



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-09-13

Diarienummer SFF-2023-01711

Handläggare

Majed Shabo, Lisa Daleborn

Telefon: 031- 365 03 22, 031-365 03 78

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

lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

Delårsrapport augusti 2023 stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner delårsrapport augusti 2023 och överlämnar densamma till kommunstyrelsen.
2. Hyran för verksamhetslokaler för 2023 justeras ned med sammanlagt 25 miljoner kronor, enligt tabell 1 i stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Sammanfattning

Nämnden ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer besluta om delårsrapport augusti 2023, som är den andra av tre uppföljningsrapporter under året.

Förvaltningens bedömning är att verksamheten till stor del fungerar väl. Det finns vissa avvikelser inom såväl grunduppdrag som kommunfullmäktiges mål och uppdrag och dessa redogörs för i rapporten.

Det ekonomiska resultatet är positivt jämfört med budget för såväl utfall som helårsprognos. Den främsta orsaken är att elpriset har utvecklats betydligt positivare än budgeterat. Förvaltningen har sedan tidigare höjt planerat underhåll jämfört med budget utifrån det lägre elpriset, men ser nu även att det finns möjlighet att sänka hyran för året enligt tabell 1 nedan, eftersom det inte är möjligt att ytterligare höja det planerade underhållet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utfallet för perioden är 133 miljoner kronor, vilket är 74 miljoner kronor högre än budgeterat resultat. Prognosen för helåret är ett nollresultat, förutsatt att nämnden beslutar att sänka årets hyra enligt förvaltningens förslag. Om nämnden inte önskar sänka hyran bedöms helårsresultatet bli 25 miljoner kronor.

Förvaltningens bedömning är att hyran för verksamhetsnämnderna kan sänkas med följande belopp, baserat på samma fördelningsnyckel som den extra hyran som debiterades för elkostnader:

Föreslagen hyressänkning 2023 (tkr)	
Förskolenämnden	3 695
Grundskolenämnden	9 337
Utbildningsnämnden	2 161
Äldre samt vård och omsorgsnämnden	4 468
Nämnden för funktionsstöd	2 051
Intern Socialnämnd Centrum	331
Socialnämnd Hisingen	275
Socialnämnd Nordost	414
Intern Socialnämnd Sydväst	868
Övriga förvaltningar	574
Externa hyresgäster	826
	25 000

Tabell 1. Förslag till hyressänkning 2023.

Om nämnden inte väljer att sänka hyran enligt förvaltningens förslag debiteras hyror för självkostnadshyran i enlighet med det utskick som gjordes i oktober 2022, med undantag för förändringar i beståndet som skett efter utskick. I så fall påverkas inte nämndens hyresgäster av delårsrapporten. Om nämnden väljer att sänka hyran beräknas stadsfastighetsnämnden nå budgeterat resultat för året och hyresgästerna får sänkta lokalkostnader. Hyresgästerna kan ha varierande möjligheter att tillgodogöra sig sänkt hyra så pass sent på året.

Om nämnden gör ett positivt resultat för helåret går resultatet in i stadens sammanställda räkenskaper och bidrar till att staden gör ett positivt resultat. Överskottet blir nämndens utgående eget kapital och värderas i bokslutsberedningen nästa år där nämndernas egna ingående kapital fastställs.

Utfallet för investeringsutgifter är 1 326 miljoner kronor. Investeringsutgifterna för helåret prognostiseras till 2 200 miljoner kronor, vilket är 455 miljoner kronor lägre än budget. Huvudförklaringen är att projektens framfart av olika skäl är lägre än planerat. I utgifterna ryms också kostnadsökningar drivet av inflationen inom byggbranschen, men trots detta är prognosen för investeringsutgifterna lägre än budgeterat.

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. Dessa redovisas i rapporten.

Beroende på hur hyresgästerna väljer att disponera en eventuell hyressänkning så kan det ha påverkan på ovan dimensioner.

Samverkan

Information kommer att ges på FSG 26 september 2023

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2023 med bilagor

Ärendet

Nämnden ska enligt stadens riktlinjer besluta om delårsrapport augusti 2023, som är den andra av tre uppföljningsrapporter under året.

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 augusti 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 samt kommunfullmäktiges mål och uppdrag. Förvaltningen lämnar också en ekonomisk analys för utfallet januari till augusti och prognos för helåret. I rapporten ingår även uppföljning av särskilda beslut och uppdrag samt styrinformation till nämnden.

Delårsrapporten omfattar uppföljning per den sista augusti 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.

Eftersom stadsfastighetsnämnden är ny saknas jämförelser mot tidigare år.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömda nollprognos efter föreslagen hyressänkning är gjord med försiktighet eftersom stadens nämnder inte får göra ett negativt ekonomiskt resultat vid årets slut. Den främsta osäkerhetsfaktorn är elpriset och hur kalla de sista månaderna på året beräknas bli. I fastighetsverksamhet finns det dessutom alltid möjligheten att det sker oväntade händelser inom exempelvis projekt, med kostnader som behöver resultatföras direkt. Det innebär att det finns utrymme för oförutsedda kostnader i den föreslagna nollprognosen.

Förvaltningen vill understryka att den positiva ekonomiska avvikelsen som möjliggör hyressänkning 2023 inte löser den ansträngda ekonomiska situationen inför budget 2024 med ett ärvt strukturellt underskott och den ökade inflationen.

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi

Martin Blixt

Direktör



Delårsrapport aug 2023- Nämnder

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.....	7
2.2.2	Alla förskolor ska hålla hög kvalitet och ge barn en trygg och stimulerande miljö.....	8
2.2.3	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	8
2.2.4	Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.	9
2.2.5	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	9
2.2.6	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	10
2.2.7	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....	11
2.2.8	Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.	11
2.2.9	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.	12
2.2.10	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.	12
2.2.11	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.	12
2.2.12	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	13
2.2.13	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.	14
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	15
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	15
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR-perspektiv.....	15

3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	16
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning	17
3.2	Ekonomisk uppföljning	20
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag	20
3.2.2	Utfall till och med perioden	20
3.2.3	Prognos.....	22
3.2.4	Investeringsredovisning.....	22
3.2.5	Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader	30
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	30
3.3.1	Uppföljning avtalssamverkan Fel! Bokmärket är inte definierat.	
3.3.2	På vilket sätt har nämnden begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?	30
3.3.3	Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar	32
3.3.4	Övriga beslut och/eller uppdrag	32
4	Styrinformation till nämnden.....	33
4.1	Grunduppdraget	33
4.1.1	Fastighetsförvaltning	33
4.1.2	Byggnation och hyresverksamhet.....	37
4.1.3	Utveckling och styrning	41
5	Redovisning av nämndens uppdrag	43
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget (obegränsad kommentar)	43
6	Uppföljning av Intern kontrollplan och åtgärdsplan	51
7	Resultat samt prognos per augusti 2023.....	53
7.1	Resultaträkning.....	53

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 Statistik - Inköp och upphandling

Bilaga 2: Bilaga 2 - Rapport Klimatvaxling för resor i tjänsten

Bilaga 3: Bilaga 3 - Rapport Trygghetsskapande och brottsforebyggande arbet

1 Sammanfattning

Grunduppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler bedöms fungera relativt väl. Förutom när det gäller Bostad med särskild stöd och service (BmSS) finns det lokaler för alla verksamheter. Trots detta finns det förstås utmaningar, exempelvis med platser för anpassad skola samt med den geografiska placeringen för skola och förskola. Beståndet är mycket skiftande i ålder och kvalitet och förvaltningen har ett eftersatt underhåll som det kommer att ta tid att arbeta bort. När det gäller nya lokaler är kostnadsutvecklingen problematisk och det är osäkert om hyresgästerna kommer att kunna finansiera det behov de har av nya lokaler framgent.

Eftersom förvaltningen är ny sedan årsskiftet arbetar vi med att hitta gemensamma och effektiva processer och arbetssätt, vilket kommer ta ett par år innan det är på plats fullt ut. I den sammanhållna stadsutvecklingen pågår mycket arbete i positiv samsambandsanda.

Stadsfastighetsnämnden har fått flera uppdrag som rör förmågehöjande åtgärder inom krisberedskap och civilt försvar avseende trygghetspunkter, befolkningsskyddsrum och andra beredskapshöjande ombyggnadsåtgärder i stadsfastighetsnämndens fastighetsbestånd. Arbete pågår hur vi ska ta oss an det och förvaltningen har identifierat nödvändiga investeringar, vilket presenteras i ett separat ärende. Förvaltningen vill understryka att investeringsåtgärderna förutsätter kommuncentral finansiering där hyresgäst saknas. Detta eftersom nämnden finansieras av hyresintäkter, där merparten är självkostnadshyra från kommunala verksamhetslokaler.

Det ekonomiska utfallet för året är 74 miljoner kronor högre än budget och årets resultat bedöms till noll. Förvaltningen har inarbetat ett förslag på hyressänkning på sammanlagt 25 miljoner kronor i prognosen. Förvaltningen vill understryka att detta inte påverkar den ekonomiska situationen inför nämndens budget 2024, där vi fortsatt har att hantera det ärvda strukturella underskottet från tidigare organisation samt effekterna av inflationen.

Investeringsutgifterna för året prognostiseras 455 miljoner kronor lägre än budget, samtidigt som vi har kostnadsökningar drivet främst av inflationen och förväntade ränteökningar.

När det gäller personal har förvaltningen fortfarande svårt att hitta rätt kompetens inom flera kritiska yrkesområden, men bedömer ändå att uppdraget klarar av att genomföras.

Mål och uppdrag redovisas i rapporten. Merparten av mål och uppdrag fortlöper enligt plan, men några är försenade. Vissa mål och uppdrag är svåra att nå på grund av målkonflikter mellan de resurser som krävs och bedömda möjligheter till finansiering. Detta gäller särskilt uppdragen kopplade till Agenda 2030.

Eftersom nämnden är ny från i år redovisas inga jämförande siffror för tidigare år.

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	---	---	162	252
Antal överlämnade grundskoleplatser	---	---	280	860
Antal överlämnade boendeplatser med särskild service	---	---	29	37
Antal överlämnade äldreboendeplatser och övriga boenden	---	---	100	100
Totalt antal serviceanmälningar från hyresgäst	---	---	39 000	58 500
Serviceanmälningar från hyresgäst som lett till reparation	---	---	26 000	39 000

Utöver ovanstående har det levererats 520 ersättningsplatser för grundskola och 108 ersättningsplatser för förskola. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

Mått	Utfall perioden jämfört med samma period föregående år	Prognos helår jämfört med helår föregående år

Antal överlämnade platser

Nedan redovisas i korthet, per de största hyresgästerna, förvaltningens bedömning av projektleveransen. Mer detaljerade redovisning ges under 3.2.4.1.1 Redovisning per område och 4.1.2 Byggnation och hyresverksamhet.

Vård och omsorgsboenden - God.

Volymen är enligt årets plan, men mindre än i investeringsnomineringen då ett projekt färdigställts tidigare.

Boende med särskild service - Viss.

Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, men betydligt mindre än i investeringsnomineringen. Volymen är inte tillräcklig för att möta nämndens lokalbehov. Under perioden har inflödet av nya projekt ökat för att framåt bättre kunna möta lokalbehovet. Nämnden har under perioden nekat en ekonomisk avvikelse för ett nyproduktionsprojekt i strid med förvaltningen för funktionsstöds vilja, med hänvisning till att kostnaderna blir för höga.

Fastigheter för social verksamhet - God.

Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022.

Förskolefastigheter - God.

Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, men något mindre än i investeringsnomineringen. Förskolenämnden har återremitterat ett genomförande beslut för ett inhyrningsprojekt, med hänvisning till att kostnaderna blir för höga.

Grundskolefastigheter - God.

Volymen är något under årets plan fastställd i december 2022, och något mindre än i investeringsnomineringen. Avvikelsen består av 24 färre egenproducerade platser. Det beror på överklagan av upphandling för ett av de mindre investeringsprojekten, som gör att verksamhetstarten flyttas från år 2023 till år 2024.

Grundskolenämndens särskilda uppdrag att utöka antal platser för anpassad grundskola (tidigare grundsärskola) fortgår. Läsår 2023/2024 utökar vi med cirka 70 platser, vilket motsvarar planeringen för målet. Grundskolenämnden har återremitterat genomförandebeslutet för ett större nybyggnationsprojekt, till förvaltningen med hänvisning till att kostnaderna är för höga.

Gymnasiefastigheter - God.

Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, men något mindre än i investeringsnomineringen. Anledningen är att pågående projekt inte kommit så långt som budgeterat och då inte omsatta lika mycket ännu.

Totalt antal serviceanmälningar från kund

Serviceanmälningar är samtliga ärenden som anmäls av hyresgästerna. De består i huvudsak av reparationer (ca 66 procent) och kunduppdrag (ca 16 procent). Övriga anmälningar består av bland annat garanti och skador. Serviceanmälningar har under första kvartalet legat på en hög nivå och sedan sänkts under sommaren då flera verksamheter har stängt eller har minskad belägningsgrad.

Grundskoleförvaltningen dominerar i antalet serviceanmälningar med 26 procent, följt av förskoleförvaltningen med 20 procent och äldre- samt omsorgsförvaltningen med 17 procent, kommersiella med 3 procent, utbildningsförvaltningen med 3 procent och resterande 31 procent är fördelade på övriga förvaltningar inom staden. Sedan förra året har hyresgästerna kunnat webbfelanmäla, vilket utgör cirka 37 procent av de totala serviceanmälningarna. Förvaltningen har tagit emot över 6 000 kunduppdrag i år vilket är en liten ökning från redan hög nivå. Det mest förekommande kunduppdraget är på skalytor (golv, vägg och tak), passagesystem/elektriska lås samt elåtgärder.

Serviceanmälningar från kund som lett till reparation

Det har varit ett högt antal inkommande reparationsärenden under första halvåret, i snitt har förvaltningen mottagit cirka 5000 anmälningar i månaden. Reparationerna är varierande, men de gäller främst anmälningar på skalytor (golv, vägg och tak), våtrumsinredning samt elåtgärder. Förvaltningen har tillsammans med förskoleförvaltningen och grundskoleförvaltningen ett pågående arbete med att

minska störningar i verksamheterna samt effektivisera och tydliggöra serviceamältningsprocessen. Samarbetet har hittills lett till bättre kommunikation i reparationsärenden samt förståelse för varandras uppdrag.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Ökade kostnader i pågående projekt
Orsak till att avvikelsen uppstått
Prognostiserad ökad internränta, ökade råvarupriser, bränslekostnader, energi- och tillverkningskostnader.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Ökade lokalkostnader hos hyresgästen leder till tuffa prioriteringar för verksamheterna, vilket kan 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 projekttider 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 eftersom vi tillämpar självkostnadshyra.
Vidtagna åtgärder
Prioriteringsmöten tillsammans med hyresgäst fortgår. Fokus på kostnadsstyrning och upphandlingsstrategier i projekt.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

Budgetarbete

Förvaltningen inledde innan sommaren budgetarbetet inför budget 2024. Förvaltningsledningens budskap till organisationen är fokus på grunduppdraget, med särskilt beaktande att den kommunala ekonomin kommer att vara ansträngd under nästa år. Utifrån gemensamma prioriteringar med förvaltningens samlade leverans i fokus är målet ett effektivt resursutnyttjande med god leverans inom grunduppdraget.

Processer

Förvaltningen arbetar vidare med att förvalta och utveckla sitt processbaserade ledningssystem som möjliggör effektivitet samt ger full insyn i våra processer och styrande dokument. Ledningssystemet utgår från förvaltningens reglemente och finns tillgängligt på förvaltningens intranät. Fokus under 2023 har varit att ta fram en uppdaterad projektprocess som utgår från XLPM (Excellence in Project Management) samt arbeta fram processer för de uppdrag som tillkommit stadsfastighetsförvaltningen genom nytt reglemente. Förvaltningen är en aktiv part i utvecklandet av gemensamma processer för sammanhållen stadsutveckling i form av plan- och exploateringsprocessen, processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen.

Uppdaterad rutin för delegationsbeslut

Rutin för delegationsbeslut har uppdaterats med information om att delegationsbeslut inte behöver skrivas ut och undertecknas utan kan skapas, bekräftas och sparas helt elektroniskt i ärendehanteringssystemet. Den uppdaterade rutinen minskar mängden pappershandlingar som skrivs på och sedan skannas in för registrering med uppskattningsvis några hundra stycken årligen.

Ciceron, nytt ärendehanteringssystem

Nytt ärendehanteringssystem möjliggör att t.ex. bekräftelse av upprättade dokument, hantering av tjänsteutlåtanden inför nämndbeslut och anmälan av delegationsbeslut kan ske helt elektroniskt i systemet. Enheten tar fram manualer och utbildningar för att sprida information om funktionerna i systemet.

2.2.2 Alla förskolor ska hålla hög kvalitet och ge barn en trygg och stimulerande miljö.

För att tillhandahålla ändamålsenliga förskolor med god teknisk status med fokus på att utjämna skillnader i staden, behöver förvaltningen utföra riktade insatser för att öka underhållet på förskolor belägna i socialt utsatta områden. Genom att kvalitetssäkra och utveckla processen och arbetssättet för planerat underhåll skapas förutsättningar för att hålla en hög kvalitet på våra förskolor. För att utveckla detta arbetssätt har en arbetsgrupp tillsatts, som under hösten kommer att arbeta fram en reviderad underhållstrategi, för att tydliggöra prioriteringsordning av underhållsåtgärder, som styr mot ökade reinvesteringar i socialt utsatta områden. Arbete kommer även att påbörjas med att ta fram nyckeltal för att kunna mäta och analysera stadsfastigheters förvaltning i socialt utsatta områden, vilket förväntas genomföras under samma period.

Ett utvecklingsarbete för att effektivisera och tydliggöra projektprocess för reinvesteringar och underhåll pågår och förväntas vara klart under första kvartalet 2024.

2.2.3 Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

Styrmiljön för stadens lokalförsörjning är relativt ny och alla delar i styrmiljön är ännu inte beslutade av kommunfullmäktige. Lokalförsörjningen utgår från att tillgodose de lokalbehov som varje lokalbrukande nämnd identifierar i sina lokalbehovsplaner. Till stor del tillgodoses behoven men det finns också områden vars behov inte tillgodoses fullt ut. Den nya styrmiljön för lokalförsörjning leder till att arbetet med lokalförsörjning i stadens nämnder nu utvecklas för att bättre kunna tillgodose behoven.

Förvaltningen arbetar med att tydliggöra inriktningen avseende den gestaltade livsmiljön och arkitekturen för ny-, till och ombyggnationer med tillhörande utemiljöer, genom att effektivt nyttja befintliga byggrätter och i tidigt skede planera för lokalplacering i utvecklingen av nya områden. I de fall där flera olika behov behöver tillgodoses på samma plats kan tredimensionellt fastighetsägande komma att användas.

Förvaltningen medverkar från och med i våras i tidiga skeden i stadsutvecklingen både i framtagande av planprogram och i detaljplaner utifrån rollen som kommunal exploatör och utifrån det operativa lokalförsörjningsuppdraget. På sikt bidrar detta till att behovet av lokaler bättre ska kunna tillgodoses. Processutveckling pågår för

att säkerställa arbetsrutiner och systematik i arbetet.

