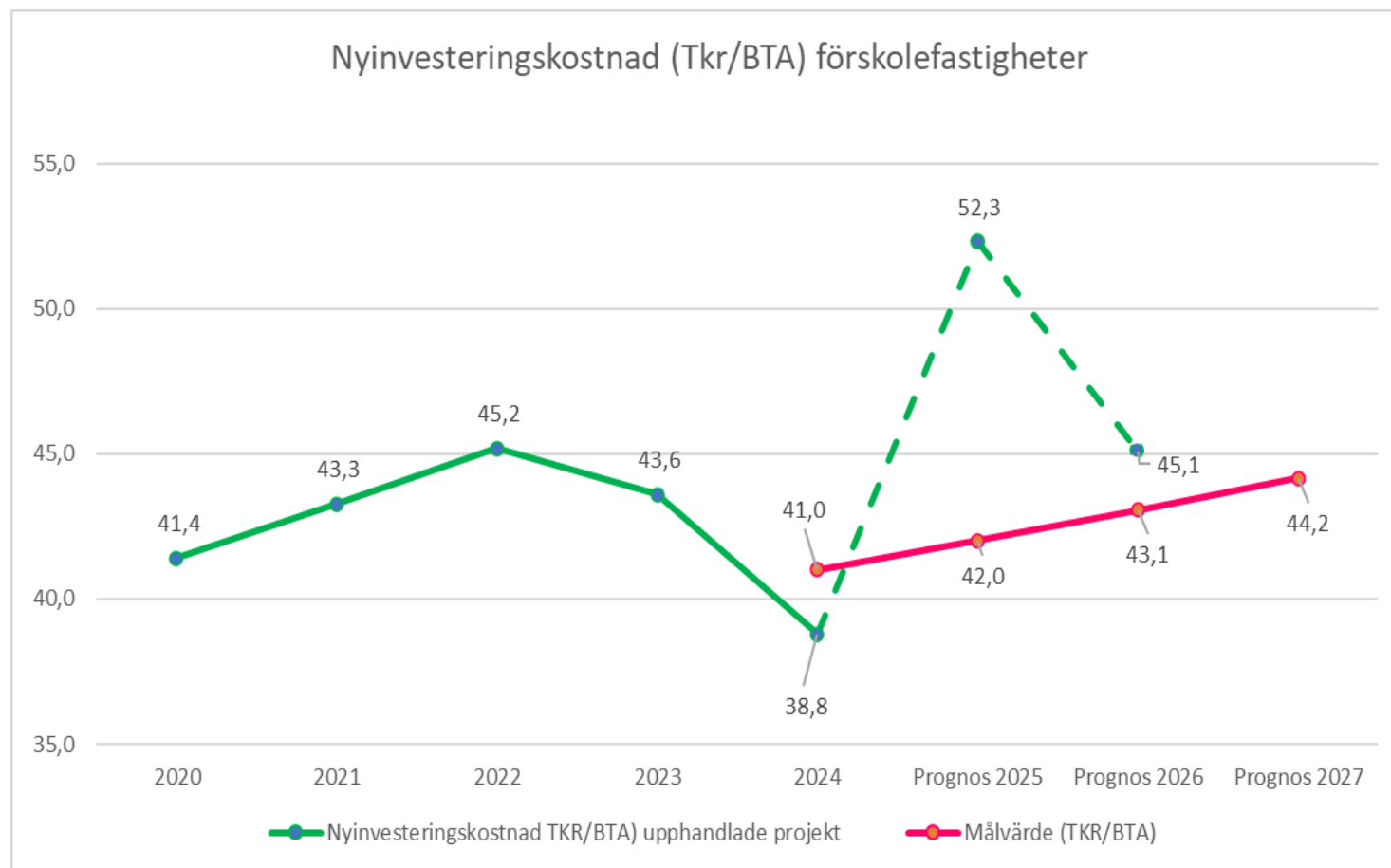
Avslutade projekt sedan rapportering i oktober



Sedan rapporteringen i oktober har det ekonomiskt avslutats 48 inom projekt portföljen varav 24 avviker positivt, (>100 tkr) vid slutredovisning.

