

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-02-06

Diarienummer 0008/22

Handläggare

Per Forsström

Telefon:

E-post: per.forsstrom@fastighet.goteborg.se

Årsrapport 2022 Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

I Fastighetsnämnden

1. Årsrapport 2022 godkänns

2. Godkänna förvaltningens förslag till avslut av uppdrag enligt nedanstående tabell (för kommentarer till uppdragen hänvisas till kapitel 6 i årsrapporten)

Sammanfattning

I enlighet med kommunstyrelsens anvisningar och nämndens rapporteringsplan upprättas en årsrapport för verksamhetsåret 2022 som sammanfattar resultatet av det planerade arbetet med verksamhet, ekonomi och personal. Rapporten utgör även underlag för förutsättningar och ställningstaganden kring eventuella justeringar av innevarande års verksamhet och kommande budgetarbete för 2024. Årsrapporten utgör tillsammans med bokslutet den formella årsredovisningen/ förvaltningsberättelsen och är föremål för revision och ansvarsprövning. Årsrapporten är upprättad enligt anvisningar från kommunledningen. Struktur, innehåll och disposition följer rapportmall för facknämnder. Årsrapporten översänds till stadsledningskontoret 2022-01-31

Tabellen är en sammanställning av uppdrag som föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022. Tabellen innehåller även 7 uppdrag som ej är slutförda enligt uppdragets intentioner. Två av dessa är KF uppdrag (gråmarkerade). Enligt beslut i KF (handling 2022 nr 252) ska dessa fördelas till exploateringsnämnden. Fem uppdrag (blåmarkerade) kommer från Fastighetsnämnden och är ej slutförda. Beskrivning av uppdragen finns redovisade sist i dokumentet som bilagor.

	Uppdrag	Kommentar
Budgetuppdrag från KF:s budget 2022	Fastighetsnämnden får i uppdrag att fortsätta möjliggöra hyrköp	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
Budgetuppdrag från KF:s budget 2020	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. (KF budget)	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
Uppdrag till nämnd som tilldelats utanför budgetbeslut	Fastighetsnämnden får i uppdrag att samordna genomförandet av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022.	Uppdraget är ej genomfört och förs vidare till exploateringsnämnden efter beslut i KF
	Fastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Göteborgs Stads Parkeringsbolag AB och Grefab AB utöka parkeringsmöjligheter och båtuppställning samt ansöka om planändring då förutsättningarna för en utbyggd terminal klarlagts	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Trafiknämnden, park- och naturnämnden och fastighetsnämnden ges i uppdrag att ta fram och under 2021 genomföra ett åtgärds paket för att möta de brister som framkommer i stadsrevisionens granskning av gatuhållningen i Göteborg, med	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022

	Uppdrag	Kommentar
	målsättningen att klart förbättra standarden på gaturenhållningen och synpunktshanteringen.	
	Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Samtliga nämnder får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Fastighetsnämnden får i uppdrag att säkra mark för kommunala välfärdsverksamheter. För detta ändamål tilldelas nämnden 2 mnkr	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Fastighetsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markäggarollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.	Uppdraget är ej genomfört och förs vidare till exploateringsnämnden efter beslut i KF
	Fastighetsnämnden får i uppdrag att:a. Bidra med boendelösningar till socialnämnd Sydväst b. Bidra med särskilda boendelalternativ för hushåll som kan anvisas med särskilda behov av anpassat boende med anledning av medicinska skäl.c. Bistå med juridisk kompetens inom hyresjuridik	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	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	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Fastighetsnämnden, 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.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
Uppdrag från fastighetsnämnden	Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadsfastigheter (FN20180924)	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
	Gamlestaden- exploateringsekonomi och investeringsram	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Sälj fastigheten för bostadsändamål vid Kryddvägen med i första hand villkor om hyrköp.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Att ge Fastighetskontoret (och sedermera SBK) i uppdrag att påskynda såväl planerad detaljplanläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Sälja fastigheterna i kvarteret där Gårdaskolan ingår med inriktning om: i) att Gårdaskolan renoveras och bevaras, samt: ii) att kulturverksamheter har fortsatt möjlighet att hyra lokaler i Gårdaskolan.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Påskynda såväl planerad detaljplanläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Fastighetskontoret ges i uppdrag att lösa in den privatägda marken i Flunsås (FN20220620)	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
	Fastighetskontoret ges i uppdrag att göra en lokaliseringsutredning för att hitta alternativ placering för internationell skola (20220620)	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Återskapa ett grönt gång- och cykelvänligt stråk längs hela Kvillestråket. (FN2019-11-18)	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
	Tillsammans med berörda aktörer såsom exempelvis SBK och Egnahemsbolaget, att ta fram och arbeta utifrån förslaget Program Småhus 2033 i enlighet med bifogat yrkande.	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022
	Fastighetskontoret får i uppdrag att under 2023 utvärdera ny prisjusteringsmodell för försäljning av kommunägd mark tillsammans med branschföreträdare.	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
	Undersökning om demografi och flyttmönster i nyproducerade hyresrätter	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
	Markanvisning- Låta göteborgarna vara med och bestämma	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska dimensionen berörs i stora delar i rapporten

Bedömning ur ekologisk dimension

De ekologiska dimensionen berörs i delar i rapporten

Bedömning ur social dimension

Den sociala dimensionen berörs i delar i rapporten

Samverkan

Samverkan kommer att ske i CSG (central samverkansgrupp) den 6:e februari

Bilagor

1. Barnbokslut
2. Ledningsrapport/ måttsammanställning
3. Balans och resultaträkning

Peter Kim
Tf fastighetsdirektör

Årsrapport 2022

Fastighetsnämnden



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	6
2.1	Verksamhetens utveckling	6
2.1.1	Redovisning av resultat	6
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	8
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	9
2.2.1	Organisationsmål	9
2.2.2	Övergripande verksamhetsmål.....	11
2.2.3	Nämndspecifika mål från KF	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.....	15
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning	16
3.2	Ekonomisk uppföljning	16
3.2.1	Analys av årets utfall.....	16
3.2.2	Investeringsredovisning	20
3.2.3	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	28
3.2.4	Uppföljning av erhållna statsbidrag	28
3.2.5	Fastighetsnämnden N205 transfereringar.....	29
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	29
3.3.1	Kriskommunikation	29
3.3.2	Krisledningsplaner och beredskapsplaner	29
4	Bokslut	30
4.1	Sammanfattande analys.....	30
5	Styrinformation till nämnden.....	31
5.1	Uppföljning av nämndens målbild	31
5.1.1	Markförsörja för näringsliv och kommunala behov	31
5.1.2	Bostadsförsörja.....	34
5.1.3	Utveckla mark och byggnader	41

5.2	Särskild uppföljning av markanvisningar.....	45
6	Redovisning av nämndens uppdrag.....	47
6.1	Redovisning av uppdrag från KF/KS i och utanför budget	47
6.1.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2020	47
6.1.2	Budgetuppdrag från KF:s budget 2022	47
6.1.3	Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut	50
6.2	Redovisning av nämndens uppdrag, exkl. KF/KS	53
6.2.1	Budgetuppdrag från KF:s budget 2019	53
6.2.2	Uppdrag från fastighetsnämnden	54
7	Uppföljning av internkontroll.....	56

Bilagor

Bilaga 1: Barnbokslut för fastighetsnämnden 2022

Bilaga 2: Ledningsrapport/ måttsammanställning

Bilaga 3: Balans och resultaträkning

1 Sammanfattning

De senaste åren har antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt och under 2022 ökade antalet ytterligare. Under 2019–2022 har totalt 20 146 bostäder färdigställts vilket innebär att målet om 20 000 färdigställda bostäder uppnåts.