Arbetet med att analysera de byggrätter som finns inom det förvaltade beståndet idag fortlöper enligt tidigare plan. Analyserna ger ett kunskapsunderlag för vilken potential det finns i redan existerande byggrätter. Av planens 800 byggrätter är 700 analyserade. Bedömningen är att de 100 kvarstående analyserna kommer att vara klara till årsskiftet.

Ett arbete är påbörjat avseende principer för och kunskapsunderlag om tredimensionell fastighetsbildning i samarbete med stadsbyggnadsförvaltningen och exploateringsförvaltningen. En arbetsgrupp är formad och en plan för uppdraget är framtaget.

Ett förslag till riktlinjer för god gestaltad livsmiljö är framtaget och kommer att lyftas för beslut till nämnden under hösten.

2.2.4 Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.

Förvaltningen arbetar med målet utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 och nedan fokusområden. I nuläget saknas data för att följa upp utvecklingen generellt. Med planerade insatser bedöms det gå åt rätt håll men för långsamt i enlighet med det som beskrivs i den övergripande uppföljningen av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Skadliga ämnen i produkter och material

Förvaltningen arbetar systematiskt med att säkra produkter och material i byggprojekt samt fasa ut skadliga ämnen i fastighetsbeståndet och i egen verksamhet.

Utfasning av äldre PVC-mattor i förskolor pågår kontinuerligt sedan flera år, ca 10 procent kvarstår och planen för utbyte sträcker sig till och med 2028 då alla mattor kommer vara borttagna.

Mål om att säkerställa kraven på produktbedömning i Byggvarubedömningen (BVB) hanteras kontinuerligt för varje byggprojekt. Ett sammanställt resultat avseende BVB görs årsvis. Arbeta och utredning med att säkerställa produkter i BVB som används i intern regi samt i ramavtalade servicearbeten kommer startas upp under hösten.

Utfasning av kemprodukter som innehåller prioriterade riskminskningsämnen eller utfasningsämnen pågår enligt fastställd handlingsplan och följs upp årsvis.

Riskminimering avseende exponering av skadliga ämnen i förvaltningens fastigheter

En effektivisering avseende det operativa utförande i radonarbetet pågår. Systematisk hantering av radon, asbest och PCB pågår kontinuerligt och inga avvikelser i rutiner har identifierats.

Ekosystemtjänster vid anläggning och underhåll av utemiljöer

Se under avsnitt 2.2.6 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

2.2.5 Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.

Förvaltningen arbetar med att öka den biologiska mångfalden i utemiljön genom att bland annat omvandla gräsytor till högväxande gräs eller ängar samt arbeta med faunadepåer (utplacerade högar av trädstubbar och grenar). Inledningsvis har kompetenshöjande åtgärder vidtagits, bland annat genom utbildningar till fastighetstekniker utemiljö samt informationsinsatser till hyresgästerna där

biologiska mångfaldsinsatser har utförts. Arbete med välskötta utemiljöer ingår i förvaltningens ordinarie uppdrag och ingår i tillsyn och skötsel av samtliga utemiljöer.

Under hösten planeras trygghetsinsatser vad gäller siktbeskränning samt inventering av belysning. Det specifika trygghetsuppdraget som pågår under 2023 bidrar också till målet genom konkret utvalda insatser på ett fåtal fastigheter (se avsnitt 3.4.4). Specifika fastigheter är utvalda i dialog med de kundförvaltningar där statistik i fastighetssystemet visar på högst andel vandalisering, skadegörelse etc. Vilka åtgärder som skall göras på respektive fastighet väljs ut i dialog med respektive verksamhet. Det är av stor vikt att det är åtgärder som verksamheterna upplever trygghetsskapande och inte enbart fastighetsägaren. Det blir åtgärder i utemiljö så som beskärning av buskage, tätare skräpplockning, nya inbjudande sittmiljöer och upprustning av idrottsutrustning. Åtgärder inomhus blir exempelvis nya säkerhetsdörrar/säkerhetsglas samt borttagning av klotter.

Viss måluppfyllelse nådd inom biologisk mångfald, aktiviteter pågår där ytor i utemiljön kring våra fastigheter utvecklas till att i högre grad bidra till den biologiska mångfalden.

2.2.6 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Förvaltningen arbetar med målet utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030 och nedan fokusområden. I nuläget saknas data för att följa upp utvecklingen av den biologiska mångfalden på förvaltningen. Med planerade insatser bedöms det kunna gå åt rätt håll men alltför långsamt i enlighet med det som beskrivs i den övergripande uppföljningen av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Skötselmetoder som bibehåller och främjar naturvärden samt Ekosystemtjänster och biologisk mångfald vid anläggning och underhåll av utemiljöer

För att stärka de befintliga naturvärdena har utredning gjorts av Boverkets modell ESTER 2.0 (verktyg för kartläggning av ekosystemtjänster) som potentiellt krav i förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA). Preliminärt kan det vara aktuellt för införande i TKA 2025. Pilotprojekt för att testa modellen behöver initieras under hösten 2023.

Rutin och mall för trädinventering har tagits fram som en del för att bibehålla och säkra befintliga naturvärden, både för skötsel, anläggning och underhåll av utemiljöer.

Aktiviteter för att säkerställa en aktiv ökning av utförda växtbäddar enligt blå-grön-gråa system (BGG-system) pågår. Detta genom att ta tillvara dagvatten som en resurs vid gestaltning av utemiljöer. Fortsatt arbete innefattar handlingsplan och eventuell kravställning i TKA.

Gröna tak och gröna väggar

Konsekvensanalys av gröna tak och gröna väggar ur ett försäkringsperspektiv pågår och riskkonstruktioner identifieras. Säkerställande av stadig ökning av att gröna tak och gröna väggar görs men med förhöjda kravställningar på utförande på grund av tidigare problem med vattenläckage.

2.2.7 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Förvaltningen arbetar med målet utifrån nedan fokusområden. I nuläget saknas data för att följa upp utvecklingen generellt, men med planerade insatser bedöms en halvering av förvaltningens klimatpåverkan vara möjlig inom ett par år. Målsättningen om nära noll kräver ytterligare insatser i enlighet med det som beskrivs i den övergripande uppföljningen av Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

Klimatneutral byggnation, där innovation i både teknik och arbetssätt är en förutsättning

Plan för minskad klimatpåverkan 2023 är fastställd. Den inkluderar åtgärder för att sträva mot en halverad klimatpåverkan för färdigställda byggprojekt samt fokusprojekt med sikte på nära noll klimatpåverkan. Lägsta nivå avseende klimatprestanda ingår numera i förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA).

Under hösten behöver tillräckligt många fokusprojekt startas för att uppnå planens målsättning 2023. Likaså behöver klimatberäkningar i projekten säkerställas för att uppföljning ska kunna ske.

Avfallsminimering och cirkularitet

Mål om att kartlägga förvaltningens avfallsmängder löper under 2023.

Framtagande av förvaltningens process för återbruk fortskrider och takten bedöms som god. Behov av beslut om cirkulationsplatser för att effektivisera hantering av återbruk är identifierat.

Effektiviserad energianvändning med låg klimatpåverkan, inklusive egen produktion av sol

Arbetet fortlöper enligt fastställd energieffektiviseringsplan och solcellsplan, utfall följs upp årsvis. Installationstakten för solceller ligger efter men bedömningen är att målsättningen till 2030 ska kunna uppnås.

Fossillfria transporter och maskiner

Arbetet med elektrifiering av fordonsflottan pågår enligt plan. I dagsläget kvarstår tre fossildrivna fordon som kommer bytas ut i december 2023. Plan för utfasning av fossildrivna maskiner till år 2030 är under framtagning med pågående inventering.

2.2.8 Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.

Förvaltningen ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med god fysisk tillgänglighet. Beståndet av lokaler har idag stora skillnader i tillgänglighet. Detta åtgärdas i samband med att underhåll genomförs. Genom att säkerställa att samtliga reinvesteringsprojekt uppfyller kraven för fysisk och funktionell tillgänglighet skapas förutsättningar för att nå detta. För att säkerställa att tillgänglighet beaktas i samtliga reinvesterings- och underhållsprojekt, pågår ett arbete med att ta fram en strategi samt tydliggöra begrepp och krav vid beställning av förlängningsrenoveringar.

Under våren har processen för planerat underhåll reviderats. Under hösten kommer rutiner att kompletteras för att säkerställa att tillgänglighet alltid beaktas.

2.2.9 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

Förvaltningen är i gång med det strategiska arbetet för att bidra till en jämlik stad. I verksamhetsplanen finns mål och strategi framtaget, men arbete kvarstår för att planera och genomföra insatserna vilket förväntas ske 2023–2024. För att höja kunskapsnivån i förvaltningen planeras utbildningsinsatser till hösten. Under våren är en avdelning genomgått utbildning för att öka kunskapen inom området. Under hösten kommer ytterligare två avdelningar genomgå utbildningen. Arbetet kommer att fortsätta under 2024. För högre måluppfyllelse behöver det operativa arbetet i avdelningarna prioriteras och resurssättas.

2.2.10 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

Inkluderande arbetsplats

Förvaltningen genomför en stor satsning på jämlikhetsintegrering där alla medarbetare utbildas och chefer får utbildning och handledning för att kunna leda mot en inkluderande och kränkingsfri arbetsplats. Satsningen väntas även påverka dem vi är till för då kunskaperna om diskrimineringsgrunder och maktordningar ökar och därmed avspeglas i samarbetet med kundförvaltningar och även i byggprojekten.

Barnkonventionen

Förvaltningen har tagit fram en anvisning för barns delaktighet i byggprocessen som ska säkerställa barns delaktighet (där det är möjligt) i planeringen av om- och nybyggnation av skolor. Anvisningen ska implementeras under sista halvan av 2023.

Jämställdhetskrav i upphandling

Förvaltningen fortsätter pilotprojektet Jämställdhetskrav i upphandling. Eftersom ett pilotprojekt avbröts och då det varit färre byggprojekt som startats finns fortfarande inga resultat att presentera. Projektet pågår och förvaltningen återrappporterar när resultat finns att presentera.

Inkluderande omklädningsrum

Förvaltningen har i sina tekniska krav och anvisningar (TKA) för omklädningsrum krav på både könade och könsneutrala omklädningsrum, med möjlighet till dusch och ombyte i avskildhet. Fyra nya skolor har fått den typen av omklädningsrum med varierande utformning och just nu pågår arbete med att utvärdera dessa och att i samarbete med grundskoleförvaltningen se över om/hur skrivningarna behöver anpassas för att på bästa sätt möta alla elevers behov. I dialog med Ungdomsfullmäktige har det även framkommit önskemål om möjlighet till ökad kroppslig integritet även i de könade omklädningsrummen. Stadsfastighetsförvaltningen har genomfört dialoger med elever om hur de upplever omklädningsrummen, men inväntar vidare inspel från grundskoleförvaltningen för att uppdatera TKA.

2.2.11 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

Stadsfastigheters arbetsmiljömål är att vara en hälsofrämjande arbetsplats där alla medarbetare ska uppleva arbetslivet som hållbart. Förvaltningen arbetar enligt

årshjul med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Under våren var fokus på den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Handlingsplaner har upprättats med åtgärder som följs upp på respektive enhet.

Under våren har förvaltningens medarbetare och chefer fortsatt utbildningen inom Inkluderande arbetsplats och är nu inne på andra och sista året. Alla avdelningar har gått igenom samma program i syfte att stadsfastighetsförvaltningen ska vara en frisk och sund arbetsplats där ingen utsätts för kränkningar och trakasserier.

Utvärderingar visar att utbildningen har varit uppskattad av chefer och medarbetare för att ta tid att diskutera inkludering. Men, en utmaning är att åsikterna i de fria kommentarerna skiljer sig kraftigt åt vilket blir en utmaning för förvaltningen att arbeta vidare med. Planering pågår för hur arbetet ska fortgå även efter projekttidens slut.

I planen för aktiva åtgärder, som diskrimineringslagen ställer krav på ska finnas, har fokus varit arbetet med inkluderande arbetsplats. Denna plan beskriver hur vi som arbetsgivare arbetar med aktiva åtgärder inom arbetslivet för att kontinuerligt förflytta attityder och värderingar och motverka diskriminerande strukturer. På förvaltningens chefsmöte i maj var temat organisatorisk och social arbetsmiljö med workshop att skapa delaktiga APT med fokus på arbetsmiljöfrågor.

Tillsammans med övriga stadsutvecklingsförvaltningar samarbetar HR-specialister kring arbetsmiljön i de nya förvaltningarna i syfte att förbättra och förenkla arbetsmiljöarbetet.

2.2.12 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Förvaltningen ser att sjukfrånvaron från delårsrapport mars är oförändrad och vi behöver därmed arbeta mer med att förebygga och rehabilitera medarbetare för att nå målet. Samverkan mellan chef, medarbetare, företagshälsovården och HR är ett initiativ för att arbeta vidare i frågan. Ytterligare initiativ är att följa upp statistik kopplat till sjukskrivningar mer frekvent och kartlägga vad de arbetsrelaterade sjukskrivningarna beror på. För att analysera sjukfrånvaro kopplat till arbetsrelaterad ohälsa visar statistik att 104 rehabiliteringsärenden, av sammanlagt 127, som startats 2023 har sjukdomsorsak som ej är arbetsrelaterad.

För att arbeta mer med chefernas arbetsmiljö genomförs temperaturmätningar inför varje chefsmöte en gång i månaden. Senaste temperaturmätningen visade en ökning i arbetsbelastning bland cheferna och att motivationen minskat. Det är därför viktigt att fortsätta arbeta med chefernas arbetsmiljö och tydlighet från ledningen gällande struktur, prioritering, mål och uppdrag vilket initierats under våren.

Förvaltningen har gjort en insats för att informera om IA-systemet som är ett stöd i att upptäcka, följa upp och åtgärda arbetsmiljöproblem. Alla medarbetare ska känna till systemet, veta hur det används och vad som kan rapporteras in. Förvaltningen följer upp antal inrapporterade händelser och om informationen ger någon effekt. Det syns en skillnad i att antal rapporterade händelser har ökat första halvåret. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta.

Företagshälsovården används när det kommer till arbetsrelaterad ohälsa i förebyggande syfte och vid behov av rehabilitering. Förvaltningen rekommenderar även medarbetare att använda personalstödet med både arbetsrelaterade och privatrelaterade händelser.

2.2.13 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

För att säkerställa att förvaltningen tar hänsyn till hållbarhetsaspekter inom inköp- och upphandlingsprocesser har flera aktiviteter tagits fram, bland annat framtagning och implementering av processen för inköpsuppföljning samt avtalsuppföljning. Arbetet inom detta pågår och förväntas vara klart till hösten. Kartläggning av samtliga upphandlingar utifrån ställda hållbarhetskrav kommer att påbörjas till hösten.

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
Årsarbetare	432,6		672	
Total sjukfrånvaro (%)	6,4		6,3	
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	41			
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	66			
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			12	

Sjukfrånvaro

Den ackumulerade sjukfrånvaron fram till 31:e juli uppgår till 6,4 procent vilket är på samma nivå som årets första kvartal. Sjukfrånvaron för män ligger på 5,2 procent och för kvinnor på 8,2 procent. Den största delen, 6,4 procent utav sjukfrånvaron för kvinnor utgörs av långtidssjukfrånvaro (längre än 15 dagar). Sjukfrånvaron under sommarmånaderna har inte minskat enligt förväntan vilket gör att prognosen skrivs upp från 6,0 procent till 6,3 procent för helår 2023.

Förvaltningen arbetar kontinuerligt med utbildning av chefer inom rehabiliteringsfrågor och behöver intensifiera detta arbete.

Förvaltningen har en lägre sjukfrånvaro jämfört med staden som har 8,1 procent. Jämfört med de andra stadsutvecklande förvaltningarna ligger förvaltningens sjukfrånvaro på samma nivå som stadsmiljöförvaltningen men högre än exploateringsförvaltningen som är 4,1 procent och stadsbyggnadsförvaltningen 3,7 procent. Kretslopp och vattenförvaltningen har en sjukfrånvaro på 5,4 procent.

Uppföljning av sjukfrånvaro görs och kommer göras mer kontinuerligt. Vid negativ trend följer chef upp och gör tillsammans med HR analys av vad det beror på för att sedan sätta in relevanta insatser för enheten.

Personalrörlighet

Utfallet av antal årsarbetare till juli tyder på att prognosen kommer att hålla.

Rörligheten på arbetsmarknaden förväntas vara stabil i nuläget, dock förväntas lågkonjunkturen kunna ge en mer återhållsam rörlighet.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Attrahera och rekrytera

Vid halvåret hade förvaltningen cirka 25 vakanser där rekrytering pågår. Vid vissa långvariga vakanser har förvaltningen löst bemanningen med tf- skap samt köpt tjänst. Bedömningen är att grunduppdraget kan uppfyllas på kort sikt. Vid bedömning på lång sikt behöver förvaltningen arbeta med kompetensväxling, öka aktiviteter för att attrahera seniora kompetenser att söka tjänster och planera för digitalisering

För de tjänster där det varit svårt att rekrytera har förvaltningen använt sig av annonsering via sociala medier, främst LinkedIn. Ansökningstider har även förlängts. Vidare har förvaltningen arbetat med ett brett search arbete, dessa åtgärder har givit lyckade resultat.

För att behålla nyanställda har förvaltningen skickat ut en introduktionsenkät till medarbetare efter sex månaders anställning. En klar majoriteten är mycket nöjda med sin första tid.

För mer träffsäkra rekryteringsresultat arbetar vi med kompetensbaserad rekrytering.

Avgångsenkäter visar att förvaltningen beskrivs som en trygg och flexibel arbetsplats, med goda karriärmöjligheter. Det man vill utveckla hos förvaltningen är en svårgenomtränglig organisation, för detta planeras åtgärder.

Engagera och utveckla

Arbete med den nya organisationen

På de månatliga chefsmötena har det varit stort fokus på att presentera och prata om hur vi får förutsättningar för att införliva de bärande principerna som tagits fram tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar. Principerna innebär bland annat en god samarbetskultur, ett starkt utvecklingsfokus och ett strukturerat och processinriktat arbetssätt med sikte på en effektiv och gemensam stadsutvecklingsprocess. Tanken är att cheferna i sin tur sprider detta vidare i sina enheter.

Exempel på samarbete med övriga stadsutvecklande förvaltningarna är att en ny modell för årliga utvecklingssamtal har tagits fram gemensamt. Modellen har använts för första gången och responsen från verksamheten har varit god. Samarbete med de övriga förvaltningarna pågår exempelvis också inom arbetsmiljöområdet.

Samverkan med de fackliga organisationerna

Arbetsgivarens och de fackliga organisationernas önskan och strävan är förtroendefulla och konstruktiva relationer med respekt för varandras olika roller och arbetsförutsättningar. Under våren har vi upplevt att samverkan kan utvecklas och förbättras. Under hösten kommer parterna att upprätta en *samverkansöverenskommelse* som ska gälla från 1 januari 2024 med anledning av stadens nya samverkansavtal. Utbildningen av lokala samverkansgrupper, LSG, ska genomföras tillsammans av arbetsgivaren och fackliga representanter. Det gemensamma arbetet med implementeringen ger en möjlighet till att förbättra och utveckla.