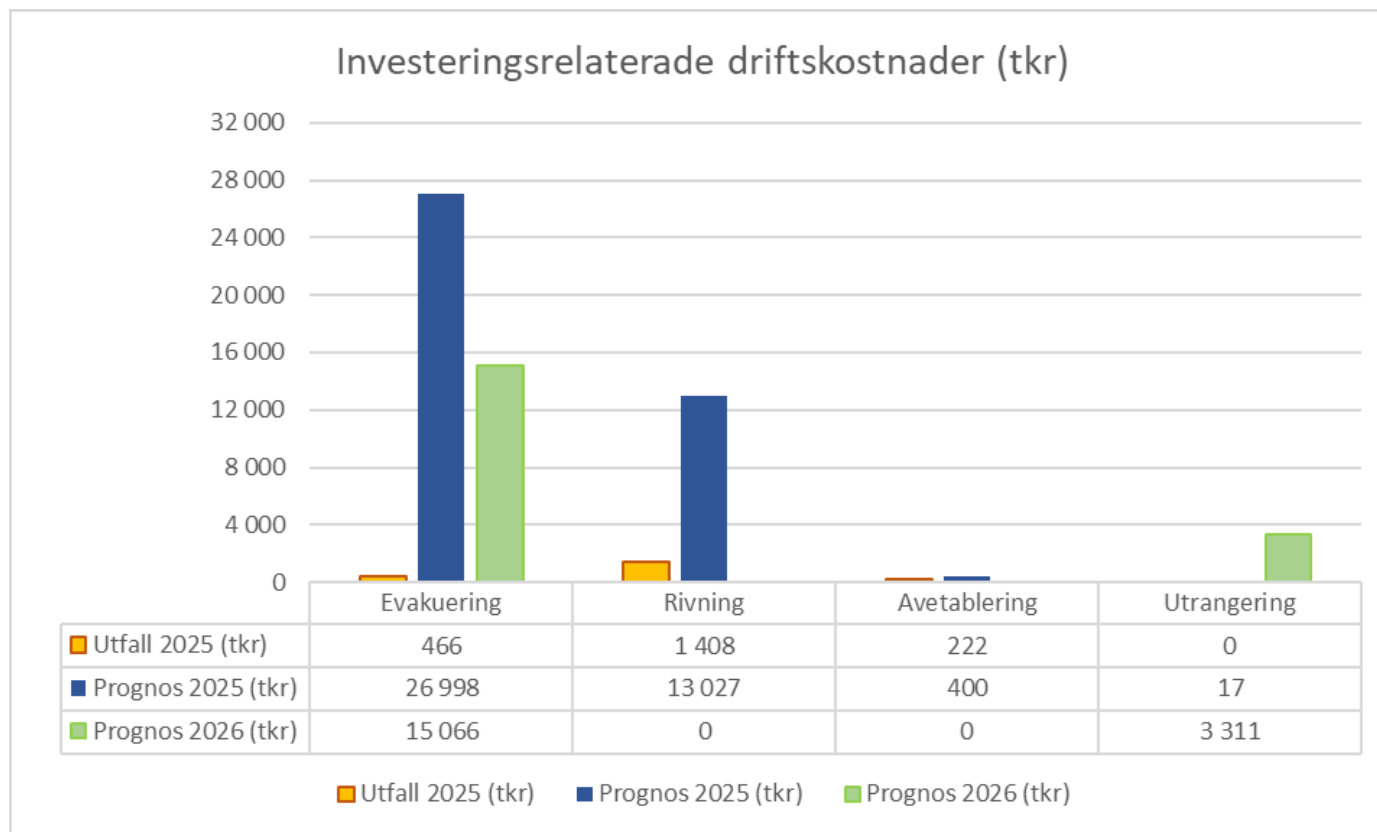
- Inom nyinvestering redovisar 5 projekt en avvikelse > 100 tkr, som tillsammans uppgår till ett överskott om 18 mnkr.
- Inom reinvestering redovisar 19 projekt en avvikelse > 100 tkr, som tillsammans uppgår till ett överskott om 13 mnkr.
- Inhyrning har inga avvikelser för tillfället
- Anledning?

Kostnadsutveckling nyproduktion (snitt)



- Nyinvesteringskostnaden baseras på det år som projektet planeras att slutbesiktigas/ får godkänd slutbesiktning.
- Alla projekt som ligger till grund för grafen är upphandlade och tilldelade.
- 2024 landar kostnad/BTA cirka 2 tkr under målvärdet. Avser endast ett projekt, Gitarrgatans förskola (8 avd.).
- Under 2025 ökar kostnad/ BTA med cirka 10 tkr/BTA över målvärdet. Underlaget baseras på 4 förskolor där 3 stycken är mindre och innehåller 3-4 avdelningar, vilket är dyrare att bygga. Men även förskolan på Friedländers gata sticker ut (6 avd.). Främst påverkar utemiljön då projektet behövde skapa en helt ny gård, (17 mnkr). Sedan är den byggd i ett plan, vilket är kostnadsdrivande i sig, då det innebär ett större klimatskal.
- 2026 faller kostnaden/BTA. En anledning är anbuden blivit lägre för Rosendalsgatan, Varnhems- samt Annandagsgatan.
- Ger positiva signaler till kommande upphandlingar avseende ex. Timjan- och Saffransgatan, Fredagstomten samt Solvådersbyn.

Investeringsrelaterade driftskostnader



- Total prognos för investeringsrelaterade driftkostnader för 2025 uppgår till drygt 40 mnkr.
- Merparten av prognosen avser evakueringslösningar för förskolan.
- Största posterna: Evakuering Torslanda, Örgryte- Härlanda samt Kummingatan.
- Den centrala potten uppgår till 113 mnkr och administreras från 2025 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 faktureras hyresgästerna.

Bilagor



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