Under mandatperioden har hemlösheten minskat med 1 794 personer eller 36 %. Vid mätningen 2022 var 3 221 personer, varav 697 barn, registrerade som hemlösa.

2022 färdigställdes 5 930 bostäder, varav cirka 5 700 i nybyggda hus. 56% av bostäderna var hyresrätter. Under året färdigställdes över 600 studentbostäder, det högsta antalet sedan 2006.

För fjärde året i rad överträffade bostadsbyggandet det bostadsbehov som befolkningsökningen medför (antaget 2 personer per bostad) vilket ger goda förutsättningar för en minskning av bostadsbristen. Den höga nivån kan förklaras av en god konjunktur och efterfrågan samt utfallet av en tidigare kraftigt utökad planverksamhet.

Under 2022 färdigställdes totalt 282 småhus. Förvaltningens bedömning är att det kommer vara svårt att möjliggöra för att 500 småhus årligen färdigställs under de närmaste åren.

Utifrån konjunkturläget ser förvaltningen en risk att projektutvecklingar och projektgenomförande uteblir eller skjuts på framtiden. Förvaltningen ser även en risk att markanvisningar kan komma att återlämnas och behöva annonseras på nytt. Förvaltningen ser ett framtida behov av att prioritera var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan.

Under året har kontoret ansökt om planbesked eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för cirka 360 småhus, 460 studentbostäder och cirka 40 BmSS.

Stadens åtagande i *Sverigeförhandlingen* är att 45 680 bostäder ska färdigställas till 2035. Utfallet hittills samt nuvarande prognos når i dagsläget inte upp till åtagandet.

Inom den så kallade Exploateringsportföljen (pågående exploateringsprojekt med pågående eller lagakraftvunnen detaljplan), finns totalt cirka 43 300 potentiella bostäder som bedöms färdigställas mellan 2023–2035. Volymen har gått ner något sedan 2021 då det inte startats nya detaljplaner med bostäder i relation till antalet bostäder som färdigställdes.

Personalområdet

Fastighetskontoret har haft en låg sjukfrånvaro på 3,8 %. Personalomsättningen har ökat och var 17 %. Att den nya organisationen för stadsutveckling (NOS) skulle träda i kraft 2023 bedöms ha medverkat till att medarbetare väljer att söka sig vidare. Under 2022 ökade personalvolymen med 1,6 årsarbetare.

Ekonomi

Årets driftsresultat uppgår till +12,6 miljoner. Överskottet för nämndens verksamhet beror främst på lägre verksamhets- och personalkostnader än budgeterat.

Totalt har 1 703 miljoner levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Nämnden har under perioden levererat in 233,4 miljoner kronor avseende reavinster, 619,8 avseende resultat av markexploatering, 429,6 avseende exploateringsbidrag samt 420,2 avseende tomträtter. Det är 579 miljoner mer än budgeterat. Avvikelsen beror på att exploateringsbidrag inte var budgeterade, fler försäljningar avseende markexploatering samt fler friköp av tomträtter än budgeterat.

Resultatet för fastighetsnämnden transfereringar uppgår till +13,5 miljoner.

Nämndens investeringar 2022 uppgår till 128 miljoner vilket är +349 miljoner lägre än årets budget. Avvikelsen beror främst på att årets förvärvsbudget inte tagits i anspråk då ett stort planerat förvärv inte blev av.

Exploateringsinvesteringarna visar på ett netto på 266 miljoner. Det är en positiv avvikelse om 325 miljoner mot årets budget. Avvikelsen beror till stor del beror på tidsförskjutningar.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022
Färdigställda bostäder*	4 494	5 365	5 930
Antal bostäder i sökta planbesked **	3 185	2 013	1463
Antal BmSS platser i sökta planbesked	96	88	37
Antal småhus i sökta planbesked	366	450	359
Antal utbildningslokaler (förskola/ skola) i sökta planbesked	13	9	14
Antal hemlösa (vuxna & barn)	3 733	3 161	3 221

*Inklusive bostäder på tidsbegränsat bygglov

** Avser bostäder i ansökan om planbesked, medgivande att ansöka om planbesked, revidering av detaljplan samt bostäder som kan gå direkt till bygglovsansökan.

Volym-, intäcks- och kostnadsutveckling

Mått	2020	2021	2022
Nettoavkastning på stadens mark och byggnader förvaltd av fastighetsnämnden*	516 937 (+8%)	547 477 (+6%)	555 666 (+1%)
Resultat av reavinster	171,3	592,8	233,4
Resultat av markexploatering	369,2	916,4	619,8
Resultat övrig exploateringsverksamhet exploateringsbidrag	0	0	429,6
Resultat av tomträtter	391,1	412,3	420,2
Arbetad tid (årsarbetare)	270,4	281,2	282,8
Beviljat bidragsbelopp för bostadsanpassningsbidrag	58,1	56,6	53,4
Antal hushåll som bor med kommunalt kontrakt**	909	781	783
Antal nyanlända hushåll som bor i en genomgångslägenhet	1 300	1 019	744
Antal trygghetsbostäder som beviljats subvention***	183	144	75

*inkl Tomträtter, exkl reavinster. Ökning av nettoavkastningen är i budget beräknad till ca 4%. Detta givet att innehavet inte förändras avsevärt. Tomträtterna står för ca 70% av nettoavkastningen och levereras in till kommuncentrala poster. Ökning av avkastning är lägre än tidigare vilket främst beror på överklagade avgäldshöjningar samt en avsättning avseende marksanering vid Lärjeholm.

** Antal hushåll med kommunala kontrakt inkl. 159 barnfamiljer med korttidsavtal i 18 månader

*** Avser antalet nya trygghetsbostäder som beviljats subvention under året

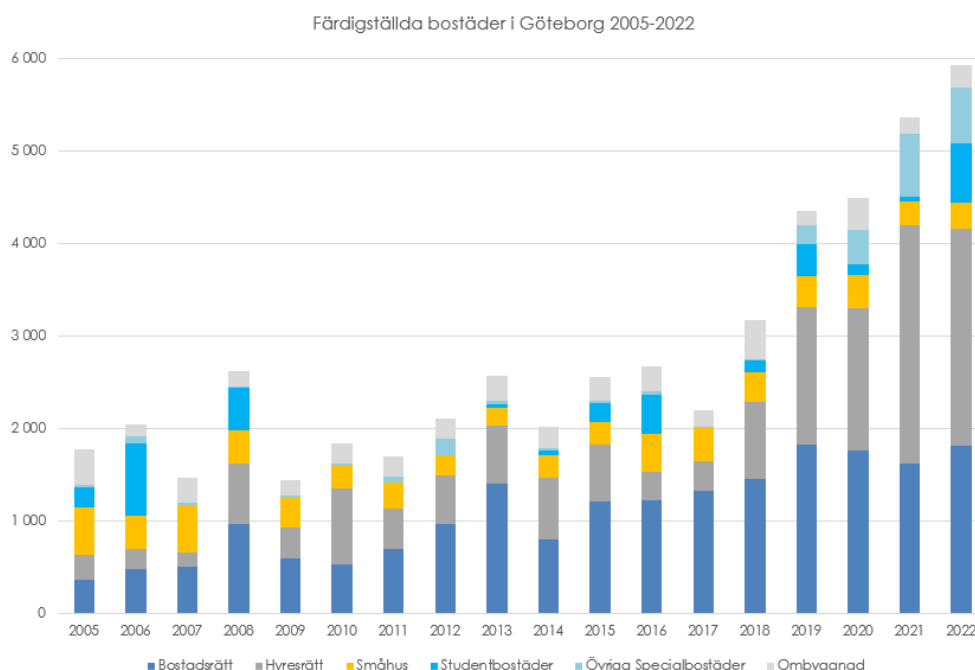
Färdigställda bostäder

De senaste åren har antalet färdigställda bostäder ökat kraftigt och under 2022 ökade antalet ytterligare. Totalt färdigställdes 5 930 bostäder, varav cirka 5 700 i

nybyggda hus. En majoritet (56%) av de färdigställda lägenheterna i flerbostadshus var hyresrätter. Under året färdigställdes över 600 studentbostäder, det högsta antalet sedan 2006.