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.

Medarbetarenkäten speglar inte stadsfastighetsförvaltningens organisation fullt ut på grund av omorganisationen. Trots detta har resultaten varit ett gott underlag för dialog mellan chefer och medarbetare på enheterna.

En avvikelse att nämna är att sjukfrånvaron inte gått ner som önskat under sommaren, detta kan påverka förvaltningens grunduppdrag. Chefer tillsammans med HR och företagshälsovården behöver arbeta aktivt med de sjukskrivnas rehabiliteringsplaner och skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i arbete.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

3.1.3.1 Hur bedömer förvaltningen möjligheten att kompetensförsörja verksamheten?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Finns brist i beman- ningen idag?	Hur stor är bristen?	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Hur påverkar ev brist idag utförandet av förvaltningens/ bolagets uppdrag?
Lednings- arbete	Enhetschef, Team- samordnare	● Viss brist	Tre vakanser idag	● Försämrats	Dubbla roller i arbetet. Minskad möjlighet till närvarande ledarskap.
Övrigt	HR-specialist	● Viss brist	En vakans idag	● Försämrats	HR har fått hålla tillbaka på viktiga utvecklingsinsatser och chefsstöd.
Övrigt	Informations- samordnare	● Viss brist	En vakans idag	● Försämrats	
Tekniker m fl	El-tekniker, Fastighets- tekniker	● Stor brist	10 vakanser idag	● Försämrats	Förvaltningen får köpa tjänster. Ordinarie personal får ett större ansvar.
Ingenjör, arkitekt m fl.	Projektledare, Drift-ingenjörer, Sakkunnig- specialist	● Stor brist	15 vakanser idag	● Försämrats	Förvaltningen får ta in inhyrdpersonal/konsult er för att täcka upp.

3.1.3.2 Hur bedömer förvaltningen möjligheten att kompetensförsörja verksamheten på längre sikt (5 år)?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Bedömer ni att brist finns i bemanningen på längre sikt (5 år)?	Hur stor bedömer ni att bristen blir på längre sikt (5 år)? (Hur många tillsvidareanställda medarbetare i antal personer bedömer ni att bristen består av?)	Kommentar
Ledningsarbete	Enhetschef Team-samordnare	 Stor brist	ca 15 personer	Svårt att hitta seniora kompetenser som ledare.
Övrigt	HR-specialist	 Viss brist	ca fyra personer.	Brist på seniora kompetenser.
Övrigt	Informations-samordnare	 Stor brist	Ca två-tre personer.	Brist på seniora kompetenser.
Tekniker m fl	El-tekniker Fastighets-tekniker	 Stor brist	Ca 25 personer	Svårt att hitta kompetensen. Lägre löner i förhållande till den privata marknaden. Andra förmåner i privata marknaden.
Ingenjör, arkitekt m fl.	Projektledare Driftingenjörer Sakkunnig-specialist	 Stor brist	Ca 30 personer.	Stor brist på seniora projektledare och andra angivna befattningar. Lägre löner i förhållande till den privata marknaden.

3.1.3.3 Vilka åtgärder har/planerar förvaltningen för att minimera påverkan på förvaltningens uppdrag?

Åtgärd (Vad ska göras)	Syfte (Vilket problem ska det lösa?)	Aktivitet (Vilka konkreta aktiviteter genomförs?)	Åtgärden påbörjas	Åtgärden slutförs	Förväntad effekt
Kompetensförsörjningsplan görs klar	Överblick av förvaltningens kompetensbehov och med det vilka aktiviteter som behöver beskrivas i kompetensförsörjningsprocessen	I processen aktiveras aktivitetslista för aktiviteter kopplade till kompetensutveckling och rekrytering.	Pågående	december 2023	Strategisk planering av kompetensbehov samt kompetensutveckling i relation till att behålla och engagera befintlig personal samt förstärka faktiskt rekryteringsbehov. Genomförande av aktiviteter i relation till kompetensbehov.
Nyckeltal för uppföljning av bemanning	Att få en överblick av nuvarande bemanning och vakanser. Likväl få en bättre överblick av inhyrd personal samt behov av kompetens	Förvaltningens bemanning beskrivs i lista där avdelningschef och HR tillsammans med ekonomi går igenom aktuell status varje månad, uppföljning vid prognos. Vid rekryteringsbehov görs ingående behovsanalys för rekrytering i relation till innevarande kompetenser.	Påbörjas i om prognos inför budget 2024	Pågående löpande	Bättre analys av innevarande kompetensbehov. Bättre analys av köpt tjänst.
Rekryteringsprocessen läggs in i lednings-systemet.	Förenkla och kvalitetssäkra rekryteringsarbetet vid förvaltningen	Utförlig standardisering av processens delar och tydliga instruktioner utifrån attrahera och engagera begreppen. Listor, utifrån befattningsbeskrivningar, görs för kravprofiler, annonser, intervjumallar etc.	Pågående	December 2023	Rekryteringsprocessen blir mer lättillgänglig samt säkerställer förvaltningens arbetsgivarvarumärke.
Införa nytt verktyg gällande kompetensutveckling och successionsplanering	Få en bättre överblick av innevarande kompetenser och utvecklingsmöjligheter för befintlig medarbetare. Planera successionsövergångar.	Implementera nytt verktyg för förvaltningens chefer att registrera innevarande medarbetares kompetenser, utvecklingsbehov/önskan samt prestation.	Startas under höst 2023.	Pågående	Verktyget tar avstamp i enheternas behov av kompetens i relation till medarbetarens kompetenser och prestation. Nytt underlag för bedömnings- och utvecklingssamtal är en del i detta arbete.

3.1.3.4 Vilka åtgärder på staden nivå kan komplettera arbetet som sker i förvaltningar/bolag?

Staden behöver fortsatt erbjuda interna utbildningar såsom Morgondagens chef för att på så sätt vidareutveckla befintliga medarbetare. Staden behöver också se över framtida behov/utmaningar och se om utbildningsinsatser kan utökas baserat på detta. Det skulle även kunna vara aktuellt för staden att identifiera kritiska kompetenser för framtiden och bygga en lärande strategi kopplat till dessa områden.

Staden måste upprätthålla processgrupper/nätverk som bidrar till kompetensutveckling mellan förvaltningar och bolag.

Göteborg stad behöver marknadsföras som komplement till förvaltningarnas marknadsföringsinsatser för att stärka arbetsgivarvarumärket.

För att stödja kompetensutveckling behövs även systemstöd.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag

Perioden

Belopp i mnkr	Period			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år
Intäkter	2 526	2 507	19	2 188
Kostnader	-2 393	-2 448	55	-2 130
Kommunbidrag	0	0	0	0
Resultat	133	59	74	58

Helår

Belopp i mnkr	Helår			
	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	3 825	3 783	3 765	3 436
Kostnader	-3 825	-3 783	-3 765	-3 460
Kommunbidrag	0	0	0	0
Resultat	0	0	0	-24

3.2.2 Utfall till och med perioden

Utfallet per augusti avviker positivt med 74 mnkr jämfört med budget.

Uthyrningen fortsätter öka vilket skapat en intäkt på 18 mnkr mer än budgeterat. Ökad uthyrning har också medfört att kostnaden för inhyrning av lokaler ökat med 16 mnkr. På grund av att investeringsprojekt inte färdigställts enligt plan blir avskrivningarna 13 mnkr lägre än budgeterat och likaså blir räntekostnaderna lägre uppgående till 7 miljoner kronor.

Övriga kostnader är högre än budgeterat, primärt beroende på förväntad förgäveskostnad för en entreprenad som avbröts i slutet på förra året. Beräknad

kostnad som kommer belasta årets resultat är 7 mnkr efter upplösning av tidigare reservation. I övriga kostnader har det tillkommit ökade konsultkostnader men merparten av dessa konsultkostnader aktiveras mot projekt.

El, uppvärmning och vatten (mediakostnader) avviker positivt mot budget med 38 miljoner kronor. Merparten utgörs av elkostnaden, som fortsätter vara klart lägre än förväntat. Förvaltningen har därför redan innan sommaren planerat för att öka planerat underhåll under året med tanke på den positiva utvecklingen för elkostnaden. Ökningen av planerat underhåll har ännu inte slagit igenom i utfallet.

3.2.2.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

mnkr	Period		Helår		
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Bokslut 2022
Tillsyn och skötsel	204	206	327	324	
Reparationer	64	63	104	99	
Planerat underhåll	147	149	287	272	
Totala kostnader	415	418	718	695	

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 i linje med budgeterad nivå, men förvaltningen har höjt prognosen för att täcka upp för tillkommande kostnader under senare delen av året. De högre kostnader som förvaltningen bedömer kommer att tillkomma beror på vinterskötsel samt dyrare materialkostnader inom larm och elteknik. Förvaltningen ligger i fas med det förebyggande arbetet så som drifttronder, besiktningar och diverse myndighetskrav avseende kommunala verksamhetslokaler.

Reparation

Utfallet för perioden är i linje med budgeterad nivå. För helåret bedöms fler reparationsärenden än budgeterat samt högre kostnader för köpt tjänst på grund av sjukfrånvaro, varför prognosen har justerats upp.

Planerat underhåll

Utfall för perioden ligger i linje med budgeterad nivå. I enlighet med budget och mönster från tidigare år väntas större delen av kostnadsutfallet under den senare delen av året.

Med anledning av att elkostnaderna prognosticeras bli betydligt lägre än budget beslutades i samband med majprognosen att utöka åtgärder för planerat underhåll under 2023. Åtgärderna beställdes före sommaren och den höjda prognosen ligger kvar. Detta möjliggör utökat fokus på utbyte av vitvaror, lek- och idrottsutrustning, brandlarm, storkök samt lägenhetsbesiktningar. Mer detaljer finns under rubrik 4.1.1.

3.2.3 Prognos

Det prognostiserade resultatet för året är noll, liksom i tidigare prognoser under året.

Förvaltningen har justerat prognosen utifrån utfallet och bedömer fortsatt att det är möjligt att öka planerat underhåll jämfört med budget, enligt beslutad prognos per maj. Tack vare den positiva utvecklingen på elmarknaden understiger elpriset markant budgeterade nivåer, vilket frigör ekonomiska resurser. Eftersom det inte är möjligt att ytterligare öka det planerade underhållet har förvaltningen arbetat in en hyressänkning för året och föreslår nämnden att godkänna denna. Om nämnden godkänner sänkning av hyra enligt förslag blir prognosen noll för året. I denna prognos ryms även kostnadsökningar hänförligt till ovanligt kall vinter eller andra oplanerade kostnader som kan uppstå inom fastighetsverksamhet.

Den största osäkerhetsfaktorn i prognosen är utvecklingen på elmarknaden och hur priset kommer att utvecklas under året. Förvaltningen har i prognosen ytterligare dragit ner spotpriset på el för resterande del av året till att motsvara den kostnadsnivå som förutspås under hösten.

Förvaltningen vill understryka att årets positiva ekonomiska resultat inte påverkar den ekonomiska situationen inför nämndens budget 2024, där vi fortsatt har att hantera det ärvda strukturella underskottet från tidigare organisation samt effekterna av inflationen.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringar

År 2023

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	0	0	0	0
Utgifter	-1326	-2200	-2655	455
varav reinvestering	-535	-920	-925	5
varav nyinvestering	-791	-1280	-1730	450
Investerings-netto	-1326	-2200	-2655	455

Planperioden 2021–2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021–2025	Prognos 2021–2025	Budget 2021–2025	Avvikelse
Inkomster	10	10	10	0
Utgifter	-5281	-12 260	-13 669	1409
varav reinvestering	-1949	-4536	-4 646	110
varav nyinvestering	-3322	-7714	- 9 013	1299
Investerings-netto	-5271	-12 250	-13 659	1409

Prognosen för förvaltningens investeringsutgifter 2023 uppgår till 2 200 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 455 mnkr mot beslutad budget om 2 655 mnkr. Av den prognosticerade avvikelsen avser merparten nyinvestering.

Det samlade behovet för planperioden 2021–2025 beräknas till 12 250 mnkr. Det innebär att planperiodens prognos sänks med 455 mnkr mot den prognos som beslutades i stadsfastighetsnämnden mars 2023. Planperiodens beslutade budget uppgår till 13 659 mnkr och ger en avvikelse med 1 409 mnkr.

Den lägre prognosen kan främst hänföras till nyinvesteringar men även volymen för reinvestering har påverkats. Avvikelsen för planperioden beror delvis på ett osäkert marknadsläge som inneburit stora kostnadsökningar i projekten. Det är en stor utmaning som bidrar till en generell försiktighet inom både förvaltning och nämnd. Det innebär även krav på ökat samarbete mellan förvaltningarna för att arbeta fram funktionella och kostnadseffektiva projekt. Framdriften i projekten har även påverkats av brist på resurser med rätt kompetens samt överklaganden inom plan, bygg- och upphandlingsprocesser. En ytterligare faktor är att befolkningsprognosen visat på lägre födelsetal vilket inneburit att projekt inte har beställts eller har skjutits på framtiden.

Redovisning per område

År 2023

Investerings- område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-323		-528		-660	
Grundskola	-738		-1190		-1240	
Gymnasieskola	-58		-92		-15	
Äldreboende	-39		-73		-255	
Boende med särskild service (BMSS)	-46		-90		-190	
Övrigt	-90		-174		-190	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-32		-53		-105	
Summa	-1326		-2200		-2655	

Planperioden 2021–2025

Investerings-område, mnkr	Prognos 2021–2025		Budget 2021–2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-2784		-3295	
Grundskola	-6161		-6388	
Gymnasieskola	-522		-415	
Äldreboende	-754		-1197	
Boende med särskild service (BMSS)	-678		-1029	
Övrigt	-953	9	-909	9
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-398	1	-436	1
Summa	-12 250	10	-13 669	10

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Investerings-område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-183		-298		-350		-1668		-2025	
Grundskola	-511		-820		-1000		-4609		-5075	
Gymnasieskola	-2		-2		-10		-37		-119	
Äldreboende	-11		-23		-80		-234		-484	
Boende med särskild service (BMSS)	-35		-60		-180		-532		-777	
Övrigt	-46		-74		-80		-578	9	-434	9
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-3		-3		-30		-56	1	-109	1
Summa	-791		-1280		-1730		-7714	10	-9023	10

För planperioden 2021–2025 uppgår prognosen till 7 714 mnkr. Planperiodens budget är 9 013 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 848 mnkr. Avvikelsen berör alla verksamhetsområden där projekt skjutits fram i tidplan eller avbrutits/pausats. En osäker omvärld med en ökad prisbild, brist på resurser samt längre ledtider på grund av överklaganden inom detaljplan- och bygglovsprocesser är faktorer som påverkar.

Årets prognos för nyinvesteringar beräknas till 1 280 mnkr. Det är en sänkning av prognosen jämfört mot mars med närmare 100 mnkr och en avvikelse mot beslutad budget med 450 mnkr.

Förskola

Prognosen för område förskola uppgår till 298 mnkr vilket är 22 mnkr lägre än den prognos som kommunicerades i mars och 52 mnkr lägre än beslutad budget för året. Förändrad prognos i augusti jämfört med prognosen i mars kan inte hänföras till specifika projekt utan består av ett generellt riskavdrag.

Avvikelsen mot beslutad budget beror bland annat på överklaganden av detaljplaner samt bygglov avseende Gitarr- och Svartedalsgatans förskola. Likaså är den nya förskolan på Friedländers gata försenad då viss omprojektering har behövt genomföras. Tidsförskjutningen i nämnda projekt påverkar inte antalet levererade platser för 2023.

Grundskola

Grundskolans prognos för augusti uppgår till 820 mnkr. Det är en minskning med 10 mnkr gentemot prognosen i mars. Skillnaden i prognos beror dels på överklagat bygglov för Nya Påvelundsskolan samt att angöringen på Trulsegårdsskolan flyttats fram till sommaren 2024 och 2025 efter överenskommelse med verksamheten.

Avvikelsen mot beslutad budget uppgår till 180 mnkr. Den främsta anledningen är att entreprenadsstarten för internationella skolan flyttades från 2022 till 2023. Anbudsprocessen pågick längre än beräknat samt att slutgiltigt anbud var högre än beslutad projektbudget vilket ledde till nya nämndbeslut. Vidare har upphandlingen av Torslandaskolan överklagats i flera instanser vilket förskjutit projektet ett år. Likaså har Ekmanska sjukhemmet, anpassning till grundsärskola senarelagts på grund av överprövning av upphandling. Det senare projektet påverkar antalet levererade platser för 2023.

Gymnasium

Prognosen uppgår till 2 mnkr vilket ger ett överskott om 8 mnkr. Utfallet avser slutförande av verksamhetsanpassningar på Majornas gymnasium. Framåt inom nyinvestering prognosticeras en minskning sett över planperioden på grund av förändrat behov.

Äldreboende

Prognosen för Äldreboende är samma som tidigare lagd prognos, 23 mnkr, vilket ger ett överskott på 57 mnkr mot beslutad budget. Överskottet beror främst på förskjuten tidplan avseende nybyggnation av äldreboendet i Utby.

BmSS

Prognosen för BmSS är 60 mnkr vilket är en sänkning med 16 mnkr mot tidigare lagd prognos vilket ger ett överskott på 120 mnkr. Överskottet beror främst på att projekt Kryddhyllan är framskjutet till 2024 på grund av ett utdraget anbudsförfarande. BmSS är ett prioriterat område då det råder brist på platser inom staden. Det finns stora utmaningar gällande de fastigheter som projekten tilldelas samt stora kostnadsökningar per plats.

Övrigt

Prognosen för Övrigt där även solceller och temporära lokaler räknas in är 74 mnkr vilket är en sänkning med 13 mnkr från tidigare lagd prognos. Främst beror detta på att Frölundabadets nya bassäng är framskjuten till 2024.

Markreserv och strategiskt innehav

Den tidigare lagda prognosen på 30 mnkr är sänkt till 3 mnkr, detta beror främst på resursbrist.

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investerings- område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021–2025		Budget 2021– 2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-140		-230		-310		-1116		-1270	
Grundskola	-227		-370		-240		-1552		-1313	
Gymnasieskola	-56		-90		-5		-485		-296	
Äldreboende	-28		-50		-175		-520		-713	
Boende med särskild service (BMSS)	-11		-30		-10		-146		-252	
Övrigt	-44		-100		-110		-375		-476	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-29		-50		-75		-342		-326	
Summa	-535		-920		-925		-4536		-4646	

Prognosen re- och ersättningsinvesteringar för planperioden 2021–2025 uppgår till 4 536 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse mot beslutad budget om 110 mnkr.

Bedömningen för 2023 är en prognos som uppgår till 920 mnkr vilket i det närmaste motsvarar beslutad budget för året. Omprioriteringar har gjorts till gymnasiet, grundskola och BMSS från övriga områden. Justeringarna är gjorda inom ram och anledningen är ett ökat behov av underhåll.

Förskola

Förvaltningen sänker prognosen för planperioden med totalt 154 mnkr. Förändringen sker främst inom ersättningsinvesteringsvolymen och beror på lågt utfall 2021 och 2022. Förvaltningen har och har haft ett stort inflöde av förstudiebeställningar. Projekt kommer starta under hösten 2023 men flera av projekten är även planerade att starta under 2024 och 2025. För 2023 är prognosen 80 mnkr lägre än beslutad budget.

Grundskola

Förvaltningen ökar prognosen för grundskolan för planperiod 2021–2025 med 239 mnkr utifrån ett ökat behov av underhåll, samtidigt kommer inga ersättningsinvesteringar utföras inom området från och med 2023. Skolor som påverkar planperiodens utfall är bland annat större underhållsåtgärder på Torpaskolan och Karl Johanskolan. För 2023 uppgår prognosen till 370 mnkr vilket är 130 mnkr mer än beslutad budget. Det beror delvis på stora renoveringar av Kungsladugård- och Götabergsskolan.

Gymnasium

Prognosen för planperioden har höjts med 204 mnkr mot beslutad budget. Det beror främst på en omfattande renovering av Burgårdens gymnasium bestående av bland annat invändig ytskiktsrenovering, byte av installationer, kök, dränering samt delvis omläggning av tak. Prognosen för 2023 uppgår till 90 mnkr vilket är en negativ avvikelse med 85 mnkr mot budget. Höjningen kompenseras av en minskad volym inom nyinvestering och beror på förändrat behov

Äldreboende

Inom Äldreboende ser förvaltningen ett minskat reinvesteringsbehov för planperioden med totalt 193 mnkr. För 2023 uppgår prognosen till 50 mnkr vilket ger en avvikelse om 125 mnkr mot budget.

BmSS

Planperioden prognos uppgår till 106 mnkr mindre än beslutad budget om 252 mnkr.

För 2023 syns en mindre ökning om 20 mnkr gentemot beslutad budget om 30 mnkr.

Övrigt

Inom Övrigt ligger prognosen för planperioden på 375 mnkr vilket är cirka 100 mnkr under beslutad budget.

Markreserv och strategiska innehav

Prognosen för markreserv och strategiska innehav ökar med 24 mkr under planperioden. Tidigare års investeringsutgifter, 97 mnkr har beaktats i planperiodens utfall. Prognosen för 2023 har minskat med 25 mnkr gentemot beslutad budget.

Re- och ersättningsinvesteringar beslutade av stadsfastighetsnämnden

Investerings- område, 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	-197		-270		-250		-1158		-1182	
Yttre funktioner	-135		-240		-240		-1240		-1287	
Installationssystem	-99		-200		-200		-794		-824	
Storkök & kök	0		-12		-12		-55		-57	
Markanläggningar	-64		-90		-90		-373		-387	
Myndighetskrav	-3		-8		-8		-66		-69	
Tilläggsavtal	-6		-8		-8		-76		-79	
Ej fastighetsrelaterat	0		0		0		-1		-1	
Ersättningsinvesteringar	-1		-40		-40		-409		-410	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-29		-50		-75		-341		-326	
Summa	-535		-920		-925		-4536		-4646	

3.2.4.2 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF-beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Härlandatjärnskolan	N	292			296		309	2023
Lundbyskolan	N	319			390		390	2024
Torslandaskolan	N	175			285		255	2024
Nya Påvelundskolan	N	32			298		311	2025
Internationella skolan	N	34			273		273	2025
Åkeredskolan	N	25			307		307	2025
Gunnestorpskolan	N	131			300		300	2025
Nya Gårdstensskolan	N	13			358		285	2026
Noleredskolan	N	4			350		329	2027

Härlandatjärnskolan- Robertshöjdsgratan

Ett nybyggnadsprojekt som levererat en skola för 560 elever för årskurs F-9.

Lundbyskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 650 elever i årskurs 7-9.

Projektet omfattar även lokaler utformade för anpassad skola, kulturskola och

idrott. Idrottshallarna kommer förvaltas av idrott och föreningsförvaltningen.

Tidplanen bedöms hålla med inflyt januari 2024. Budget har tidigare överskridits

och beslutats revideras. Ny budget prognostiseras hålla.

Torslandaskolan

Ett nybyggnadsprojekt med syftet att leverera en skola för 680 elever i årskurs F-6 inklusive 27 platser utformade för elever i anpassad skola. Projektet har stort fokus

på utemiljön och dagvattenhantering. Idag görs bedömningen att tidplan kommer

kunna hållas för inflyt augusti 2024, tidsprognosen innehåller en del risker, varför

ett arbete med att ta fram en åtgärdsplan som kan aktiveras vid behov pågår.

Budget prognostiseras hålla.

Nya Påvelundskolan

Ett om- och tillbyggnadsprojekt i en befintlig skola. Projektet syftar till att

modernisera och bygga ut skolan för att vara anpassad till sitt befintliga

elevbestånd. Projektet omfattar att riva och ersätta idrottshallen, med ny större och

med lärosalar uppe på. Ombyggnad av hus A, B och C. På ett av hustaken byggs

även en 2000 kvadratmeter stor lektyta. Projektet planeras färdigställas i etapper

under 2025–2026. Projektets beslutade tidplan och budget är för en etapp osäker då

en oförutsedd risk inträffat. Länsstyrelsen handlägger överklagan av bygglov för ett

av husen. Byggnationen av detta hus är nu stoppat i väntan på beslut,

ombyggnation av resterande hus fortlöper.

Internationella skolan - Guldheden

Ett nyproduktionsprojekt där ytterligare en byggnad uppförs på ISGRS campus

Guldheden. Projektet syftar till att utöka med 400 nya elevplatser i årskurs 3-6.

Projektet har redan beviljats utökade ekonomiska medel men nuläget indikerar på

ytterligare ökad entreprenadkostnad. Mer information kommer under hösten efter

att projektet har genomfört första delen av markarbetet och en ny slutprognos har

större säkerhet. Projektet hanterar några tidsrisker och tidigare försenade moment

men arbetar mot att hålla tidplanen med inflyttning augusti 2025.

Åkeredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6, med en integrerad idrottshall. Projektet har en lång historik och vägen fram till byggstart har varit krokig och ibland även helt stillastående. Nu gällande tidplan är att skolan ska vara klar inför hösttermin år 2025. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Gunnestorpskolan

Ett nybyggnadsprojekt medsyftet att leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6. Projektet river befintligskola med en kapacitet på 340 elever. Projektet förväntas vara klart i december 2026. Det finns risk för att tidplanen försenas om evakueringspaviljonger inte kommer kunna levereras i tid. Budget prognostiseras hålla.

Nya Gårdstensskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, inklusive 42 platser utformade för elever i anpassad skola. Byggnationen inkluderar idrottshall som ska förvaltas av Idrott och föreningsförvaltningen. Tidplan och budget enligt förstudien kommer ej hållas då omfattningen av projektet förändrats. Ny omfattning, budget och tidplan beräknas lyftas i nämnden första kvartalet 2024.

Noleredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 570 elever i årskurs F-6. Skolan kommer ha tillagningskök, fullstor idrottshall och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. Utredning sker just nu om hur budget och tidplan behöver anpassas utifrån dagens krav och kostnadsläge. Även tidsplanen utreds just nu och vi vet redan att inflyttning behöver flyttas en termin på grund av ny uppskattning av produktionstiden. Rivningsstart planeras ske tredje kvartalet 2024 och verksamhetsstart januari eller augusti 2027.

Betydande projekt beslutade innan ny riktlinje investeringar

Nedan tabell visar betydande projekt med beslutad budget som överstigit 5200 prisbasbelopp, det vill säga 273 mnkr och som utifrån dagens riktlinjer hade behövt beslut i kommunfullmäktige för genomförande. Förvaltningen vill för transparensens och tydlighetens skull lista dessa projekt, som har alla erforderliga beslut enligt de riktlinjer som fanns när beslut om genomförande fattades.

Projekt	Beslutad budget
Härlandatjärns skolan	306 mnkr
Lundbyskolan	390 mnkr
Torslandaskolan	285 mnkr
Nya Påvelundsskolan	311 mnkr
Internationella skolan	273 mnkr
Åkeredsskolan	307 mnkr
Gunnestorpskolan	300 mnkr
Nya Gårdstensskolan	285 mnkr
Noleredsskolan	329 mnkr

3.2.5 Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader

Belopp (tkr)	Utfall perioden	Prognos helår 2023
Investeringsrelaterade kostnader	-48 515	-119 920
Investeringsrelaterade intäkter	45 670	116 441
Totalt, netto	-2 845	-3 479
Investeringsrelaterade driftkostnader per verksamhetsnämnd:		
Grundskolenämnden	- 18 347	- 78 695
Förskolenämnden	- 25 512	- 34 281
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden	- 3 087	- 3 087
Utbildningsnämnden	- 360	- 568
Funktionsstödsnämnden	- 147	- 340
Socialnämnd Centrum	- 140	- 300
Kulturnämnden	- 20	- 200
Socialnämnd Sydväst		- 12
Socialnämnd Nordost		- 8
Kommunextern	-901	-2 430

Utfall och prognos omfattar beslutade åtgärder. Poster kan tillkomma och förändras med kort varsel varför prognoser uppdateras månadsvis till verksamhetsnämnderna.

Det negativa nettot förklaras delvis av kostnader kopplade till två rivningar där förvaltningen tidigare haft kommunexterna hyresgäster, varför den prognosticerade kostnaden om 2 430 tkr behöver hanteras inom stadsfastigheters budget. Resterande del av det negativa nettot förklaras av en försäkringsersättning kopplat till ett rivningsprojekt som vidareförmedlats till berörd verksamhetsnämnd.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 På vilket sätt har nämnden begränsat uppgifter inom bland annat administration, ledningsarbete och konsultanvändning?

Personalnytt

Denna sida har vi nu tagit bort vilket inneburit mindre administration för förvaltningen.

Tjänstgöringsintyg

Staden har infört ett automatiserat tjänstgöringsintyg och stadens alla förvaltningar skall gå in i detta. Även stadsfastigheter ska införa detta, vilket kommer resultera i minskad administration.

Våra styrande dokument

Förvaltningen ser över våra styrande dokument och anpassar rutinerna till stadens riktlinjer i det mån det går. Detta för att undvika att ha lokala rutiner som kräver översyn.

Översyn av förvaltningsintern administration

Varje avdelning i förvaltningen arbetar med att identifiera verksamhetsnära administration som kan effektiviseras.

Exempel på administration som ses över är förutsättningarna för att använda digital signering fullt ut och att endast signera de handlingar som kräver signering, det vill säga förändra arbetssätten.

Rutin för delegationsbeslut har uppdaterats med information om att delegationsbeslut inte behöver skrivas ut och undertecknas utan kan skapas, bekräftas och sparas helt elektroniskt i ärendehanteringssystemet. Den uppdaterade rutinen minskar mängden pappershandlingar som skrivs på och sedan skannas in för registrering med uppskattningsvis några hundra stycken årligen.

Nytt ärendehanteringssystem möjliggör att till exempel bekräftelse av upprättade dokument, hantering av tjänsteutlåtanden inför nämndbeslut och anmälan av delegationsbeslut kan ske helt elektroniskt i systemet. Ett internt arbete pågår med att ta fram manualer och utbildningar för att sprida information om funktionerna i systemet.

Sammanhållen stadsutveckling

Samarbetet mellan de stadsutvecklande förvaltningar har intensifierats under våren och omfattande insatser pågår i syfte att öka transparens och effektivitet i stadsutvecklingsarbetet. Redan på kort sikt märks skillnad i hur olika kompetensområden utbyter erfarenheter och stöttar varandra i områden där en annan förvaltning saknar kompetens. Exempel på kompetensområden som arbetar tätare tillsammans och nyttjar kompetens över förvaltningsgränserna är jurister, kommunikatörer, nämndadministratörer, registratorer, arkivarier, utvecklingsledare, säkerhetspersonal mm. Ett helt nytt sätt att samarbeta och använda varandras resurser är till exempel att exploateringsförvaltningen, stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har upprättat en gemensam organisation för TiB (tjänsteperson i beredskap).

Ytterligare insatser som genomförs är att lägga en gemensam grund för hur våra stadsutvecklande förvaltningar definierar konsulter samt se i vilka delar som vi kan samverka för en bättre styrning, uppföljning och kontroll av förvaltningarnas konsultanvändning. En projektgrupp med representanter för de fyra förvaltningarna kommer att tillsättas under hösten.

Upphandling av nytt fastighetssystem

Arbetet för att upphandla ett nytt fastighetssystem har påbörjats med målsättningen att implementera detta under 2024. Det som efterfrågas är ett flexibelt, modernt och användarvänligt fastighetssystem som:

- minskar behovet av manuella administrativa rutiner och ger enkel tillgång till information för att skapa goda förutsättningar för kvalitativa uppföljningar samt en hög servicenivå till användare och kunder.
- bidrar till en mer effektiv drift och förvaltning och därigenom en god leverans till verksamheterna som nyttjar fastigheterna, inklusive säkerställande av fastighetsägarens ansvar i förhållande till säkerhet, hälsa och miljö (myndighetskrav).

3.3.2 Uppföljning av arbetet inom krisberedskap och civilt försvar

3.3.2.1 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en egen planering baserat på Göteborgs Stads riktlinje för nödvattenförsörjning?

Nämnden antog sin beredskapsplan i juni 2023, där nödvatten är en del i fortsatt arbete. Arbeta är inlett med att avgränsa förvaltningens ansvar och påbörja dialog med hyresgästförvaltningarna kring förberedelser för ett vattenavbrott i enighet stadens riktlinje för nödvattenförsörjning och andra styrande dokument.

3.3.2.2 Har nämnden/bolagsstyrelsen tagit fram en pandemiplan?

Sedan Covid-19 finns en pandemiplanering i förvaltningen.

3.3.3 Övriga beslut och/eller uppdrag

Uppdrag - Stärka tryggheten i välfärdslokaler

I mars tilldelades stadsfastighetsförvaltningen fem miljoner från kommunfullmäktige för trygghetsåtgärder rörande välfärdslokaler för år 2023. De trygghetshöjande insatserna syftar till att öka den upplevda tryggheten vid arbetsplatsen för anställda och ska inte vara hyreshöjande.

Förvaltningen har tagit sig an uppdraget och kartlagt de fastigheter som utmärker sig i andel vandalisering, skadegörelse, klotter etc. Därefter har förvaltningen haft dialog med hyresgästförvaltningarna för dessa specifika fastigheter för att avgöra vilka fastigheter som man ska rikta trygghetssatsningar på. Tillsammans med hyresgästförvaltningarna har åtgärder tagits fram per fastighet. Utgångspunkten har varit att det ska vara aktiviteter som hyresgästverksamheterna upplever är trygghetsskapande. De identifierade åtgärderna på utemiljön består främst av beskärning av skymmande buskage, renhållning med tätare skräpplockning, nya inbjudande sittmiljöer och upprustning av idrottsutrustning. Identifierade åtgärder på byggnad är nya säkerhetsdörrar och säkerhetsglas samt borttagning av klotter.

Sammanhållen stadsutveckling

Samarbetet mellan nya stadsutvecklande förvaltningar har ökat under våren, och insatser genomförs för att öka transparensen och effektiviteten i stadsutvecklingsarbetet. Det finns nu en tydligare roll- och ansvarsfördelning i planeringsfrågor, och olika kompetensområden samarbetar tätare för att stödja varandra. Gemensamma processer för sammanhållen stadsutveckling utvecklas i form av plan- och exploateringsprocessen, processen för taktisk planering samt lokalförsörjningsprocessen. Vi har arbetat för att resultatet av nya organisationen skall märkas för uppdragsgivare och dem vi är till för.

En mötesstruktur där direktörerna för stadsbyggnad, exploatering, stadsmiljö, stadsfastigheter, kretslopp och vatten och idrott- och förening samt direktören för samhälle och omvärld på stadsledningskontoret deltar är formerad. Syftet är att styra mot en mer sammanhållen stadsutveckling genom att driva kulturen, effektivt koordinera och integrera det arbete som krävs för att gå tillsammans i den överenskomna riktningen. Vidare ska planeringen, genomförandet och uppföljningen av processer, portföljer, politiska mål, uppdrag och program/planer säkras. Samordnad extern samverkan och att skickliggöra varandra är andra viktiga syften.

4 Styrinformation till nämnden

Väsentlig styrinformation till nämnden

4.1 Grunduppdraget

4.1.1 Fastighetsförvaltning

Stadsfastighetsförvaltningen ska tillhandahålla, förvalta, vara mellanhyresvärd och utveckla beståndet av verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens verksamhetsförvaltningar. I uppdraget ingår också att förvalta och hyra ut de lokaler som ägs i strategiskt syfte inför behov i framtida stadsutveckling.

Förvaltat yta (kvm BRA)	2023
Egenägd yta	2 040 253
Inhyrd yta	578 733
Total yta	2 618 986

Under året har två fastighetsbestånd och arbetssätt slagits samman under samma verksamhet i den nya förvaltningen. Arbete sker för att hitta former för gemensamma arbetssätt och rutiner med fokus på att behålla arbetssätt som i tidigare förvaltningar fungerade väldigt väl. Arbetet bedöms fortsätta under året med tonvikt på fastighetssystem, underhållsplanering och ekonomisk uppföljning av byggnader med externa hyresgäster.

Underhållsbehov

Under våren har en omfattande kartläggning genomförts kring hur processer och rutiner behöver anpassas utifrån omorganisationen. Underhållsbedömningarna sker enligt årsplan, där 20 procent av det totala beståndet bedöms årligen. I år har bedömningsarbetet synkroniserats genom hela organisationen så att alla discipliner bedömer samma objekts samtliga komponenter samma år. Detta medför större paketeringar som möjliggör en effektivare upphandling och mindre störningar för verksamheten.

Beståndet inom övriga och kommersiella fastigheter saknar idag helt eller delvis underhållsplaner.

För att kunna påbörja ett arbete med att ta fram underhållsplaner för relevanta fastigheter, har en arbetsgrupp tillsatts för att utreda hur underhållsplanerna ska upprättas och vilka resurser som krävs.

Arbetet med att säkerställa underhåll av kulturfastigheter fortsätter och ett samarbete med stadsledningskontoret har inletts för att se hur samarbetet kan stärkas i staden och möjliggöra effektivare hantering av stadens kulturfastigheter.

Långsiktig och strategisk planering

Arbetssätt och mötesstruktur för att synkronisera förvaltningens underhållsplanering med hyresgästernas lokalbehovsplanering och stadens lokalförsörjningsprogram är nu implementerad. Dialogmöten har genomförts enligt plan med samtliga hyresgäster.

Genomförande av planerade underhållsåtgärder

Under året har prognosen för underhåll utökats med totalt 15 miljoner kronor. Underhållsåtgärder har beställts innan sommaren för att möjliggöra genomförande under innevarande år med fokus på utbyte av vitvaror, lek- och idrottsutrustning, brandlarm, storkök samt lägenhetsbesiktningar.