För fjärde året i rad överträffade bostadsbyggandet det bostadsbehov som befolkningsökningen, 9 300 personer, medför (antaget 2 personer per bostad) vilket ger goda förutsättningar för en minskning av bostadsbristen. Den höga nivån kan förklaras av en god konjunktur och efterfrågan samt utfallet av en tidigare kraftigt utökad planverksamhet.

Den färdigställda nyproduktionen fördelar sig på 282 småhus, 4 161 lägenheter i flerbostadshus (2 343 hyresrätter och 1 818 bostadsrätter) och 1 246 specialbostäder (644 student-bostäder, 200 äldreboende och 402 övriga specialbostäder). Genom ombyggnad av lokaler och vindsinredningar tillkom ytterligare 241 bostäder.



Flest bostäder färdigställdes i områdena Sanna, Krokslätt och Gamlestaden.

Ansökta planbesked

Mål för projektutvecklingsplanen för 2022 var 2 200 bostäder totalt, varav 500 småhus, 600 studentlägenheter samt 100 BmSS (Bostäder med särskild service).

Under 2022 har Fastighetskontoret ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för 1 460 bostäder varav cirka 360 småhus, 460 studentbostäder och 37 BmSS.

Antal Hemlösa

Årets kartläggning visar att antalet hemlösa har ökat med 60 personer jämfört med föregående år, till 3 221 personer. Det är barn i långsiktiga boendelösningar (lägenheter) som ökat. Ökningen förklaras med de barnfamiljer som kommunanvisats enligt bostättningslagen och som flyttat ut från sina genomgångslägenheter. Antalet hushåll har däremot minskat och är det lägsta sedan 2015. Totalt registrerades 2359 hushåll, 2524 vuxna och 697 barn som

hemlösa under mätvecka 14, 2022.

Beviljat bidragsbelopp för bostadsanpassningsbidrag

Det beviljade bidragsbeloppet för bostadsanpassningsbidrag blev 53,4 miljoner. Det är 3,3 miljoner lägre än föregående år. Antalet ansökningar har minskat med 9 procent under året. Antalet ansökningar är på en mer normal nivå under 2022, jämfört med 2021. Den kraftiga ökningen av antalet ansökningar under 2021 hade troligtvis en bakgrund i ett uppdämt behov till följd av covid19-pandemin. Även ny lagstiftning samt högre krav på tillgänglighet i nyproduktion kan vara en förklaring till ett minskat inflöde av ansökningar.

Antal hushåll som bor med kommunalt kontrakt

Antal hushåll som bor med kommunalt kontrakt är på samma nivå som 2021. Totalt bodde 783 hushåll med kommunalt kontrakt vid årsskiftet.

Antal nyanlända hushåll som bor i en genomgångslägenhet

Antalet hushåll som bor i genomgångslägenhet har minskat med 275 hushåll jämfört med 2021. Totalt bodde 744 hushåll i genomgångslägenhet vid årsskiftet. Under 2023 löper hyreskontrakten ut för cirka 250 hushåll varav cirka 140 är barnfamiljer, medan cirka 40 kommunanvisade hushåll flyttar in. Detta medför en minskning med cirka 200 hyresavtal i förvaltning under nästa år. Av de avflyttade barnfamiljerna har cirka 50 procent behov av ny lägenhet via projekt *Barnfamilj med korttidsavtal*.

Antal trygghetsbostäder som beviljats subvention

Antalet nya trygghetsbostäder som har beviljats subvention under året var 75, vilket kan jämföras med 144 föregående år. Minskningen beror bland annat på att det byggs få trygghetslägenheter i nyproduktion eftersom målgruppen i regel har svårt att klara dessa hyresnivåer. Det har även byggts trygghetslägenheter som AB Framtiden har svårt att hitta hyresgäster till, vilket innebär att de inte kan söka subvention. Dessutom finns det färre lämpliga trygghetslägenheter i kommunens befintliga bestånd som inte redan används till ändamålet. Totalt har nu 1 378 lägenheter beviljats subvention.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Inga väsentliga avvikelser finns att rapportera

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Organisationsmål

2.2.1.1 Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

Egenfinansieringsgraden av investeringar bör över en rullande tioårsperiod uppgå till minst 50 procent

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser				
Indikator - Egenfinansieringsgraden av investeringar bör över en rullande tioårsperiod uppgå till minst 50 procent				
	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Utfall/mål för staden	114	115		101

Nämnderna inom Göteborgs Stad kan inte ta ansvar över målet om egenfinansieringsgrad då de inte hanterar likviditetsflöden. Ekonomimodellen innebär att in- och utbetalningsflöden hanteras centralt. Budgetutrymmet för investeringar styr utgiftssidan för respektive nämnd. Upplåning, skatteintäkter och andra intäkter hanteras kommuncentralt varför den övergripande samordningen måste ske där.

Fastighetsnämndens har med sitt uppdrag haft möjlighet att finansiera de flesta investeringars driftkonsekvenser.

Drygt 50% av nämndens investeringsutrymme avser förvärv av mark. Förvaltningen arbetar aktivt med att utveckla och upplåta marken för tillfälliga ändamål, och får på så sätt in intäkter, tills dess att den nyttjas i ett stadsutvecklingssyfte.

En del av nämndens investeringsutrymme är avsatta till hyresgästanpassningar. Dessa investeringar finansieras genom hyran från våra hyresgäster. Övriga investeringar avser upprustning och underhåll av befintligt bestånd som bidrar till att driftunderhållet och akuta, ofta dyra, åtgärder minskar.

Nämnden har inte full rådighet över planeringen för framtida investeringar. I förekommande fall beslutar KF om utökat investeringsutrymme för rena upprustningar eller nyanläggningar där inga direkta inkomster är kopplade.

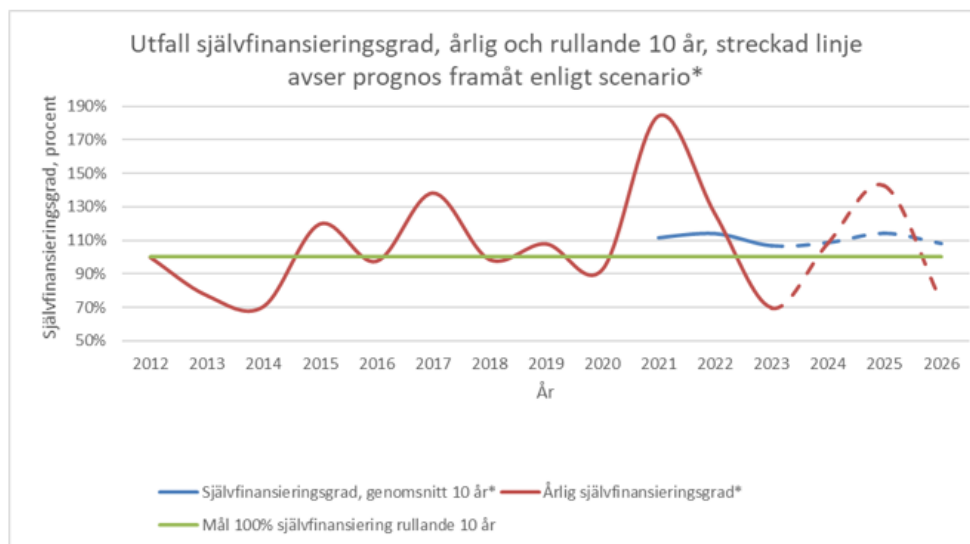
Stadens exploateringsverksamhet ska vara i balans över 10 år

Göteborg har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser				
Indikator - Stadens exploateringsverksamhet ska vara i balans över 10 år				
	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Utfall/mål för staden	104	112	114	108

Nämnden ansvarar för att exploateringsekonomi för de projekt som nämnden har budgetansvar för klarar en självfinansieringsgrad på minst 100 % över en rullande 10 årsperiod. Självfinansieringsgraden i de projekt där detaljplanearbetet har startat visar på att målet har klarats. Kontoret bedömer att exploateringsprojekten, trots den negativa ekonomiska utvecklingen, kommer att klara målet om

självfinansiering under de närmast kommande åren. Detta mot bakgrund av de senaste årens starka resultat. Anledningen till förskjutningen av effekterna av den negativa ekonomiska utvecklingen är att försäljningsinkomsterna i närtid baseras på dagens högre byggrättsvärden. De negativa effekterna på inkomsterna realiserar först när lägre byggrättsvärden slår igenom i projekten. Effekterna kan realiserar tidigare eller ytterligare förstärka nedgången om markanvisningar till tidigare byggrättsvärden återlämnas och senare behöver annonseras till lägre byggrättsvärden.

Utifrån antaganden om fortsatta kostnadsökningar och lägre försäljningsinkomster bedömer kontoret att exploateringsverksamheten får svårigheter att uppnå målet om en självfinansieringsgrad på 100% runt år 2027-2028.



* Bedömning av självfinansieringsgradens utveckling baseras på antagandet att kostnaderna ökar med 10% under 2023 för att sedan successivt sjunka till en årlig ökning på 3% från 2028. I bedömningen antas även att inkomsterna, minskar kraftigt under 2023 för att sedan successivt återhämta sig till dagens nivåer.

Staden ska ha god ekonomisk hushållning i verksamheten

I kommunallagen anges att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning, både på kort och lång sikt. Kännetecknande för en god ekonomisk hushållning är bland annat att de löpande intäkterna ska täcka de löpande kostnaderna över tid. Utgångspunkten för det finansiella perspektivet är att varje generation själv måste bära kostnaderna för den service som den konsumerar. Fastighetskontoret arbetar systematiskt med att verksamheten skall bedrivas utifrån god ekonomisk hushållning.

Effektivitet är ett begrepp som beskriver hur väl en organisation kan omvandla resurser till produkter och tjänster. Man kan särskilja yttre och inre effektivitet, ett vanligt uttryck är att inre effektivitet är att göra saker rätt medan yttre effektivitet är att göra rätt saker. Den stora uppväxlingen av stadsutvecklingen innebär att förvaltningen vuxit. I takt med detta har fokus ökat på att göra rätt saker på rätt sätt. Genom att använda markreserv på optimalt sätt kan intäkterna öka och finansiera uppväxlingen.

I kommunfullmäktiges riktlinjer för god ekonomisk hushållning finns ett tydligt uttalat fokus på ekonomin för kommande stadsutveckling. Stadens exploateringsverksamhet ska under en rullande tioårsperiod vara i balans. För att nå målet krävs att utformningen av den allmänna platsen väl avvägs mot de inkomster

som försäljning av kvartersmarken genererar. Detsamma gäller för den allmänna platsen vid kommunens eget byggande av t ex förskolor och BmSS.

Sedan 2016 har det pågått ett omfattande arbete med ett utvecklat arbetssätt inom exploateringsverksamheten. Det innebär bland annat bättre styrning, uppföljning och avvikelsehantering av exploateringsprojekten. Genom att hålla ihop aktiviteter inom exploateringsprocessen samt säkra kvaliteten inom exploateringsprojektens leveranser enligt mål om tid, kostnad och innehåll är det övergripande målet att skapa en mera effektiv process och därmed mera nytta för göteborgaren.

2.2.1.2 Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor

Medarbetarengagemang (HME) totalt kommunen

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor				
Medarbetarengagemang (HME) totalt kommunen				
	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Utfall/mål för staden	79	78	i.u	81
Utfall/mål för nämnden	79	78	i.u	81

Sjukfrånvaro kommunalt anställda totalt

Göteborgs Stad är en attraktiv arbetsgivare med goda arbetsvillkor				
Sjukfrånvaro kommunalt anställda totalt				
	Utfall 2020	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022
Utfall/mål för staden	9,6	8,6		8,1
Utfall/mål för nämnden	3,2	3,4	3,8	4

2.2.2 Övergripande verksamhetsmål

2.2.2.1 Göteborg är en trygg och välskött stad

Måluppfyllelse

■ Viss

Analys av resultat

Fastighetskontoret strävar efter att få platser att kännas omhändertagna genom skötsel och kontinuerligt underhåll. På vissa platser öka genomsiktligheten genom röjningsåtgärder, ta bort skräp, reparera trasig belysning, sönderslagna fönster samt även genomföra trygghetsvandringar.

Kontoret arbetar tillsammans med flera olika aktörer kring de torg som fastighetskontoret förvaltar för att invånare, besökare och kunder skall uppleva en trygg och välkomnande plats. Vi har genomfört evenemang och aktiviteter på torgen tex. Kärra Centrum och Landala torg. Att genomföra evenemang och aktiviteter på ett torg stärker platsens attraktivitet och skall bidra till att skapa trygghet och trivsel bland de närboende. Vi håller löpande möten med hyresgästerna på torgen samt de olika fastighetsägarna kring flera olika frågor,

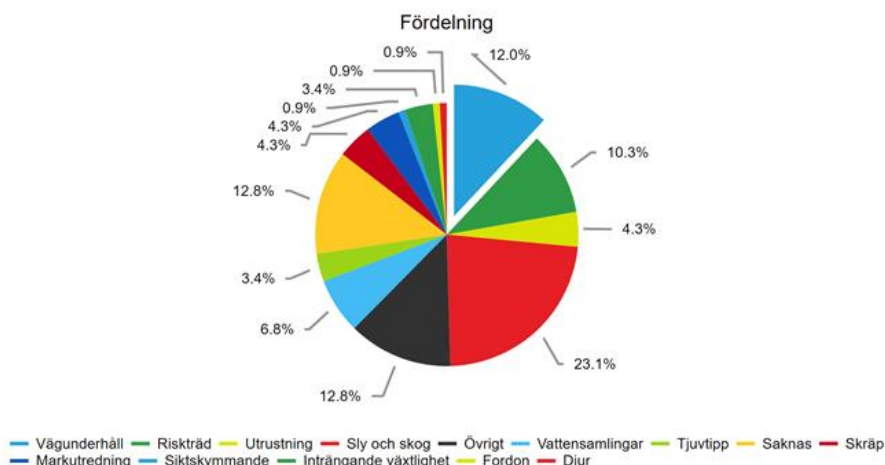
bland annat upplevd trygghet på torgen samt intilliggande områden. Ett av våra mål är att öka antalet besökare till torgen. Vi har kontakt med lokalpolis för att förebygga brott och se över vilka åtgärder vi tillsammans kan göra, för att bibehålla och öka samverkan kring tryggheten. Under vinterhalvåret arbetar vi med vinterbelysning och juldekorer vilket också bidrar till ökad trygghet.