Under 2023 har förvaltningen hittills genomfört planerade underhållsåtgärder uppgående till 681 miljoner kronor, varav 534 miljoner kronor utgör reinvesteringsmedel. Upparbetat utfall är en effekt av det förändrade arbetssätt som införts med att planera, paketera och beställa underhållsåtgärder med två års framförhållning. Arbetssättet skapar även förutsättningar för ett ökat samarbete och samsyn med hyresgästerna genom att synkronisera förvaltningens underhållsplaneringen med hyresgästernas lokalbehov och stadens lokalförsörjningsprogram.

Fokus för planerade underhållsåtgärder ligger fortsatt på att arbeta bort det eftersatta underhållet i inhyrda fastigheter, invändigt underhåll, styr-, regler- och övervakningsanläggningar, förebyggande legionellaåtgärder samt utemiljöerna i våra fastigheter.

Vakanta lokaler

Ett arbete har påbörjats för att uppdatera processen för vakanta lokaler utifrån stadsfastigheters uppdrag. Dialog om vakanta lokaler förs med hyresgästerna vid vår- och höstdialogmöte för att ge en överblick på vilka lokaler som är vakanta och ge förutsättningar för ett effektivt lokalnyttjande.

Fastighetsutveckling

Förvaltningen har bildat en organisation för att utveckla fastighetsbeståndet i syfte att möta hyresgästernas lokalbehov i takt med att staden växer och behoven förändras. Förvaltningen deltar i såväl stadens taktiska planering som i framtagandet av detaljplaner och omsätter hyresgästernas förändringsbehov till genomförbara projekt. Arbetssätten för detta är under utveckling och kommer på sikt att ge bättre förutsättningar för att utveckla beståndet än vad staden tidigare har haft.

Tekniska krav och anvisningar (TKA) är förvaltningens styrande dokument för byggprojekt och uppdrag med syfte att styra mot att långsiktigt optimera stadens kostnader med ekologiska och sociala hållbarhetskrav som möter hyresgästernas behov av verksamhetslokaler. Genom uppföljning, erfarenhetsåterföring och utveckling sker ständiga förbättringar av kravställningen. Arbetet med utgåva TKA 2024 tillsammans med mer långsiktigt utredningsarbete pågår kopplat till förändrade lagkrav, produktionskostnader, klimatpåverkan, innovationsuppföljning med mera. Reviderad kravställning i TKA 2024 ska konsekvensbedömas samt följa övriga beslutade styrande principer för TKA, detta följs upp vid årets slut.

Miljö och klimat

Arbete pågår för att uppfylla Göteborgs Stads anvisning för systematiskt miljöarbete där lagefterlevnadskontroll, tydliggörande av miljöansvar och identifiering av miljörisker är pågående prioriterade aktiviteter. Från och med 2023 genomförs "ledningens genomgång" i förvaltningsledningen för att utvärdera miljöledningssystemet. Mål i Göteborgs Stads planer och program inom miljö, energi och klimat är integrerat i förvaltningens systematiska miljöarbete. Förvaltningens pågående miljö och klimatarbete för detta beskrivs under avsnitt 2.2.4, 2.2.6 och 2.2.7.

Skador

Under första halvåret har förvaltningen anmält 40 skador till Försäkrings AB Göta Lejon, varav 12 varit skador som överstigit självrisk (stor skada). Det är en ökning från tidigare och det är främst antalet ansvarsskador har ökat. Reservsatta kostnader för stora skador uppgår till ca 10,1 miljoner kronor, vattenskadorna utgör fortsatt den största posten där reservsatta försäkringskostnaden utgör 74 procent.

Försäkringsskador under gällande självrisk som förvaltningen hanterar uppgår till ca 6,8 miljoner kronor. Slutlig reglering av skadekostnaderna sker när skadorna är avslutade.

Vattenskadorna kommer att vara ett fokusområde under resterande 2023 för det skadeförebyggande arbetet. Målet är att installera tekniska lösningar för snabb avstängning av vattnet under verksamhetstid, i ett samarbete med Försäkrings AB Göta Lejon.

Förvaltningens har ett underskott på 1,5 miljoner kronor på mindre skador, det vill säga skador som understiger fem prisbasbelopp.

Säkerhet

Brandlarm

Räddningstjänstens uttryckningar till följd av brandlarm i förvaltningens fastigheter under första halvåret uppgick till 295, de allra flesta är obefogade. Kostnaden för de obefogade uttryckningarna uppgår till cirka 1,9 miljoner kronor.

SBA – Systematiskt brandskyddsarbete

Brandskyddskontroller genomförs i samband med förvaltningens årliga drifttronder och fortsatt fokus har under årets första halva varit att vidareutveckla underlag för kontroll av brandscellsgränser. Vidareutbildning för förvaltningens tekniker har skett under året. Under första halvåret av 2023 har 150 utbildningsplatser erbjudits till allmän brandkunskap varav cirka 60 medarbetare gått utbildningen. Under andra halvan av 2023 kommer ytterligare 75 platser erbjudas.

Brandskyddsritningar

I början av 2022 påbörjades en översyn av brandskyddsritningar på förvaltningens fastigheter. Fastigheter med övernattnings samt verksamheter med omhändertagande av tredje person prioriterades. Översynen av brandskyddsritningar övergår under 2023 i fas 2 där ca 498 fastigheter kommer inventeras och där förskolor, grundskolor och gymnasium är prioriterade.

Skyddsrum

Skyddsrumsbeståndet är inventerat och en åtgärdsplan har lagts upp. Förvaltningen har 264 skyddsrum registrerade, varav ungefär hälften var driftsättningsbara efter inventeringen. En fjärdedel har åtgärdats för att nå upp till samma nivå och resterande fjärdedel behöver utredas ytterligare. Efter utförda åtgärder så är det ca 197 driftsättningsbara skyddsrum i förvaltningens bestånd. Drifttrond för skyddsrum har beställts för 2023.

Beredskap

Förvaltningen har en beslutad beredskapsplan efter stadens riktlinje för höjd beredskap.

Övernattning vid idrottscuper

Idag har stadsfastighetsförvaltningen totalt 31 500 platser för övernattning, varav 23 057 har varit tillgängliga under Partille- och Gothia Cup. Under Partille Cup är tillgängligheten mer begränsad på grund av pågående fritidsverksamhet i lokalerna. Under 2023 nyttjade Gothia Cup 16 704 platser och Partille Cup 8 170 platser.

Under hösten har stadsfastighetsförvaltningen tillsammans med idrotts- och föreningsförvaltningen fått i uppdrag att utöka samarbetet mellan förvaltningarna för att tillsammans identifiera outnyttjad kapacitet samt skapa samsyn gällande ansvarsfördelning och driftsfrågor.

Tillsyn och skötsel samt reparation

En av förvaltningen huvuduppdrag är att förvalta fastigheterna. Detta görs genom tillsyn och skötsel samt reparation av fastigheterna. Tillsyn och skötsel är de löpande och årligt återkommande arbetet som utförs på fastigheterna. Det syftar till att arbeta förebyggande för att säkerställa fastigheternas funktion och värde, i det ingår även myndighetskrav. Mycket av arbetet utförs genom drifttronder (på byggnad, inbrottslarm och installationer, brandskydd), daglig skötsel av utemiljön samt fastighetsautomation. Myndighetskrav är besiktningar (på bland annat lekutrustning, lägenheter och el), obligatorisk ventilationskontroller (OVK), sotning med mera. Förvaltningen ligger i fas med de planerade arbetet med tillsyn och skötsel.

Reparationer är fel i fastigheter som upptäcks av hyresgästerna. De utgör en stor del av det dagliga arbetet.

Sommarverksamhet

Förvaltningen har haft en god bemanning för att kunna hantera ordinarie tillsyn och skötsel samt serviceanmälningar under sommarperioden och under Gothia Cup och Partille Cup. Personalen har rapporterat om att det har varit relativt lugnt även under beredskapstid och inga väsentliga händelser har rapporterats. Vissa vattenskador har förekommit under stormen Hans men betydlig färre än vad förvaltningen hade räknat med.

Feriearbetare

Förvaltningen tog emot 19 feriearbetare inom drift- och underhållsavdelningen och även anordnat en gemensam introduktion med övergripande information om hur det är att arbeta inom staden och i synnerhet inom förvaltningen. Majoriteten av feriearbetarna har haft arbetsuppgifter som fastighetstekniker men även arbete inom vaktmästeri och administration förekom. De hade i huvudsak arbetsuppgifter att tillsammans med ordinarie personal utföra reparationer, utemiljöskötsel samt drifttronder av installationer (värme, ventilation och vatten), bygg och inbrottslarm.

Gemensam överenskommelse skötsel

Förvaltningen har en överenskommelse av skötsel med stadsmiljöförvaltningen, de har hand om tillsyn och skötsel av utemiljön för vissa geografiska områden. Vi ser att det finns vissa förbättringsområden i leveransen, kommunikation, tolkning av överenskommelser och uppföljningshantering mellan förvaltningarna vilket inte är helt okomplicerat. Under hösten kommer förvaltningarna arbeta med förtydligande av uppdrag och uppföljning. Dessutom arbetar stadsmiljöförvaltningen med en enklare utförandebeskrivning för alla interna kunder med syfte att förbättra leveransen.

Legionellaförebyggande åtgärder

För att förebygga risk för legionella har duschslangar och duschmunstycken under våren bytts ut på samtliga vård- och omsorgsboenden. En plan har även tagits fram för att genomföra riskinventeringar som hittills i år har utförts i sju objekt. Planen är att ytterligare fem inventeringar ska genomföras under hösten. Identifierade brister åtgärdas löpande.

4.1.2 Byggnation och hyresverksamhet

Generell utveckling för den totala projekt- och investeringsportföljen

Projekt- och investeringsportföljens effekt på den sammanhållna stadsutvecklingen

Projektverksamhetens nuvarande och historiskt stora omfattning, pågående projekts höjda produktionskostnader eller inhyringskostnader samt en liten ökning av förvaltningsgemensamma kostnader har summerat gett en markant höjning av nyproduktionshyran till våra hyresgäster. Under perioden har tre projekt stoppats antingen av hyresgästnämnderna eller stadsfastighetsnämnden på grund av för höga kostnader. Om utvecklingen fortsätter att projekt inte går att genomföra som planerat kommer det bromsa in stadsutvecklingstakten. I den sammanhållna stadsutvecklingen måste de kommunala behoven lösas, annars kan inte staden utveckla fler bostäder som i sin tur genererar ett ökat behov av kommunal service.

Andelen högt prioriterade projekt ökar

Antalet högt prioriterade projekt ökar, detta följer förvaltningen noga eftersom det är en indikation på en ansträngning i lokalförsörjningen och kan leda till obalans i lokalförsörjningen samt påverka medarbetares arbetsmiljö negativt. Drygt en tredjedel av de högst prioriterade projekten är kopplade till evakueringar, som är ett resultat av pågående byggprojekt som gör att eleverna eller brukare inte kan vara kvar i sina ursprungliga lokaler.

Minska produktionskostnaderna

Förvaltningen arbetar kontinuerligt med olika åtgärder för att hålla nere våra produktionskostnader, arbetet bedrivs parallellt med det politiska uppdraget att kraftigt minska produktionskostnaderna men förhåller sig till gällande styrdokument. Arbetet innebär bland annat att se över upphandlingsstrategier, paketering av upphandlingar samt översyn av gestaltning och materialval.

Minska klimatpåverkan

Utifrån att det i reglementet ingår att arbeta med Agenda 2030 har förvaltningen i projektverksamheten ytterligare ökat fokus på att implementera de framtagna planerna för minskad klimatpåverkan i byggprojekt.

Redovisning av projekt- och investeringsportföljen per hyresgäst

Äldre- samt vård och omsorgsboende – God projektleverans

Under perioden bedöms projektleveransen till äldre- samt vård och omsorgsnämnden som god men under viss ansträngning. Volymen är enligt årets plan, men betydligt mindre än i investeringsnomineringen då ett projekt färdigställts tidigare. Volymen bedöms tillräcklig för att möta äldre- samt vård och omsorgsnämndens lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

Projektportföljen för Äldrevård och omsorgsboenden har 14 högt prioriterade projekt vilket visar på en ansträngning i lokalförsörjningen.

Under perioden har det levererats 100 äldreboendeplatser genom inhyrning av lokaler på Karl Johansgatan, vilket motsvarar den planerade volymen för helåret. 4 nya och 42 ersättningsplatser för äldreboende planerades för år 2023 och kunde levereras tidigare, i december 2022. Utöver boendeplatser har stadsfastigheter levererat kontor, samverkanslokaler och övriga verksamhetsanpassningar för personalutrymmen för äldre- samt vård och omsorgsförvaltningen enligt plan.

Sedan föregående rapport har det inkommit 6 beställningar av förstudier för verksamhetsanpassningar samt om- och tillbyggnation med syfte att öka boendekvaliteten och ge bättre förutsättningar för god arbetsmiljö, samt 4 uppdrag om inhyrning av lokaler för dagverksamhet. Utöver detta har verksamheten beställt 8 kunduppdrag vilket är mindre åtgärder motsvarande en kostnad under 20 prisbasbelopp och 2 projekt för planerat underhåll och skador.

Boende med särskild service - Viss projektleverans

Under perioden bedöms projekt leveransen till nämnden för funktionsstöd som viss. Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, men betydligt mindre än investeringsnomineringen. Volymen är inte tillräcklig för att möta förvaltningen för funktionsstöds lokalbehov. Under perioden har inflödet av nya projekt ökat för att framåt bättre kunna möta lokalbehovet.

Nämnden har under perioden nekat en ekonomisk avvikelse för ett nyproduktionsprojekt i strid med förvaltningen för funktionsstöds vilja, med hänvisning till att kostnaderna blir för höga.

Projektportföljen för boende med särskild service har högst andel projekt med högsta eller näst högsta prioritet för påskynda leveransen av boenden.

Förvaltningen har under perioden levererat 29 boendeplatser med särskild service, varav 4 egenproducerade och 25 inhyrningsplatser. För helåret beräknas ytterligare 8 egenproducerade platser att vara klara. Resultatet är i enlighet med planerad volym som beslutades i december 2022, dock är det en sänkning i relation till planerade volymer framtagna i investeringsnomineringen. Anledningen till färre levererade platser beror bland annat på att detaljplaner och bygglovsansökningar dragit ut på tiden, resursbrist och osäkerhet gällande leveranser av material, samt höga anbud som gör att planerade och beslutade projekt skjuts fram.

Inflödet av nya projekt för nybyggnation av boendeplatser med särskild service har ökat under senare delen av år 2022 och första halvåret av 2023. 6 förstudier har startats upp, varav 1 fått godkännande om genomförande och ytterligare 2 ska startas upp. Stadsfastigheter har levererat 7 förstudier under året som fått godkännande om genomförande, vilket är mycket positivt utifrån den brist på lokaler som finns i staden. 8 kunduppdrag har inkommit under perioden, vilket innebär mindre åtgärder med en kostnad under 20 prisbasbelopp beställt av verksamheten, dessutom finns 9 inkomna projekt för planerat underhåll och skador.

Nämnden har under perioden nekat en ekonomisk avvikelse för ett nyproduktionsprojekt i strid med förvaltningen för funktionsstöds vilja, med hänvisning till att kostnaderna blir för höga.

Fastigheter för social verksamhet - God projektleverans

Under perioden bedöms projektleveransen till socialnämndernas som god. Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022. Volymen bedöms tillräcklig för att möta socialnämndernas lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

Under perioden har det inkommit ett fåtal nya inhyrningsuppdrag från socialförvaltningarna, samt 13 kunduppdrag och 6 uppdrag för renovering och underhåll. Enligt prognos kommer 6 inhyrda lokaler för social verksamhet att levereras under året. Lokalerna avser bland annat daglig verksamhet och kontor.

Förskolefastigheter - God projektleverans, men under ansträngda förhållanden.

Under perioden bedöms projektleveransen till förskolenämnden som god men under ansträngda förhållanden. Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, men något mindre än i investeringsnomineringen. Volymen bedöms tillräcklig för att möta utbildningsnämnden lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

Förskolenämnden har återremitterat ett genomförande beslut för ett inhyrningsprojekt, med hänvisning till att kostnaderna blir för höga.

Förskoleskoleprojektportföljen har 2 projekt med högsta prioritet och 14 med näst högsta, vilket visar på en ansträngning i lokalförsörjningen.

Under perioden har det levererats totalt 280 förskoleplatser (tillskapade och ersättningsplatser). Förvaltningen kommer att leverera 234 egenproducerade och 18 inhyrda förskoleplatser. För förskola är antal egenproducerade platser i enlighet med planerad volym beslutad i december 2022.

Fem investeringsprojekt har kommit in under perioden, fyra av dem är nybyggnation. Inflödet har varit något större jämfört i början av året. Men i sin helhet ligger inflödet på samma nivå som 2022 som var på 12 projekt totalt. En stor skillnad mellan 2023 och 2022 är att förra året var de flesta investeringsprojekt verksamhetsanpassningar. Det är mindre projekt som hyresgästerna har beställt. Hittills under 2023 har de flesta investeringsprojekt som inkommit varit nybyggnationsprojekt, dvs större projekt.

Fyra inhyrningsuppdrag har kommit in under perioden, vilket kan jämföras med totalt två inhyrningsuppdrag för hela 2022.

Stor ökning av kunduppdrag, dvs mindre åtgärder beställt av hyresgästen, motsvarande en kostnad under 20 prisbasbelopp.

113 kunduppdrag har inkommit i perioden, i förra perioden inkom det 15 kunduppdrag. Att jämföra med totalt 69 kunduppdrag som inkom under hela 2022.

Totalt 15 projekt för skador och planerat underhåll, har inkommit under perioden, dvs lika många projekt som kom in i början på året.

Merparten av projekt för planerat underhåll kommer in i slutet på året, vilket gör det svårt att jämföra mängden projekt vi har fått in hittills i år, med det totala antalet projekt förra året, som var 140.

Grundskolefastigheter - God projektleverans, men under ansträngda förhållanden.

Under perioden bedöms projektleveransen till grundskolenämnden som god men under ansträngda förhållanden. Volymen är lite under årets plan fastställd i december 2022, och något mindre än investeringsnomineringen. Volymen bedöms tillräcklig för att möta grundskolenämndens lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

Grundskolenämnden har återremitterat genomförandebeslutet för ett större nybyggnationsprojekt, till förvaltningen med hänvisning till att kostnaderna är för höga.

Grundskoleprojektportföljen har 7 projekt med högsta prioritet och 18 med näst högsta, vilket visar på en ansträngning i lokalförsörjningen.

Under perioden har det levererats totalt 800 grundskoleplatser (tillskapade och ersättningsplatser). Under hela året beräknar förvaltningen att leverera 860 grundskoleplatser och 1585 ersättningsplatser. Det 24 egenproducerade platser färre än planerad fastslagen volym december 2022. Det beror på överklagan av upphandling för ett av de mindre investeringsprojekten, som gör att verksamhetstarten flyttas från år 2023 till år 2024.

Grundskoleförvaltningens uppdrag att utöka antal platser för anpassad grundskola (tidigare grundsärskola) fortgår. Läsår 2023/2024 beräknar förvaltningen att utöka med ca 70 platser, vilket motsvarar budget/plan. Hälften av platserna skapas genom att utöka antal platser i befintliga lokaler utan större åtgärder och den andra hälften genom olika typer av byggprojekt som stadsfastighetsförvaltningen bedriver som exempelvis nybyggnation och om- och tillbyggnation. När förvaltningen gör större reinvesteringsprojekt (renoveringsprojekt) anpassas lokalerna för anpassad grundskola.