För de byggnader fastighetskontoret förvaltar genomförs löpande klottersanering, passagekontroll, larm, bevakning och portlås etcetera. Vi kommer genomföra städning, röjning/gallring i skogsområden och grönområden, som fastighetskontoret förvaltar. Fastighetskontoret arbetar med trygghetsskapande åtgärder i tidiga skeden genom att prioritera projekt på platser med upplevt otrygghet. På detta sätt bidrar vi till ett trygghetsskapande arbete. I vissa fall ställer fastighetskontoret även krav på social hållbarhet vid markanvisningar.

I den mån det är möjligt har exploateringsprojekten dialog med genomförande parter utifrån perspektivet att områden kring projektens byggarbetsplatser ska upplevas som trygga att passera. Fastighetskontoret kommer också under året, genom stadsnära odlingsgruppen med bostadsnära odlingsområde, bidra till trygghetsfrämjande genom att verka för att fler vuxna vistas utomhus i sitt bostadsområde.

Inkomna synpunkter rörande markförvaltningen för året är 622 st. Inkomna synpunkter vidarebefordrade till andra enheter inom kontoret, förvaltningar och bolag, cirka 600st

Diagrammet visar fördelning av synpunkter för markförvaltningen.



Åtgärder för högre måluppfyllelse

Utifrån nämndens uppdrag arbetar förvaltningen med att öka trygghet och skapa en välskött stad. Vi arbetar med uppdraget genom att samarbeta med andra som trafikkontoret och park och natur. Vi ingår i ett antal trygghetsgrupperingar initierade av andra ex stadsdelar, samverkansgrupper och staden övergripande trygghetsgrupperingar. Vi gör inga egna lägesbilder, identifierar platser eller analyserar resultatet, utan vi deltar i grupperingar där någon annan gjort bedömning. Exempel på trygghetsfrämjande grupperingar som fastighetskontor deltar i är samverkar Ren, Snugg och Trygg stad, Arena för trygghetsfrågor, forum för fysisk utemiljö Tynnered, Purpleflag och Big mm. Grupperingarna finns till för att tillsammans skapa en samsyn och ge varandra uppdaterade lägesbilder samt föra

dialog kring behov och hjälpas åt med prioriteringar för att skapa en trygg och välskött stad.

Som stöd för det praktiska arbetet beaktar fastighetskontoret flera olika dokument såsom: *Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026, handlingsplan för att inga områden i Göteborg ska var utsatta för 2025, Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program 2021-2026 och Göteborgs Stads kulturprogram mm*

2.2.2.2 Göteborg byggs attraktivt, tätt och varierat

Måluppfyllelse

■ Viss

Bostadsbyggandet i Göteborg har ökat kontinuerligt sedan 2017 och är nu på den högsta nivån sedan 1970-talet. En betydande andel av bostadsbyggandet sker i den redan byggda staden, vilket medför en förtätning av bebyggelsen. Av de cirka 5 900 bostäder som färdigställdes under 2022 ligger 94 procent av bostäderna i de områden som i översiktsplanen benämns innerstaden (30 procent) eller mellanstaden (64 procent) och 6 procent av bostäderna ligger i den glesare bebyggda ytterstaden.

Förutom att bostadsbyggandet har ökat de senaste åren finns det en ökad geografisk spridning av byggandet och en större variation av områden med större bostadsprojekt. Bostadsbyggandet är inte koncentrerat till ett fåtal områden. Inom inner- och mellanstaden finns det 20 områden, så kallade primärområden, där 100 eller fler bostäder färdigställts under 2022. Det kan jämföras med att det under perioden 2005 till 2017 aldrig var fler än sju primärområden där 100 eller fler bostäder färdigställdes under ett år. Åren därefter har antalet områden med större färdigställda bostadsprojekt ökat.

Även om förändringen av sammansättningen av bostadsbeståndet som nyproduktionen för ett enskilt år har är liten, bidrar bostadsbyggandet under 2022 till en jämnare fördelning av upplåtelseformer. Sett över hela Göteborg bidrar nyproduktionen under 2022 till att andelen studentbostäder av beståndet ökar samt till att marginellt öka andelen ägda boendeformer.

Sett till storlekarna på de vanliga lägenheter som byggts under 2022 är största andelen, 42 procent, om två rum och de lägenheterna har en medelboyta på 52 kvadratmeter (kvm). Andelen med ett rum är 26 procent, medelboyta 33 kvm, andelen med tre rum 23 procent, medelboyta 72 kvm och andelen med fyra eller fler rum är tio procent. De studentbostäder som byggts är mestadels mindre, 59 procent är om ett rum och med en medelboyta på 26 kvm. Men det har också byggts en relativt stor andel större studentlägenheter, 22 procent är om tre rum. Uppgifterna om storlekarna i nybyggda bostäder bygger på nya registreringar i lägenhetsregistret under 2022.

Det är vanligare med mindre lägenhetsstorlekar i nyproduktionen under 2022 än hur fördelningen ser ut i det övriga bostadsbeståndet, där är 56 procent av de vanliga lägenheterna om ett eller två rum. Också medelboytan är mindre i nyproduktionen än i övriga beståndet. Exempelvis tvårummare i det övriga beståndet har en medelyta på 57 kvm jämfört med 52 kvm i nyproduktionen. Men den mindre boytan i nyproducerade bostäder gäller alla lägenhetstyper från ett rum till fyra rum.

2.2.3 Nämndspecifika mål från KF

Fastighetsnämnden har tre nämndspecifika mål. I kapitel 5 redovisas resultatet

- Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
- 20 000 bostäder ska färdigställas under mandatperioden
- Möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus år 2022.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

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

	2020	2021	2022
Total sjukfrånvaro (%)	3,2	3,4	3,8
Förvaltningsextern personalomsättning (%)	6,8	10	17

Fastighetskontoret har en fortsatt låg sjukfrånvaro som ökat något 2022 jämfört med föregående år. Ökningen bedöms dock vara så pass liten att det är svårt att dra slutsatser om orsaker.

Personalomsättningen på fastighetskontoret ökade med 7% från 2021 till 2022. Under 2022 har ökningen av egna uppsägningar varit markant. Orsakerna till den ökade personalomsättningen har analyserats löpande genom bland annat avgångssamtal med berörda individer, samt dialog med förvaltningens chefer.

Att den nya organisationen för stadsutveckling (NOS) skulle träda i kraft 2023 bedöms ha medverkat till att medarbetare väljer att söka sig vidare. Osäkerheten kring vad NOS kommer innebära har resulterat i en ökad tendens hos den enskilde att se över andra möjligheter på arbetsmarknaden. Denna trend bedöms avstanna först efter att den nya organisationen etablerats, då även andra berörda NOS-förvaltningar haft en hög personalomsättning under 2022.

Nya utvecklingsmöjligheter utanför organisationen, samt erbjudande om högre lön, anges av flertalet medarbetare som orsaker till att söka sig vidare.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

En av fastighetskontorets utmaningar under året har varit att hantera de effekter som den nya organisationen för stadsutveckling genererat, varpå personalomsättning är en av de mest påtagliga effekterna.

Med en ökad personalomsättning följer fler rekryteringar, vilket i sin tur leder till att mer tid behöver avsättas för introduktion av nya medarbetare. Detta har under året fått en påverkan på framför allt rekryterande chefers arbetssituation.

Utöver hanteringen av personalomsättning har förberedelserna inför organisationsförändringen inneburit ett ökat behov av stöd för chefer, i att leda både medarbetare och verksamhet i förändringen. För att möta denna utmaning har förvaltningens chefer, HR-specialister och kommunikatörer genomgått en utbildning i förändringsledning. Vidare har avvecklandet av fastighetskontoret genererat en ökad administrativ belastning för en del av förvaltningens medarbetare

under året.

Stora och komplexa stadsutvecklingsprojekt, och ett ökat fokus på ekonomi och genomförbarhet i tidiga skeden, har inneburit att arbetsbelastningen inom delar av kontorets verksamhet har ökat. Inom ramen för befintlig budget fattade därför fastighetskontoret beslut om att resursförstärka organisationen genom att öka medarbetarantalet under året. Detta bedöms ha varit en viktig åtgärd för att utföra grunduppdraget, samt säkerställa en god arbetsmiljö för såväl medarbetare som chefer.

Under våren skedde en successiv återgång till kontoret, efter år där en stor del av arbetet utförts i hemmet. Bedömningen är att verksamheten under dessa pandemiår i stort genomförts enligt plan, och att lagstadgade och andra krav uppfyllts. De möjligheter till flexibilitet som den snabba anpassningen till digitalt arbete medfört kommer fortsatt nyttjas i de nya förvaltningarna.

Vad gäller de övergripande verksamhetsmålen inom personalområdet utmärkte sig fastighetskontoret med stadens lägsta sjukfrånvaronivåer. Även den årliga mätningen av jämställdhetsindex (JÄMIX) står sig fastighetskontoret väl i relation till andra organisationer, då kontoret avseende majoriteten av de parametrar som mäts uppvisar en jämställd arbetsplats. Fastighetskontoret kommer ej att få ett resultat för medarbetarenkäten 2022, till följd av förvaltningens upplösning.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning

Då fastighetskontoret som organisation upphörde vid årsskiftet fördelades verksamheten över de fyra nya förvaltningarna inom stadsutveckling. Till följd av denna omorganisation har förvaltningen ej tagit fram en plan för att hantera utmaningar kopplade till kompetensförsörjning.

Fortsatt analys och framtagande av långsiktig kompetensförsörjningsstrategi behöver genomföras i de nya förvaltningarna inom stadsutveckling, utifrån förvaltningarnas uppdrag och mål.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall

(Mnkr) N200 inkl tomträtter & rearesultat	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	2 447,6	1 885,8	561,8	2 612,5	1 711,2
Kostnader	-801,7	-828,5	26,8	-723,6	-804,6
Kommunbidrag	48,7	48,7	0,0	39,3	33,6
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1 703,0	-1 124,0	-579,0	-1 921,5	-931,6
Kommuninterna bidrag fördelade	21,1	18,0	3,1	22,8	0,0
Kommuninterna bidrag specifika	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
Resultat	12,6	0,0	12,6	29,8	8,6
Eget kapital	37,6	25,0	12,6	54,8	33,6

Resultatet för nämnden för året uppgår till +12,6 miljoner kronor.

Överskottet av nämndens verksamhet beror främst på lägre verksamhetskostnader såsom planprogramsavgifter, trygghetsbostäder och inventering av enkelt avhjälpna hinder. Detta beror till viss del på senareläggning av insatser på grund av personalomsättning och vakanta tjänster.

De främst orsakerna till överskott:

Trygghetsbostäderna + 6 miljoner och beror delvis på delårseffekt av fattade beslut.

Plan- och programavgifter +6,3 miljoner

Personalkostnaderna +3,3 miljoner på grund av vakanta tjänster

Tid i projekt -1,4 miljoner på grund av förgävesprojekt.

Avsättning för utökat behov av marksanering i koloniområde Lärjeholm -10,0 miljoner

Media -2,2 miljoner på grund av högre energi och va kostnader

Budgetreserv +10 miljoner.

Nämndens nettokostnader för nyanlända uppgår till 21,8 miljoner kronor, vilket är 1,6 miljoner kronor högre än budgeterat. Ökningen beror bland annat på ökade hyreskostnader samt kostnader för tomgångs- och skadeståndshyror.

Nämnden har under perioden levererat in totalt 1703,0 miljoner kronor till kommuncentrala poster. (233,4 miljoner reavinster, 619,8 miljoner resultat av markexploatering, 429,6 miljoner exploateringsbidrag samt 420,2 miljoner tomträttsavgälden). Det är +579 miljoner jämfört med budget och beror på exploateringsbidrag som inte var budgeterade, några större försäljningar samt på några sent tillkommande friköp av tomträtter med tillträde före årsskiftet.

3.2.1.1 Fördjupning till nämnden

(Mnkr) N200 exkl tomträtter, rearesultat och nyanlända	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	553,4	559,0	-5,6	479,2	484,6
Kostnader	-601,6	-616,7	15,1	-482,3	-492,5
Kommunbidrag	39,7	39,7	0,0	30,3	24,6
Kommuninterna bidrag	21,1	18,0	3,1	5,1	0,0
Resultat	12,6	0,0	12,6	32,2	16,7
N200 Nyanlända					
Intäkter	60,8	67,1	-6,3	81,7	107,3
Kostnader	-82,6	-87,3	4,7	-102,1	-115,4
Kommunbidrag	18,0	18,0	0,0	18,0	0,0
Resultat	-3,8	-2,2	-1,6	-2,4	-8,1
N200 tomträtter och rearesultat					
Intäkter	1894,1	1326,8	567,3	2051,6	1119,2
Kostnader	-200,1	-211,8	11,7	-139,1	-196,6
Kommunbidrag	9,0	9,0	0,0	9,0	9,0
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1703,0	-1124,0	-579,0	-1921,5	-931,6

(Mnkr) N200 exkl tomträtter, rearesultat och nyanlända	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
N200 inkl tomträtter, rearesultat och nyanlända					
Intäkter	2447,6	1885,8	561,8	2612,4	1711,2
Kostnader	-801,7	-828,5	26,8	-723,6	-804,6
Kommunbidrag	48,7	48,7	0,0	39,3	33,6
Kommuninterna bidrag reavinster och tomträtter	-1703,0	-1124,0	-579,0	-1921,5	-931,6
Kommuninterna bidrag fördelade	21,1	18,0	3,1	23,1	0,0
Resultat	12,6	0,0	12,6	29,8	8,6

Nyanlända

Resultatet för fastighetsnämndens arbete med att anvisa bostäder för nyanlända flyktingar uppgår till -3,8 miljoner kronor för 2022. Det inkluderar de 18 miljoner kronor som fastighetsnämnden tilldelades för arbetet med bosättningslagen enligt kommunfullmäktiges budgetbeslut för 2022. Fastighetsnämndens nettokostnader uppgår till 21,8 miljoner kronor, vilket är 1,4 miljoner kronor högre än 2021. Kostnadsökningen beror främst på tomgångshyror, hyreskostnader för mellanboendeplatser. Underskottet gentemot budget beror på en stor ökning av uppsägningshyror vilket uppstår när ett hushåll ordnat annan boendelösning och därför säger upp sitt andrahandsavtal i förtid. I dessa fall behöver fastighetskontoret fortsätta betala ett par månadshyror till fastighetsägaren utifrån att fastighetskontoret innehar förstahandsavtalet.