Nio investeringsprojekt har inkommit under perioden, vilket är dubbelt så många jämfört med förra perioden. De flesta av dem är mindre om och tillbyggnadsprojekt, som exempelvis anpassningar av skolgård och utemiljö. Hittills i år har vi fått in tre nybyggnationsprojekt.

Inflödet av investeringsprojekt ligger på samma nivå som förra året, där vi fick in totalt 18 projekt. Många av dem var då också mindre om och tillbyggnadsprojekt.

Fyra inhyrningsuppdrag har inkommit, tre av dem är kopplade till evakuering. Det innebär att vi sätter upp temporära lokaler för elever, vars skola vi åtgärdar (renovering, om och tillbyggnation). Inflödet av inhyrningsuppdrag är i samma nivå som i början av året. År också jämförbart med förra året där vi fick in totalt 14 inhyrningsuppdrag, varav hälften var temporära lokaler på grund av evakuering.

25 kunduppdrag har inkommit ifrån grundskola i perioden, vilket är på samma nivå som i början av året. 93 kunduppdrag inkom totalt förra året, vilket ger att vi antagligen kommer att hamna något lägre i antal kunduppdrag för grundskola i år, jämfört med 2022,

Totalt 26 projekt för skador och planerat underhåll har inkommit under perioden, dvs väldigt många fler än i början av året, då vi fick in 15 projekt.

Samma som för förskolan, de allra flesta projekt för planerat underhåll kommer in i slutet av året. Förra året fick vi in totalt 190 projekt för skador och planerat underhåll.

Gymnasiefastigheter - God projektleverans

Under perioden bedöms projektleveransen till utbildningsnämnden som god. Volymen är enligt årets plan fastställd i december 2022, där inga projekt färdigställs under året, men något mindre än i investeringsnomineringen. Utifrån att pågående projekt ej kommit så långt som den budgeterade volymen. Volymen bedöms tillräcklig för att möta utbildningsnämndens lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

Hittills har vi endast fått in ett om och tillbyggnadsprojekt, nio kunduppdrag och nio projekt för skador och planerat underhåll. Vi har ett underhållsprojekt som riskerar att bli stort och det är Angeredsgymnasiet. Förstudie pågår.

Övriga fastigheter - God projektleverans

Under perioden bedöms leveransen till övriga nämnden och privata verksamheter som God. Det pågår ett antal förstudier och projekt för att uppfylla del i grunduppdraget om att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för alla förvaltningar. Det finns en rad större projekt, bland annat Frölundabadet och upprustning av Palmhuset.

Två betydande förstudieuppdrag har inkommit, flytt av konstmuseet och lokaler för batteriutbildningen. Mer information om dessa projekt kommer i årsrapporten när det gått över till genomförande.

I portföljen pågår projekt för stadsmiljönämnden, nämnden för arbetsmarknad och vuxenutbildning, kulturnämnden, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden samt privata hyresgäster i det strategiska beståndet. En översyn pågår av projekten inom det strategiska beståndet för att säkra investeringsprocessen.

4.1.3 Utveckling och styrning

Drönare

Stadsfastigheter tilldelades 2023, genom nytt reglemente, uppdraget att samordna stadens drönarverksamhet. Under våren har ett inledande arbete gjorts för att kartlägga aktiviteter som behöver genomföras för att klara uppdraget. Arbetet har bland annat bestått i att bjuda in relevanta förvaltningar för information och diskussion, samt att delta i Sveriges Kommuner och Regioners arbetsgruppsmöten rörande drönare i kommunal verksamhet. Stadsfastigheter ingår sedan i våras i en referensgrupp som SKR bildat. Fortsatt arbete sker under hösten med att definiera och avgränsa uppdraget i syfte att göra rätt insatser och tillsätta rätt kompetens för uppdraget.

Elsäkerhet

Internt egenkontrollprogram för elsäkerhet har uppdaterats, implementering pågår. Riktlinje för elsäkerhet i staden samt tillhörande egenkontrollprogram har tagits fram och har antagits av nämnden. Publicering och implementering pågår. Interna och externa utbildningsinsatser sker löpande

Dataskydd

Under året har stadsfastighetsförvaltningen arbetat aktivt med att skapa en struktur för dataskyddsarbetet för den nya organisationen. Arbetet har utgått från dataskyddsombudets rekommendation för lokalförvaltningen. Dataskyddsarbetet har letts av en extern konsult under tiden en dataskyddssamordnare har rekryterats. Förvaltningen har skapat en dataskyddsorganisation med representanter från verksamhetsavdelningarna. Representanterna har efter inledande utbildning och

introduktion kartlagt förvaltningens personuppgiftsbehandlingsprocesser.

Arbetet med att dokumentera behandlingarna i ett behandlingsregister pågår. Arbetet kommer att fortsätta med genomgång av förvaltningens personuppgiftsbiträdesavtal samt framtagande av informationspolicys. Även särskilt riskfyllda behandlingar ska dokumenteras och bedömas.

Dataskyddsenheten hos Intraservice erbjuder utbildningar i dataskydd för alla anställda inom staden men enheten för juridik och ärendehantering kommer att komplettera dessa utbildningar med en egen utbildning i oktober. Under det första halvåret har förvaltningen anmält fem personuppgiftsincidenter till Integritetsskyddsmyndigheten. Inga av dessa anmälningar har lett till vidare utredning eller granskning.

Inköp och upphandling

En hög kunskap och bra ordning och reda inom inköpsprocesserna är en förutsättning för att skapa resurseffektivitet, ökad kontroll och bättre helhetssyn som ger förutsättningar för strategiska prioriteringar.

Förvaltningen behöver fortsätta arbetet med att utveckla och förbättra inköp- och upphandlingsprocesserna internt för att säkerställa följsamhet mot stadens gemensamma arbetssätt och processer. Förvaltningen genomför idag en allt för låg andel beställningar i Proceedo. Detsamma gäller genomförda direktupphandlingar som till stor del sker utanför systemstödet. Sammantaget innebär detta svårigheter att följa upp leverantörer och avtal samt leveranser och fakturor.

Ett sätt för att skapa ökad kunskap och därigenom minskad risk för att göra fel vid inköp är att begränsa antal beställare samt tillse att det finns utsedda beställare med tydligt mandat över till exempel vilka varor eller tjänster personen får beställa. Förvaltningen arbetar under hösten med en åtgärdslista för prioritering av insatser inom området för inköp och upphandling där exempel på åtgärder är att minska antalet beställare samt prioritera upp arbetet med de processer inom inköp och upphandling som idag saknas på förvaltningen.

Förvaltningen arbetar för att ta fram en långsiktig plan för kommande upphandlingar som i sin tur ger förutsättningar att säkerställa upphandlingsresurser samt kompetens. En översikt över kommande upphandlingsuppdrag skulle dessutom skapa förutsättningar för kategoristyrning och paketering som är viktiga parametrar för att effektivisera verksamheten.

5 Redovisning av nämndens uppdrag

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget (obegränsad kommentar)

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Grundskolenämnden, förskolenämnden, utbildningsnämnden och lokalnämnden får i uppdrag att tillsammans öka graden av samnyttjande av stadens lokaler. <i>Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen samverkar med berörda nämnder i uppdraget. Förvaltningen har även medverkat i framtagningen av riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler som inväntar beslut i kommunfullmäktige.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga. <i>Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelse Sammanställning av kartläggningen är klar men det kvarstår att beräkna kostnadseffekter. Uppdraget har varit pausat under våren på grund av vakanser men uppdraget kommer kunna återupptas under hösten.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma med en redogörelse av hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service. <i>Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelse Förhåller sig till ovanstående uppdrag.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återredovisa uppdragen gällande upprustning av utemiljöerna i kommunstyrelsen. <i>Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelse Förhåller sig till ovanstående uppdrag.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. <i>Uppdragsår 2022</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad Under perioden november 2022 till april 2023 har olika arbetsgrupper, driftpersonal, styrgrupp med flera arbetat för att akut införa besparingsåtgärder i syfte att minska risken för manuella fränkopplingar (MFK) i elnätet. Åtgärder har beretts och implementerats, i förekommande fall genom samverkan med hyresgästförvaltningarna. Aktiv period för besparingen var december till mars. De uppsatta besparingsmålen uppfylldes inte. Målen var 5 procent mindre energianvändning med fokus på höglasttimmar, ambitionen var 10 procent mindre energianvändning. El-energiesparingen blev ca 4 procent denna vinter jämfört med förra vintern, med störst besparing, 4,5 procent, under höglasttimmar på eftermiddagen. Under höglasttimmar morgon blev besparingen minimal, 0,5 procent. För att klara målet krävs det fler och större insatser, vilket även innefattar mer påverkan på inneklimat och arbetsmiljön. Det krävs mer förändring av brukarbeteenden och en större energimedvetenhet, samt tydliga besparingsuppdrag för alla verksamheter som vistas i stadens lokaler. Uppdraget har visat på resultat av ökad samverkan med hyresgästförvaltningar, och att det finns ett stort behov av ytterligare energinätverkande för att långsiktigt minska energianvändningen i stadens verksamheter. De åtgärder som går att genomföra i driften av byggnader (fastighetsenergin) som är på nivå 1 i åtgärdstrappan, som inte har någon negativ påverkan på verksamheten, och som får stort genomslag med stor besparing eller effektivisering är samtliga resurskrävande och var inte möjliga att genomföra inom uppdragets tidsram. För att uppnå besparingar med fastighetsenergin erfordras i de flesta fall någon form av komplettering eller ändring i klimatstyrande installationer, eller att förbättringar av klimatskalet. Det här mer långsiktiga energieffektiviseringsarbetet sker enligt den beslutade energieffektiviseringsplanen 2020–2030. I annat fall är det att kortsiktigt genomföra åtgärder som påverkar styrningen av inomhusklimatet, såsom sänkt inomhustemperatur, minskad ventilation eller begränsad belysning av exempelvis gårdar nattetid. Stadsfastigheter har inte haft mandat att genomföra denna typ av begränsning i komfort och trygghet, och anser inte heller att det är lämpligt att som fastighetsförvaltning ta sådana beslut. Hyresgästerna har i flera fall återrapporterat att de begränsningar som föreslagits har stor negativ påverkan på arbetsmiljön för verksamheten och att det inte är lämpligt att begränsa inomhusklimatet till onormalt låga nivåer eller att nivåer under myndighetskrav. Slutrapport är levererad.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris. <i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad <i>Beslut i stadsfastighetsnämnden 26 april 2023: §74</i>
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att inom ramen för den pågående förstudien gällande krisförberedande åtgärder för vård- och omsorgsboenden inkludera en analys kring behovet av att skapa anpassade trygghetspunkter för äldre samt för personer med funktionsnedsättning. <i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Framtagande av ramar för uppdraget och plan för genomförande pågår. Inriktning är att ta fram en analys i samverkan med berörda inom ramen för det avslutade arbetet med Krisförberedande åtgärder för vård- och omsorgsboenden och leverera en kortfattad analys i december 2023. Uppdraget kommer redovisas i ett eget ärende till KS/KF.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att projektera för trygghetspunkter proportionerligt fördelade utifrån befolkningstätheten i stadens fyra stadsområden och med ett riktmärke om minst en trygghetspunkt på nivå 3 (i enlighet med tjänsteutlåtandet) per 30 000 invånare. <i>Uppdragsår 2022 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelse Framtagande av ramar för uppdraget och plan för genomförande pågår. Inriktning är att leverera en delrapport i december 2023. Uppdraget kommer redovisas i ett eget ärende till KS/KF. Dialog med SLK om lämplig prioritering för 2023 genomfördes under Q2 2023. Stadsfastigheter kommer börja med att genomföra projektering för två objekt som en pilot under 2023 i syfte att samla kunskap och information om lämpligt tillvägagångssätt. Resterande projektering sker 2024.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla. <i>Uppdragsår 2022</i>	 Pågående Uppdraget planeras att föreslås förklaras fullgjort på stadsfastighetsnämndens möte i oktober. Internupplåtelser med fasta löptider som går att sägas upp planeras att införas från och med 2025. Den del av uppdraget som avser ny hyresmodell med fast grundhyra bedöms inte vara förenlig med stadens ekonomistyrning, varför ett modifierat förslag av nuvarande självkostnadshyra istället kommer att föreslås. Den modifierade självkostnadshyran bedöms uppfylla intentionerna i kommunfullmäktiges uppdrag samtidigt som det är praktiskt genomförbart med stadens nuvarande styrning.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår 2022</i>	 Pågående Gränsdragningslistor i sin nuvarande form kommer att fastställas under fjärde kvartalet. Justeringar därefter genomförs integrerat med justeringar i hyressättningsprinciper.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår</i> 2022	 Pågående Samtliga reinvesteringar som förvaltningen planerar har inkluderats i nämndens förslag till investeringsnomineringar. I detta ingår det eftersatta underhållet, men förvaltningen kan idag inte definiera hur stor del det eftersatta underhållet utgör av den totala ramen för reinvesteringar. Reinvesteringar är inkluderat i den lokalkostnadsprognos som bilagts investeringsnomineringarna. Det är i dagsläget oklart om förvaltningen kommer att kunna ange ett exakt belopp för det eftersatta underhållet på det sätt som uppdraget anger eftersom det inte finns entydiga definitioner.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2022 utreda om det finns behov av att redovisa ytterligare driftkostnader nedbrutet per hyresobjekt enligt förslag 3b i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår</i> 2022	 Avslutad Nämnden har föreslagit att uppdraget ska förklaras fullgjort. Sammanträde Stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 - §116 SFF-2023-01180
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2022 utveckla sin långsiktiga prognos över lokalkostnadsutvecklingen enligt förslag 1 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår</i> 2022	 Avslutad Nämnden har föreslagit att uppdraget ska förklaras fullgjort. Sammanträde Stadsfastighetsnämnden 2023-06-15 - §116 SFF-2023-01180
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologiskt hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas. <i>Uppdragsår</i> 2022	 Pågående Planering för uppdragets omfattning, organisation och genomförande har utförts under våren och under hösten ska en plan med strategier för väsentligt minskade produktionskostnader arbetas fram och sammanställas.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma till kommunfullmäktige med ett förslag på lokaler, inklusive kostnadsberäkning för fastighetsanpassningar samt en möjlig tidplan. <i>Uppdragsår 2022</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelser Framtagande av ramar för uppdraget och plan för genomförande pågår. Inriktning är att leverera en slutrapport i december 2023. Uppdraget kommer redovisas i ett eget ärende till KS/KF. Dialog med SLK om lämplig prioritering för 2023 genomfördes under Q2 2023. Stadsfastigheter kommer börja med att genomföra projektering för två objekt som en pilot under 2023 i syfte att samla kunskap och information om lämpligt tillvägagångssätt. Resterande projektering sker 2024.
Stadsfastighetsnämnden, Idrott- och föreningsnämnden, Älvstranden Utveckling AB, Higab AB, Förvaltnings AB Framtiden och 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. <i>Uppdragsår 2022</i>	 Pågående Under 2022–2023 har samarbetet med hyresgästerna stärkts och kontaktvägar upprättats till miljöansvariga på hyresgästernas förvaltningar. Förvaltningen har från årsskiftet återstartat "Vi kan påverka" vilket innebär att energipedagog besöker hyresgästerna och utbildar personalen i mer energieffektiva beteenden. Hittills under året har kontakt med 23 vård- och omsorgsboenden skett. I övrigt pågår arbetet enligt beslutad energieffektiviseringsplan 2021–2030.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Nämnden har i sina investeringsnomineringar inför 2024 inkluderat dessa perspektiv. I samtliga ärenden beaktas såväl den sociala, den ekologiska och den ekonomiska dimensionen. Förvaltningen arbetar med agenda 2030 och i budgetarbetet eftersträvas en bra balans mellan de olika hållbarhetsperspektiven. Förvaltningen ser att det ofta uppstår målkonflikter mellan framförallt den sociala och ekologiska dimensionen i förhållande till den ekonomiska.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Andelen arbetad tid av timavlönade ligger fortsatt på låga nivåer. För augusti var andelen 0,8 procent av den totalt arbetade tiden. Förvaltningen kommer även i fortsättningen att sträva efter en hög andel tillsvidareanställda.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Utvecklande ledarskap Förvaltningens satsning på att alla chefer ska gå utbildningen Utvecklande ledarskap, UL, har fortsatt. Under året har elva personer gått utbildningen. I syfte att ytterligare stärka ledarskapet får cheferna tre handledningstillfällen i liten grupp på förvaltningen efter genomgången UL. Fördjupningen sker med hjälp av erfaren UL-ledare. Syftet är att få kollegialt stöd. Under året har tio chefer gått fördjupningen. Inkluderande arbetsplats Under året har förvaltningens initiativ och arbete med Inkluderande arbetsplats fortsatt och är nu inne på andra och sista året. Hittills i år har alla chefer på projekt och investering och stöдавdelningarna gått utbildningen och cheferna har påbörjat sin handledning i inkluderande ledarskap. Cheferna på Förvaltning och Fastighetsutveckling och Drift och underhåll är nu i implementeringsfas och har fått egna uppgifter att arbeta vidare med för att integrera jämlikhetsarbetet i sina respektive uppdrag. Det innebär att alla avdelningar har gått igenom samma program i syfte att ha en gemensam referensram och att en förändrad arbetsplatskultur ska kunna få genomslag. Uppsamling för nya chefer har påbörjats. En referensgrupp med chefer från olika avdelningar träffas för att diskutera vidare och dela erfarenhet efter utbildningen. Tätare chefsmöten från 2023 Chefsmöten äger rum en gång per månad. De ska vara ett forum för att stärka, inkludera och involvera. Det skapas genom att utbyta erfarenheter, lära av varandra och lära känna varandra. Chefsmötena består av två block - den långsiktiga färdriktningen: strategiarbete enligt plan och årshjul - ledarskapet: gemensamma utmaningar utifrån aktuellt nuläge På ett chefsmöte under våren visades en film "Förstå psykologisk trygghet" med efterföljande dialog. På mötet i maj var temat Arbetsmiljö med fokus på att stärka cheferna i att genomföra arbetsplatsträffar som stärker engagemang och delaktighet. För att fånga chefernas psykosociala arbetsmiljö har förvaltningen startat med temperaturmätningar "Hur har du det på jobbet? " Mätningarna kommer att göras kontinuerligt. Resultaten från skattningen diskuteras på mötena i syfte att få kollegialt stöd, hjälp och lärande. Mätningarna är en viktig input till förvaltningsledningen.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att analysera klimateffekternas påverkan och konsekvenser för sin verksamhet, samt identifiera och nominera åtgärdsbehov till stadens kommande klimatanpassningsplan. Uppdraget ska återrapporteras till kommunstyrelsen senast kvartal 3 2023. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har under året analyserat och kartlagt klimateffekternas påverkan på förvaltningen samt identifierat åtgärdsbehov, främst utifrån skyfall och värmebölja. Nominering av åtgärdsbehov, som ska ses som förslag till åtgärder, kommer återrapporteras till stadens kommande klimatanpassningsplan via behandling av ärendet i nämnd i september.
Samtliga nämnder och bolag får i uppdrag att, utifrån rapporten, ta fram konkreta åtgärder i syfte att minska administrationen. Uppdraget ska återredovisas i respektive nämnd/bolag. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad Uppdraget förklarades fullgjort i Kommunfullmäktige (2023-06-08 §13) och återrapporteras därmed ej.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående Inledande arbete med att ta fram en plan har påbörjats.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden och Higab AB arbeta för en snabbare utbyggnad av solenergi. Uppdraget ska genomföras med respekt för kulturhistoriska värden. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Arbete enligt beslutad solcellsplan till 2030 pågår, solceller installeras på i stort sett samtliga nybyggnads- och takomläggningsprojekt. Samverkan och erfarenhetsutbyte planeras under hösten.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder säkerställa att nybyggnation av kommunala lokaler genomförs med hänsyn till att lokalbehovet skiftar över tid och eftersträva samlokalisering av olika funktioner. Lokaler ska konstrueras på sådant sätt att de kan ställas om till olika funktioner beroende på behovet. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Berörda förvaltningar samverkar i uppdraget. Hänsyn tas till förslaget till riktlinje för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler som ännu inte är beslutad i kommunfullmäktige.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att sprida arbetet med energieffektivisering och att minska effektopparna inom Göteborgs Stads egna verksamheter. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Förvaltningen har från årsskiftet återstartat "Vi kan påverka" vilket innebär att energipedagog besöker hyresgästerna och utbildar personalen i mer energieffektiva beteenden. Hittills under året har kontakt med 23 vård- och omsorgsboenden skett. Den enskilt största effektanvändningen sker i storköken. Stort fokus läggs därför kring arbetssätt och brukarbeteenden i storkök. Med anledning av "energivintern 2022–2023" har samarbetet med hyresgästerna stärkts och kontaktvägar upprättats till miljöansvariga på hyresgästernas förvaltningar. I övrigt pågår arbetet enligt beslutad energieffektiviseringsplan 2021–2030.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag i samverkan med grundskolenämnden tillskapa fler skolplatser i områden med underskott av skolplatser, exempelvis genom strategiska förvärv och lämpliga tillbyggnader. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående Arbete pågår tillsammans med grundskolenämnden med att hitta lösningar för att tillskapa fler skolplatser i områden med underskott. Utgångspunkten är grundskolenämndens lokalbehovsplanering. Det ansvar stadsfastighetsnämnden övertog från kommunstyrelsen för den operativa lokalförsörjningen i januari i år innebär att nämnden ska säkerställa stadens lokalförsörjningsbehov genom hantering av inkommande uppdrag och föreslå hur identifierade lokalbehov kan lösas. Utveckling av arbetsprocesser för detta uppdrag pågår samtidigt som aktuella uppdrag hanteras. Grundskolan har på övergripande nivå en volymmässig balans men det finns praktiska hinder för att kunna utnyttja tillgänglig kapacitet fullt ut. Det handlar exempelvis om flaskhalsar utifrån gällande riktlinje för skolplaceringar men även att tillgänglig kapacitet inte har rätt inriktning för aktuella behov. Lokala underskottsområden förekommer inom stadsområdena Centrum, Sydväst samt på centrala Hisingen. Grundskolan har otillräcklig kapacitet och behöver kraftigt öka sin volym i ett nutidsperspektiv. I år kommer vi att leverera 70 skolplatser med en prognos att leverera 50 - 100 skolplatser per år framöver.

6 Uppföljning av Intern kontrollplan och åtgärdsplan

Intern kontrollplan (inkl åtgärdsplan)

Risk	Konsekvens	Hantering	Status
Elbrist - Risk för höga kostnader samt periodvis bortfall av elförsörjning.	Ökade kostnader för staden. Stadens verksamheter blir utan el under vissa perioder. För förvaltningens hyresgäster kan det innebära att vara utan el under vissa tider under dygnet. Negativ påverkan på vissa verksamheter såsom äldreboende och BmSS. Efterarbeten för att komma i gång med styrsystem kommer ta tid och resurser.	Åtgärda och Övervaka	Föregående vinters akuta situation avvärd. Arbete inriktas nu på långsiktiga åtgärder som exempelvis trygghetspunkter.
Risk att avsteg av TKA inte informeras till berörda parter - Avvikelser från TKA har utförts utan att serviceavdelningen informeras vilket påverkar driften av fastigheterna. I den strategiska planeringen har förvaltningen tilldelats undermålig mark som har försvårat bygget vilket kräver anpassningar som har påverkat driften	Kan inte säkerställa god arbetsmiljö - kan leda till ökade driftkostnader för att hantera de brister som avvikelserna har lett till.	Åtgärda och Övervaka	Avvikelsehantering hanteras inom befintlig process.
Energitillförsel och påverkan på drift och skötsel - Förvaltningen kommer behöva ha en plan för energibesparing vilket påverkar kunden.	Risk för fler felanmälningar från kund som upplever dålig ventilation och att det är kallt. Från och med januari får vi inte pelletsleveranser vilket gör att vi behöver akut installera elpannor. Ökade felanmälningar belastar kundmottagningen, driftteknik och område bygg.	Åtgärda	Hanterad risk. Förvaltningen har installerat elpannor som back-up där det finns pelletspannor för att minska risken att fastigheter står utan värme.
Prisökning på grund av inflation - Hög inflation påverkar priser på material och köpt tjänst. Nya avtal är dyrare än budgeterat och vissa befintliga ramavtal har höjt sina priser.	Indexjusteringen är låg vilket innebär att förvaltningen inte får kostnadstäckning för högre priser.	Övervaka	Följs upp i prognosarbetet månadsvis, avvikelser rapporteras till förvaltningsledningen.
Lag om offentlig upphandling (LOU) vid inhyrning - Lagen om offentlig upphandling efterföljs inte vid inhyrning av lokaler.	Förvaltningen efterföljer inte lagstiftningen.	Åtgärda och övervaka	Frågan är nu utredd inom förvaltningen och nya principer har etablerats. Dessa principer har beslutats i förvaltningsledningen och har även kommunicerats till nämnd under kvartal 2 2023

Egenkontrollplan

Riskområden	Benämning risk	Kontroll-områden	Kontrollaktiviteter och åtgärder	Status/Kommentar
Upphandling/ inköp	Anvisning för inköp och upphandling följs ej.	Rutiner, Processer, Systemstöd	Stickprov, Information och utbildning	Förvaltningen ser brister i följsamhet mot stadens gemensamma inköpsprocesser. Ett arbete pågår med att prioritera bland åtgärder inom området för inköp och upphandling. Exempel på åtgärder är att minska antalet beställare på förvaltningen, öka utbildningstakten samt arbeta med prioriterade processer för inköp och upphandling.
Delegations- ordning	Beslut fattas av fel person/beslut åter-rapporteras inte till nämnd.	Rutiner, Mallar, Nämndproto koll	Stickprov. Kontroll avseende kännedom om delegationsordning och återrapporterings- skyldighet	Delegationsbeslut i förvaltningen fattas enligt delegationsordningen. Förvaltningens kännedom om delegationsordningen är bra. Förvaltningen behöver få bättre kunskap om återrapporteringskrav enligt rutinen. Förvaltningen har tagit fram en ny rutin utifrån nytt ärendehanteringssystem. Kommunikationsplan kopplad till rutinen är genomförd. Utbildningar erbjuds till förvaltningens medarbetare. Implementering av nytt arbetssätt är börjat.
Representation	Riktlinjer för intern/extern representation följs inte.	Rutiner, Ekonomiska underlag	Stickprov	Alla medarbetare får information om riktlinjen vid nyanställning. Inga avvikelser.
Bisyssla	Bristande redovisning av bisyssla.	Dokumentati on HR	Kontroll vid medarbetarsamtal och nyanställning.	Kontroll sker vid nyanställning och medarbetarsamtal. Inga avvikelser. Arbetet pågår med att få fram rutin för redovisning.
Jäv	Jäv i beslutsfattande och handläggning.	Riktlinjer	Granska kännedomen om vad som omfattas och vem.	Alla medarbetare får information om riktlinjen vid nyanställning. Under hösten kommer förvaltningen genomföra enkätundersökning för att mäta kännedom.
Attester	Att attestordningen inte är uppdaterad.	Systemstöd, Beslutsunder lag	Stickprov, Säkerställa att beslut från nämnd stämmer överens med attestträd.	Attestordning uppdaterades i början av året i samband med ny förvaltning. Förvaltningen har systemstöd via Proceedo. Stickprov kommer att genomföras under hösten.
Leverantörs- fakturahantering	Kontroll av fakturor sker inte på rätt sätt.	Anvisningar och rutiner, Systemstöd	Stickprov, Information och utbildning	Kontroller av fakturor görs fortläppande men arbete kvarstår med bland annat spårbarhet av avtal kopplad till inköp.
Avgiftsdebitering	Fakturerings sker utan kompletta underlag eller med fel taxa/grunder.	Rutiner, Mallar, Riktlinjer	Stickprov	Kontroller av fakturor görs fortläppande men arbete kvarstår då rutinen inte följs i önskvärd utsträckning. Avvikelser finnes i form av ofullständiga underlag. Utbildning och kommunikationsinsatser kommer att genomföras.
Drivmedelskort	Drivmedels-kort används till privat bruk	Rutiner, fakturor	Kontroll av fakturor	Kontroll/uppföljning av fakturor visade en avvikelse under perioden. Avvikelsen har åtgärdats.
Bränsle- förbrukning	Servicebil används till privat bruk	Rutiner, kontinuerliga uppföljningar	Uppföljning av körsträcka och bränsle	Uppföljningen visade inga avvikelser.

7 Resultat samt prognos per augusti 2023

7.1 Resultaträkning

Resultaträkning (tkr)	Budget Jan - Aug 2023	Budget Jan - Aug 2023	Avv. utfall vs budget 2023	Prognos Aug 2023	Prognos Maj 2023	Prognos Mar 2023	Budget 2023	Avv. Prognos Aug vs budget	Utfall Jan - Aug 2022	Utfall helår 2022
Hysesintäkter	2 355 506	2 337 333	18 173	3 530 150	3 561 221	3 540 413	3 505 999	24 151	2 034 698	3 072 755
Bidrag	24 619	21 677	2 942	33 643	31 214	30 925	33 015	628	20 781	33 069
Försäkringsersättning	11 882	541	11 341	18 032	9 606	2 481	541	17 491	6 993	22 067
Övriga intäkter	8 618	2 085	6 533	10 442	3 994	4 173	3 197	7 245	6 368	16 567
Kunduppdragsintäkter	79 914	26 603	53 310	117 870	44 328	44 328	44 128	73 741	58 526	141 514
Investeringsrelaterade intäkter	45 670	118 593	-72 923	116 441	132 570	127 195	177 890	-61 449	60 417	149 858
Intäkter	2 526 208	2 506 832	19 376	3 826 578	3 782 933	3 749 515	3 764 770	61 808	2 187 783	3 435 831
Personalkostnader	-287 540	-288 779	1 239	-451 461	-454 074	-447 661	-457 508	6 047	-242 136	-379 760
Tidsaktivering investeringsprojekt	38 001	40 878	-2 877	55 095	55 916	56 531	64 415	-9 320	33 023	53 821
Lokalkostnader	-670 268	-654 064	-16 204	-1 027 019	-1 019 400	-1 002 869	-981 097	-45 923	-594 772	-900 123
Reparation	-34 767	-33 581	-1 186	-58 661	-58 421	-58 352	-51 988	-6 673	-28 219	-52 525
Försäkrings-premier	-29 735	-31 639	1 905	-45 054	-45 054	-45 054	-47 459	2 405	-24 333	-36 500
Övriga kostnader	-71 621	-68 044	-3 577	-136 729	-132 684	-120 567	-102 764	-33 965	-57 251	-133 086
El, uppvärmning och vatten	-199 308	-237 158	37 850	-314 626	-330 867	-364 172	-367 780	53 154	-173 993	-271 979
Planerat underhåll	-110 363	-111 413	1 049	-228 080	-229 595	-212 030	-212 030	-16 050	-94 699	-185 350
Tillsyn och skötsel	-140 349	-141 793	1 444	-227 972	-225 516	-222 526	-221 277	-6 694	-115 998	-193 439
Skador	-8 552	-6 940	-1 612	-14 628	-11 740	-12 237	-11 285	-3 343	-4 603	-10 503
Kunduppdragskostnader	-73 207	-18 748	-54 459	-105 193	-31 836	-31 741	-31 741	-73 453	-55 020	-130 891
Investeringsrelaterade kostnader	-48 515	-118 593	70 079	-119 920	-133 908	-127 888	-177 890	57 970	-62 784	-144 419
Rörelsekostnader	-1 636 223	-1 669 875	33 651	-2 674 247	-2 617 179	-2 588 566	-2 598 404	-75 843	-1 420 785	-2 384 754
Rörelseresultat före kapitalkostnader	889 984	836 957	53 027	1 152 331	1 165 755	1 160 949	1 166 366	-14 036	766 998	1 051 077
Avskrivningar	-649 402	-662 854	13 451	-987 377	-997 643	-994 838	-994 281	6 903	-608 265	-921 980
Räntekostnader - kommunlån	-107 503	-114 562	7 059	-164 953	-168 111	-165 869	-171 843	6 889	-100 685	-152 975
Finansiella intäkter och kostnader	-112	-162	50	0	0	-243	-243	243	-34	-47
Kapitalkostnader	-757 017	-777 577	20 560	-1 152 331	-1 165 755	-1 160 949	-1 166 366	14 036	-708 984	-1 075 002
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Kostnader	-2 393 240	-2 447 452	54 212	-3 826 578	-3 782 933	-3 749 515	-3 764 770	-61 808	-2 129 769	-3 459 756
Resultat	132 967	59 380	73 587	0	0	0	0	0	58 013	-23 925



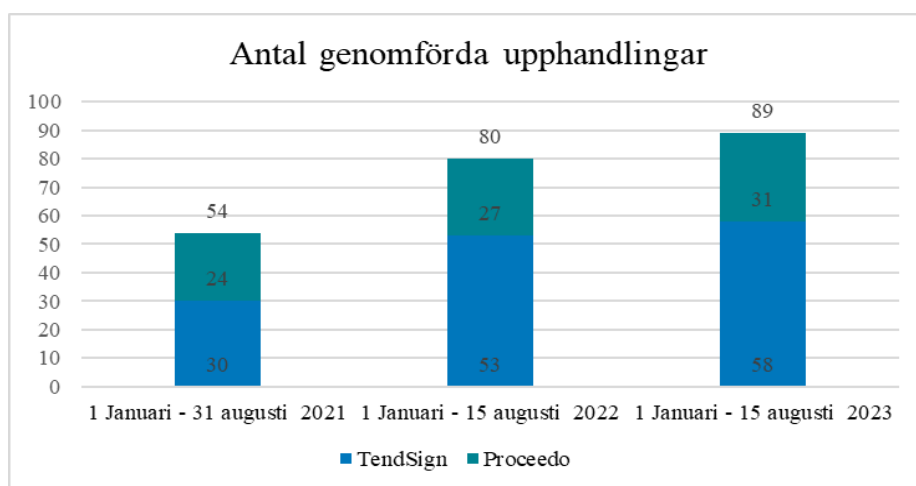
Bilaga 1 Statistik Inköp och upphandling

1 Resultat

Period för rapport 2023-01-01 – 2023-08-15

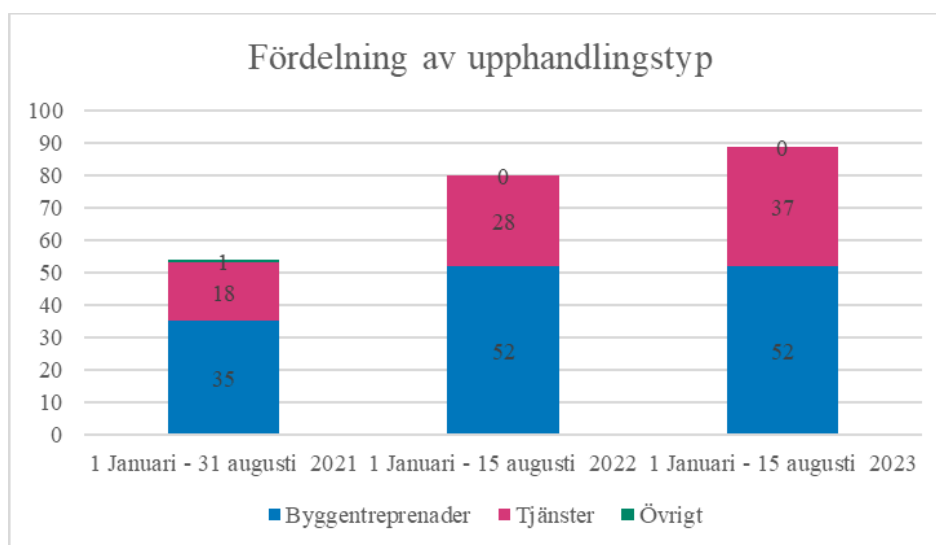
1.1 Genomförda upphandlingar

Under perioden 2023-01-01 till 2023-08-15 har 89 upphandlingar genomförts, varav 58 annonserades i TendSign och 31 annonserades som förnyade konkurrensutsättningar (FKU) från stadens ramavtal i Proceedo. Jämfört med år 2022 då 80 upphandlingar genomfördes är det en ökning med 11%.



1.1.1 Fördelning av upphandlingstyp

Förvaltningen upphandlade mest entreprenad och tjänst och 58% av upphandlingar var byggentreprenader som var den stora upphandlingstypen under 2023. Det finns hittills ingen upphandling för varor för innevarande år.



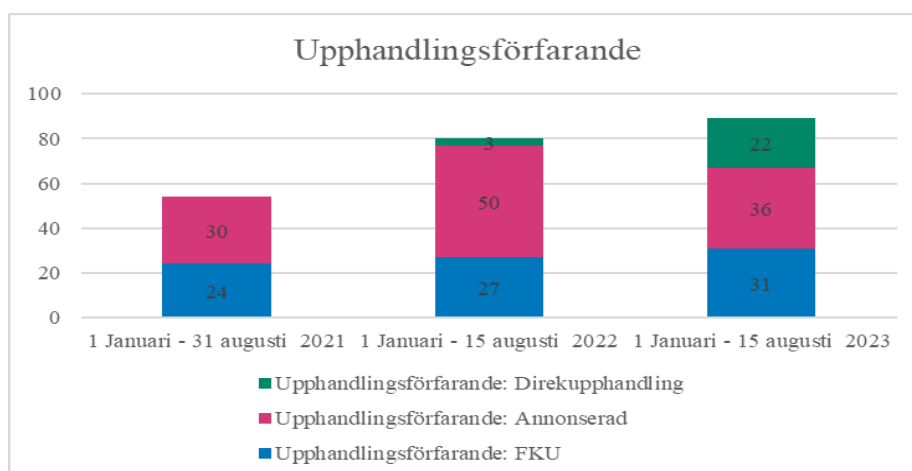
1.1.2 Fördelning av upphandlingsförfarande

Från 1 februari 2022 har upphandlingsförfarandena under tröskelvärde tagits bort och tröskelvärden och direktupphandlingsgräns har ändrats. Värdena är angivna exklusive mervärdesskatt (moms).