Reavinster, resultat av markexploatering, exploateringsbidrag samt tomträtter

Intäkter och kostnader avseende tomträtter och reavinster överförs varje månad till kommuncentrala poster. Överföringen bokförs som en kostnad i kontoklassen "*kommunbidrag övr. transfereringar*". Resultatet av tomträtter och reavinster påverkar inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

Nämnden har under 2022, till kommuncentrala poster, levererat in cirka 1703 miljoner kronor avseende reavinster, resultat av markexploatering och tomträttsavgälder vilket är 579 miljoner mer än budgeterat.

Resultatet av tomträttsverksamheten är 420,2 miljoner, 3,8 miljoner lägre än budget. Avvikelsen beror främst på lägre avgäld på grund av friköp under året. Det beror även på tomträtterna som ligger i domstol har påverkat då kostnader för juridisk konsult varit högre än budgeterat. Kommunen har tidigare haft framgång i processerna och i budget har vi utgått från att vi skulle få det även framöver, avgäldshöjningen debiteras då retroaktivt.

Resultatet av exploateringsverksamheten vad avser försäljning av kvartersmark blev 620 miljoner kronor. Budgeterat belopp var 500 miljoner kronor. Den totala försäljningsintäkten uppgick till 754 miljoner kronor och kostnaden för att iordningställa marken till 134 miljoner kronor. Budgeten var på 700 respektive 200 miljoner kronor. De största försäljningsinkomsterna kommer från försäljning i

projekten Fixfabriken och Kv Klåvestenen.

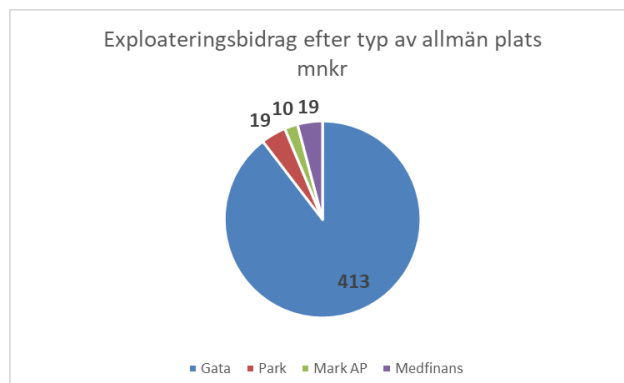
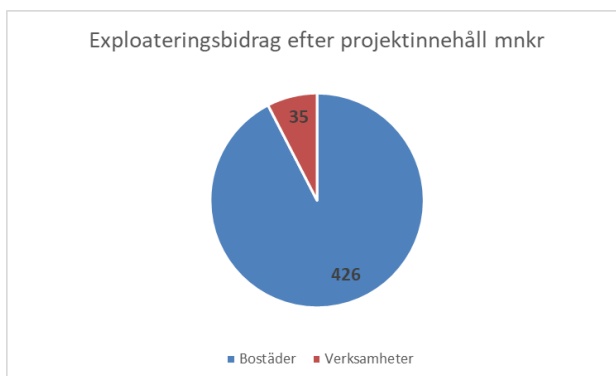
De flesta av försäljningsintäkterna kom under första halvåret 2022. Från sommaren märktes en klart avtagande försäljning. Några markanvisningar lämnades också tillbaka under hösten. Prognoser tidigare under våren pekade på en högre nivå på försäljningsintäkterna även under hösten men med ökad inflation och högre räntor förändrades förutsättningarna.



Exploateringsbidrag är ersättning från en exploatör (markägare) för kommunens utgifter för att anlägga allmän plats, park, och gata.

Intäkterna från exploateringsbidrag uppgick under 2022 till 461 miljoner kronor, varav 413 miljoner kronor avsåg anläggande av gata. 310 miljoner kronor av dem avser arbeten vid Norra Masthugget inom Älvstaden och ca 200 miljoner kronor av dem avser halvöns utbyggnad.

Kommunen har fått ersättning från exploatörer under året med 19 miljoner kronor för sådana åtgärder där kommunen, för att genomförande av en detaljplan skulle vara möjlig, medfinansierat åtgärder i statliga anläggningar t ex Trafikverkets vägar. Den största andelen av intäkterna 426 miljoner kronor kommer från projekt med innehåll av bostäder.



Resultatet för övriga reavinster är 233,4 miljoner kronor, en ökning med 33,4

miljoner jämfört med budget. Orsaken är några sent tillkommande friköp av tomträtter med tillträde före årsskiftet.

Reavinster och överskott som uppkommer i samband med exploateringsinvesteringar ger förutsättningar för att finansiera andra kommunala investeringar.

3.2.2 Investeringsredovisning

Belopp i mnkr	Utfall 2022	Budget 2022	Avvikelse	Utfall 2021-2022	Budget 2021-2025
Inkomster	0,1	0,3	-0,2	0,7	2,2
Utgifter	-128,2	-477,0	348,8	-355,1	-1931,2
- varav reinvestering	-50,4	-98,0	47,6	-91,9	-383,5
- varav nyinvestering	-77,8	-379,0	301,2	-263,2	-1547,7
Netto	-128,1	-476,7	348,6	-354,4	-1929,0

Utfallet för nämndens investeringar 2022 uppgår till 128 miljoner kronor vilket är en avvikelse mot årets budget med 349 miljoner kronor.

Avvikelsen beror främst på att årets förvärvsbudget inte tagits i anspråk. Ett större förvärv i Sörred, som var upp som enskilt ärende i juninämnden, sker först i början på 2023. Stora investeringar för förvärv planeras framöver, bland annat har nämnden gett kontoret i uppdrag att upprätta och underteckna avsiktsförklaring avseende förvärv av fastigheten Gullbergsvass 703:17 av Älvstranden samt att begära kommunfullmäktiges bemyndigande att förvärva 4 fastigheter inom fiskhamnen från HIGAB. Kontoret bedömer således att tilldelad budget för planperioden kommer att behövas kommande år.

I projektet Fiskebäcks hamn pågår arbetet med utredningar för tillståndprocessen samt arbete med framtagandet av detaljplan. Utbyggnad och muddring kommer inte att påbörjas förrän tidigast 2026, dvs efter planperioden. Utfallet 2022 avviker med ca 18 miljoner kronor mot årets budget.

I arbetet med att rusta upp Avenyn har nämnden har fått 150 miljoner för hela planperioden. Dessa pengar har ännu inte tagits i anspråk då projektet inte börjat använda avsatta investeringsmedel. Dessa medel finns från och med 2023 på stadsmiljöförvaltningen.

Reinvesteringarna under året har inte blivit så stora som planerat. Dels har flera projekt varit i avslutningsskedet eller i uppstartsskedet (Palmhuset, Konstepidemin mfl) och dels har tre stycken projektledare av totalt sex slutat under året vilket påverkat möjligheterna att starta nya reinvesteringar.

Nämnden har rätt att omfördela investeringsmedel mellan åren inom planperioden 2021-2025. Kontoret föreslår att nämnden tar beslut om att ej utnyttjade medel 2022 års på 349 miljoner kronor flyttas till kommande år inom planperioden.