LOU	Varor & tjänster	Bygg-entreprenader	Sociala och andra särskilda tjänster	
			förutom välfärds-tjänster	Välfärds-tjänster
Statliga myndigheter*	1 456 476	55 991 099	7 802 550	7 802 550
Övriga upphandlande myndigheter	2 236 731	55 991 099	7 802 550	7 802 550
Direktupphandlingsgränsen	700 000***	700 000***	7 802 550***	
från 2022-02-01				

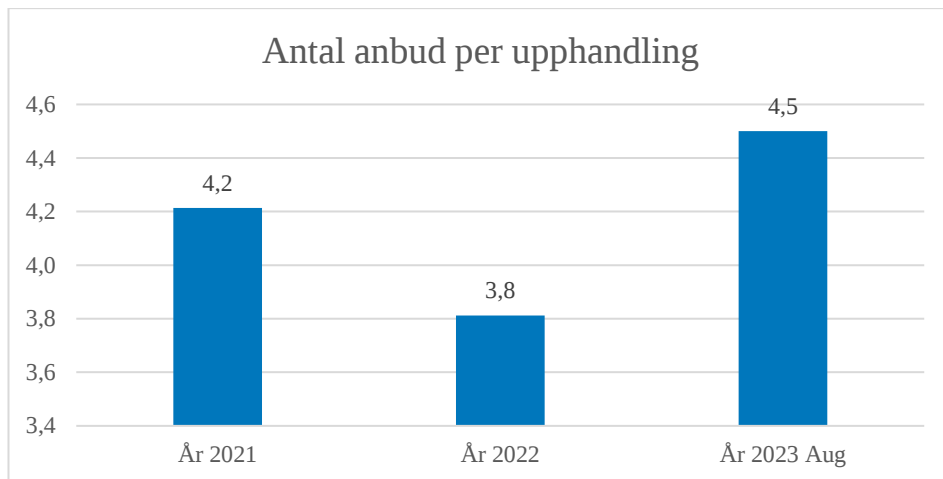
Resultat utgår från fördelning av direktupphandling, förnyade konkurrensutsättningar (FKU), Annonspiktiga upphandlingar under tröskelvärdena och Annonspiktiga upphandlingar över tröskelvärdena. De direktupphandlingar som var utförda av upphandlingsenheten anges i statistiken för denna rapport.

40% av upphandlingar var Annonspiktiga och 35% av upphandlingar gjordes som FKU via Proceedo.

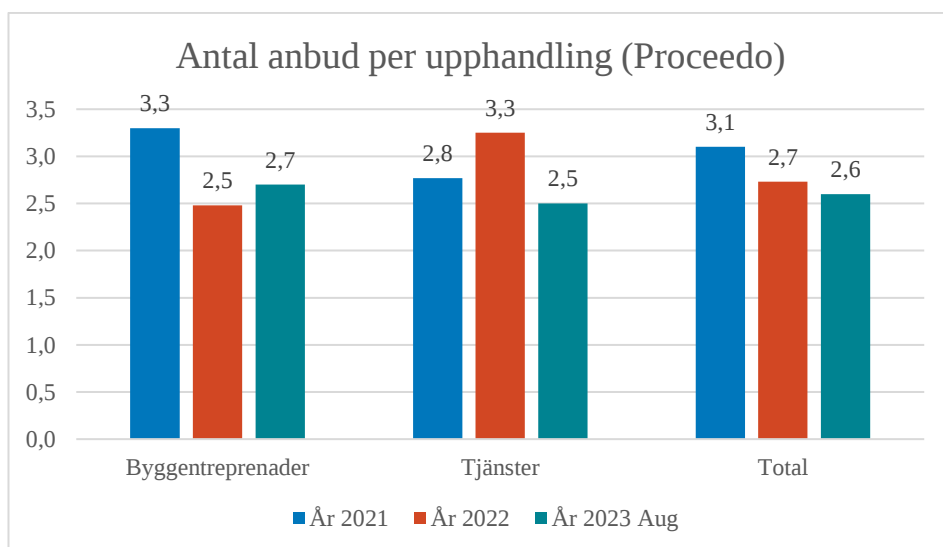


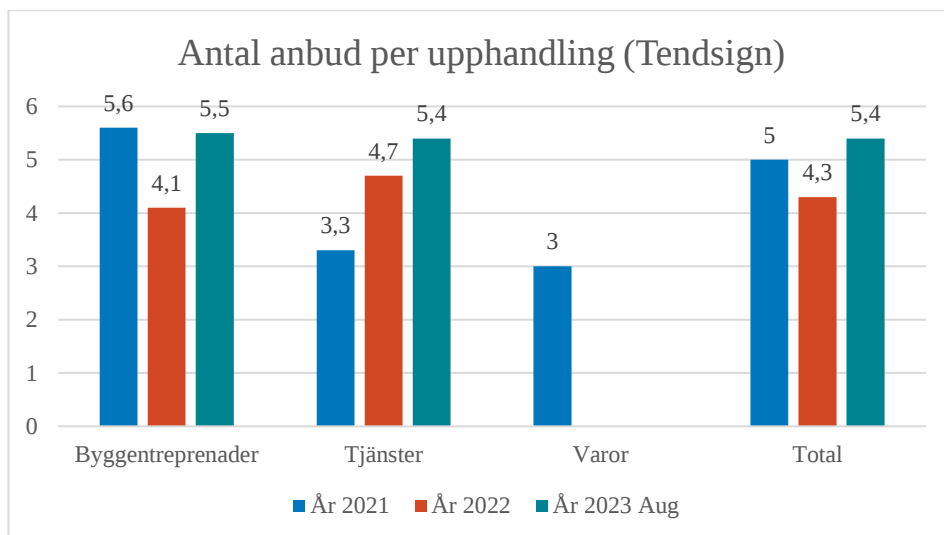
1.1.3 Anbud vid upphandling

I genomsnitt lämnade 4,5 anbudsgivare anbud under jan-aug 2023. Detta är en ökning jämfört med 2022, då i genomsnitt 3,8 anbudsgivare lämnade anbud per upphandling. En potentiell orsak till förändringen kan bland annat vara inbromsning inom byggande i den privata byggbranschen, vilket leder till att flera anbudsgivare söker sig till de kommunala verksamheterna.



Resultat visar att upphandlingarna som annonserades i Tendsign fick fler inkomna anbud i genomsnitt än de FKU som genomfördes via Proceedo och skillnaden på antal anbud mellan plattform Tendsign och Proceedo är mycket större än förra året. Detta innebär att vi har större konkurrens vid annonserade upphandlingar jämfört med konkurrensutsättningar (FKU) av stadens ramavtalsleverantörer.





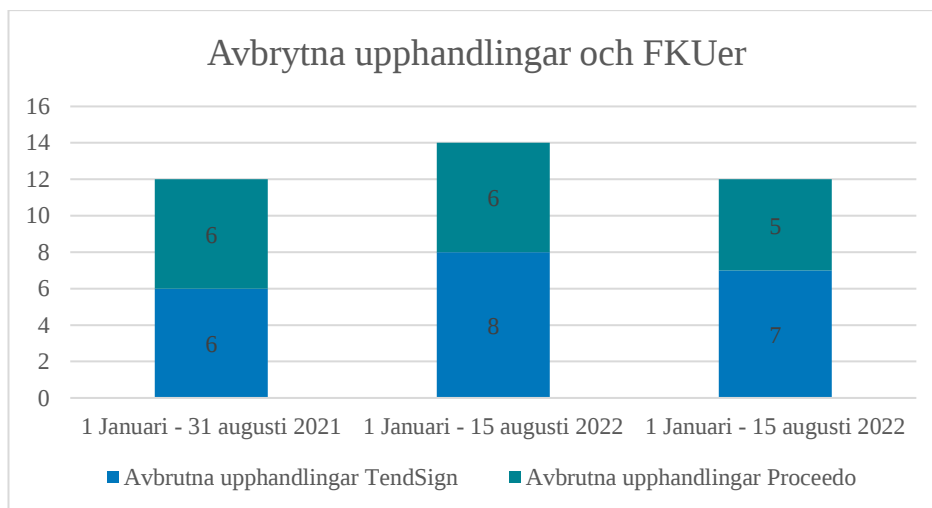
Obs: Det finns ingen upphandling för varor under 2022 och hittills 2023 aug.

1.2 Avbrutna upphandlingar

Följande upphandlingar som har avbrutits under 2023:

Dnr:	Upphandling	Orsak:	Upphandlats igen?
N230-2296/22	Tynneredsskolan Anpassning till evakueringslokal	Anbud överstiger projektbudget	Ja
SFF-2023-00187	Ånässkolan - Byte av belysning	Anbud överstiger projektbudget	Ja
SFF-2023-00239	Myndighetsbesiktningar - Lekplats	Tekniska problem	Ja
SFF-2023-00474	Ånässkolan - Byte av belysning	Anbud överstiger projektbudget	Ja
SFF-2023-00549	Senior Arkivarie	Inga anbud	Ja
N230-0052/14	Projekt- och bygglédare till Frölundabadet	Inga acceptabla anbud.	Ja
SFF-2023-00029	Assaredsskolan -Utvändigt underhåll	Inga acceptabla anbud.	Ja
N230-1542/22	Service av värmepumpar	Inga acceptabla anbud.	Ja
SFF-2023-00333	Kålltorpsskolan - Byte av belysning	Inga anbud	Ja
N230-1650/22	Knuts väg, nybyggnad BmSS, Projektering för framtagande av FU för TE	Ett anbud som överstiger vår beräknade projektbudget	Nej
SFF-2023-00364	Skutehagsskolan – Markåtgärder Byte av lekutrustning, dagvattenhantering & dräneringar	otydligt underlag	Ja
SFF-2023-00590	Vegahemmet brandskyddsåtgärder	Inga anbud	Ja

Utöver de upphandlingarna som genomförts under året, så har totalt 12 annonserade upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar avbrutits. 50% av de avbrutna är på grund av få eller inga inkomna anbud/bristande konkurrens. Anledning för 33% av de avbrutna är höga anbudspriser som överskrider budget, andra orsaker till avbrutna upphandlingar är bland annat otydligt underlag och tekniskt fel i Proceedo. De flesta av de avbrutna upphandlingarna har upphandlats igen.



1.3 Överprövade upphandlingar

Antalet överprövningar har ökat jämfört med förra året då 2 överprövningar hanterades under samma period jan.-aug. 3 av de 4 överprövningar som avgjorts genom dom har vunnit laga kraft. Ökningen av överprövningar kan vara en signal på en konjunktursvängning eftersom byggbranschen bromsar in inom privata sektor och flera leverantörer söker sig till kommunala verksamheter för att vinna affärer. De ”slås” för varje kontrakt vilket medför större risk för överprövning.

Följande upphandlingar har blivit överprövade under 2023:

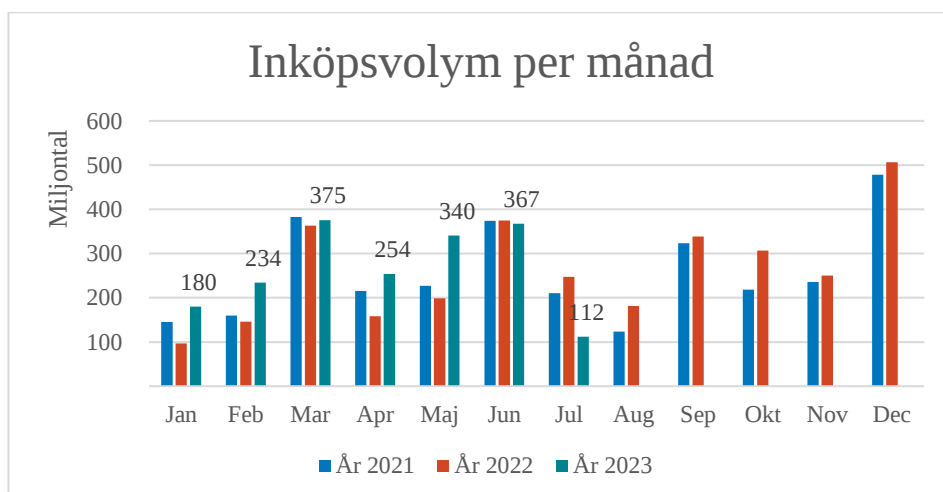
- N230-1379/22 Ekmanska sjukhemmet
 - Anledning till överprövning: Överprövning av avbrytandebeslutet.
 - Utfall: Förvaltningsrätten avslog ansökan, det vill säga, Stadsfastighetsförvaltningen hade gjort rätt som avbrytande av upphandling.
- N230-1627/22, Eriksboskolan- rivning
 - Anledning till överprövning: Anbudslämnaren menade att Stadsfastighetsförvaltningen felaktigt hade förkastat deras anbud.
 - Utfall: Stadsfastighetsförvaltningen förlorade överprövningen och utvärderingen behöver göras om.
- SFF-2023-00374, Förskolor Hammarkullegatan 5 och Salviagatan 2 - Takåtgärder.
 - Anledning till överprövning: Anbudslämnaren menade att Stadsfastighetsförvaltningen felaktigt hade förkastat deras anbud.
 - Utfall: Förvaltningsrätten avslog ansökan, det vill säga, Stadsfastighetsförvaltningen hade gjort rätt som förkastade anbudet.

- N230-1549/21 Rivningar förskolor Nya Skogomevägen 1, Backa Kyrkogata 3 & 7.
 - Anledning till överprövning: Anbudslämnaren menade att Stadsfastighetsförvaltningen felaktigt hade förkastat deras anbud.
 - Utfall: Förvaltningsrätten avslag ansökan, det vill säga, Stadsfasthetsförvaltningen hade gjort rätt som förkastade anbudet.

1.4 Resultat av Spend

1.4.1 Inköpsvolym

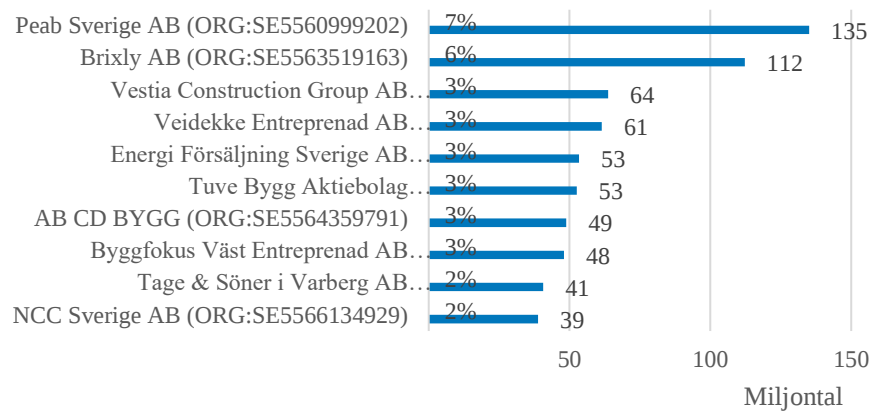
Förvaltningen har köpt in varor, tjänster, entreprenader och hyror från externa leverantörer för ca **1 862 mkr** under jan. – jul. 2023, Det är en ökning med 17% jämfört med förra året som samma period visade på ca **1 585 mkr**.



1.4.2 Största Leverantörer

Nedan följer en sammanställning av de 10 största leverantörerna.

Största Leverantörer



Klimatväxling för resor i tjänsten - Nämnder 2023

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Beskrivning av rapporten för uppföljning.....	3
2	Beräknade kostnader för klimatväxling.....	4
3	Korta flygresor	5

1 Beskrivning av rapporten för uppföljning

2 Beräknade kostnader för klimatväxling

Fördelning (tkr)	2020 års resor	2021 års resor	2022 års resor
Tjänsteresor med privat bil	3 732	6 982	4 016
Tjänsteresor med bilpool	0	0	
Drivmedel till stadens fordon	164 279	210 426	137 826
Taxiresor	136	11	11
Flygresor	699	0	0
Summa årets klimatväxling	168 846	217 419	141 853

3 Korta flygresor

Antal	2020	2021	2022
Flygresor under 60 mil	0	0	0

Trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet augusti 2023 (inrapportering senast 21: e augusti)

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Otillåten påverkan	3
2	Upphandling och avtal	4
3	Lagstadgat tillsynsarbete	5

Bilagor

Bilaga 1: 2023-08-02+09_11_Direktupphandling_Rekvisition

1 Otillåten påverkan

Frågor

Stadsfastighetsförvaltningen har utbildat kommunikatörer i ämnet otillåten informationspåverkan via Myndigheten för psykologiskt försvar.

Medarbetarenkäten har frågeställningar kring ämnet för att upptäcka eventuell problembild samt mallen för utvecklingssamtal som chef har med sina medarbetare har en egen fråga kring otillåten påverkan.

Förvaltningen deltog på "seminariet på Burgården (Göteborg stad - En arena för brott) för att utbilda och hålla sig uppdaterad i ämnet.

Chefer går grundläggande utbildning i otillåten påverkan, samt målet är att så många som möjligt av dessa även skall gå temautbildningen via SLK/Intraservice.

Inrapporteringar kan även göras via verktyget IA, sedan gör närmaste chef klassning om OP eller ej.

övrigt är det till närmaste chef alternativt HR.

Via medarbetarenkäten kommer även in rapportering.

2 Upphandling och avtal

Omfattning av kontrollarbete

- Förvaltningen har decentraliserad inköpsfunktion till operativa inköpsarbete där de flesta medarbetare kan göra direktupphandling och ansvarar för att följa upp leverantörer och avtal, samt leverans och faktura. I dagsläge sker majoritet av direktupphandlingar utanför Proceedo och vi kan därför inte redovisa exakt antal av direktupphandlingar. Under 220701-230630 gjordes förvaltningen 51st. direktupphandlingar via Proceedo (se bifogad fil)
- Förvaltningen har anslutit sig till stadens gemensamma direktupphandlingsprocess, men processen behöver lanseras och kommuniceras i hela verksamheten för att säkerställa genomförandet av implementering av processen. Jämfört med föregående period har direktupphandlingar som skickades via Proceedo ökat från 10st. till 51st.
- Nej, det har vi inte.

Under pågående avtal

- När det gäller direktupphandling, har inköp och upphandling inte gjort någon uppföljning och följande frågor kan därför inte besvaras.
- Se ovan
- Se ovan
- Se ovan
- Se ovan
- Inköpscontroller i förvaltningen arbetar delvis generellt med kontroll, granskning och uppföljning av avtal på en övergripande nivå där direktupphandling ingår.

Polisanmälningar och information

- När det gäller direktupphandling, har förvaltningen inte gjort någon anmälan
- Generellt har förvaltningen olika kontaktnät gällande upphandling och inköp, exempelvis stadsutvecklingsnätverk, samordnade kontroller för riskbransch och nätverk för inköpsansvarig, där jurist och upphandlare har kontakt med INK och organisation för stadsutveckling.

3 Lagstadgat tillsynsarbete

Frågor

Stadsfastighetsförvaltningen bedriver inte någon tillsynsverksamhet.