Investeringsområde, mnkr	Utfall 2022		Budget 2022	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förvärv och rivningar	-29,9		-305,4	
Investeringar inom utveckling mark och byggnader	-98,2		-171,3	
Västsvenska paketet	-0,1	0,1	-0,3	0,3
Summa	-128,2	0,1	-477,0	0,3

Förvärv och rivningar

Inga större förvärv har gjorts under året. Inlösen av tre tomträtter är den största utgiften för året.

Investeringar inom utveckling mark och byggnader

Årets budget för utbyggnad av jubileumsparken har tagits i anspråk. Parken har byggts av park och naturförvaltningen som avropat medel från fastighetsnämndens investeringsram.

En planerad hyresgäst Anpassning för en familjecentral i Gamlestaden blev inte av då hyresgästen inte ville gå vidare med projektet vilket påverkar årets utfall.

Arbetet med upprustning av ridanläggningarna har till största delen gått till att göra besiktningar för att identifiera underhållsbehovet. Ett byte av ventilation har skett på ett av stallen.

Fördjupning till nämnden

Förvärv

Under året har följande förvärv gjorts.

- o Inlösen av 3 tomträtter för BmSS i Torslanda, 18,5 miljoner
- o Förvärv av mark, Arendal, 12:49 0,8 miljoner
- o Förvärv del av Masthugget 43:8 för centrumändamål och idrottshall 0,8 miljoner
- o Diverse fastighetsregleringar och exploateringsrelaterade utgifter 9,8 miljoner

Investeringar inom utveckling av mark och byggnader

- Hyresgäst Anpassningar

Under 2022 har den gamla bowlinglokalen på Lundby centrum renoverats. Lokalen har fått nya ytskikt, nytt kök och omklädningsrum. Samtidigt har hyresgästen gjort egna åtgärder på inredning och maskiner.

En anpassning av förskolelokalen på Kärre centrum pågår. Arbetena kommer att avslutas i början av 2023.

- Myndighetskrav, miljö och energibesparing

Åtgärder avseende ventilationen har påbörjats i våra stall och ridhus bland annat har ventilationen bytts i Clareberg ridklubbs stall. Åtgärderna kommer att fortsätta

på andra anläggningar under 2023.

- Upprustning av kommunens byggnader och anläggningar

Återuppbyggnaden av Oterdahlska huset på Östra Hamngatan har, efter att hela byggnaden grundförstärktes med nya betongpålar, färdigställts under 2022. Hyresgästerna (Medicinhistoriska museet och Sahlgrenskas konferensservice) som under byggtiden suttit i ersättningslokaler har flyttat in och startat upp sina verksamheter under december. Totalt har alla arbeten kostat ca 37 miljoner kronor.

Palmhuset i Trädgårdsföreningen, som är i stort behov av restaurering, kommer att genomgå stora renoveringsarbeten under perioden 2023-2026. Projekteringsarbeten startades upp under 2022.

Fyra bostadsmoduler som tidigare använts av Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen som evakueringsbostäder har renoverats till uthyrbart skick och kommer att hyras ut i början av 2023.

3.2.2.1 Exploateringsinvesteringar

	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Utfall 2021-2025	Budget 2021-2025
Exploateringsinkomster	1 318	2 438	-1 120	2 542	9 630
Kvartersmarksutveckling	-366	-915	549	-594	-2 270
Exploateringsfinansierad allmän plats	-624	-1 282	658	-1 002	-3 990
Skattefinansierad allmän plats	-62	-301	239	-121	-830
Exploateringsutgifter	-1 052	-2 497	1 445	-1 717	-7 090
Årligt exploateringsnetto	266	-59	326	825	2 540
VA-utbyggnad (exploatering)					
Inkomster anslutningsavgifter	76	63	13	128	309
Utgifter utbyggnad	-88	-191	103	-158	-905
Årligt Utbyggnadsnetto	-12	-128	116	-30	-596

Nettot av **fastighetsnämndens exploateringsinvesteringar** för 2022 uppgår till 266 miljoner kronor, en positiv avvikelse mot årets budget på 325 miljoner kronor.

Både inkomst- och utgiftssidan har stora avvikelser, vilket till stor del beror på tidsförskjutningar. Fastighetsbildningar och avtalsskrivningar har dragit ut på tiden i flera projekt.

Exploateringsinkomsterna blev 1 120 miljoner lägre än budgeterat för året. Ca hälften av denna avvikelse avser försäljningarna i Fixfabriken som har förskjutits pga läget i omvärlden just nu. Budgeten var lite för optimistisk när försäljningarna i Götaleden, Gullbergsvass skulle ske. Komplexiteten med lasterna på tunneltaket är en bidragande orsak till förskjutningen. Försäljningsinkomsterna beräknas komma först 2025-2027. Exploateringsbidragen i Norr om Masthugget

avviker också mot budget men har ingen direkt påverkan på årets resultat då även utgifterna är framflyttade.

Avvikelsen mellan budget och utfall när det gäller exploateringsutgifterna blev 1 445 miljoner kronor. Största anledningen till avvikelsen är den justeringspost som justerade årets budget efter det låga utfallet 2021. De utgifter som inte föll ut 2021 har fördelats ut mellan fler år än bara 2022. Övrig avvikelse beror på förskjutningar i tid, där utbyggnad av halvön och allmän plats i Norr om Masthugget står för den största avvikelsen mot budget.

Fördjupning till nämnden

Portföljuppföljning

	Årsbokslut december 2022		
Portföljer(mkr)	Utfall <u>2005-2022</u>	Prognos <u>2023-2033</u>	<u>2005-2035</u>
Gamlestaden			
Inkomst	300	1 300	1 600
Utgift	-650	-1 550	-2 200
Netto	-350	-250	-600
Älvstaden*			
Inkomst	775	6 300	7 075
Utgift	-2 325	-5 300	-7 625
Netto	-1 550	1 000	-550
Övriga projekt			
Inkomst	6 750	6 950	13 700
Utgift	-4 175	-4 650	-8 825
Netto	2 575	2 300	4 875
Totalt	675	3 050	3 725

Fotnot: *Älvstadens siffror i tabellen innehåller endast kommunens inkomster och utgifter i de projekt som ingår i denna portfölj, dvs inkomster för markförsäljning där kommunen äger marken, utgifter för utbyggnad av allmän plats och inkomster i form av exploateringsbidrag från Älvstranden utvecklings AB. Älvstranden utveckling AB's inkomster och utgifter för kvartersmark ingår inte i underlaget. Skeppsbron ingår inte i Älvstadenportföljen. Trafikkontoret har en investeringsbudget för utbyggnad av allmän plats. Inte heller Frihamnen ingår i våra siffror då detta projekt är pausat.

Gamlestaden

I årsrapporten redovisas samma nettoprogno som redovisas i augustirapporteringen i avvaktan på beslut avseende uppdraget ”Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden”.

Portfölj Gamlestaden – nuvarande redovisning

Portföljen innehåller idag projekten Gamlestads torg etapp 1 och 2, Gamlestads fabriker, kv Gösen, kv Makrillen, Brettegatan, blandstad Hornsgatan och blandstad Byfogdegatan. Projekten innefattar en stor stadsutveckling av Gamlestaden. Kollektivtrafiken har fått en ny struktur och nu återstår det att bygga om strukturen för övrig trafik. Nya Lödelse låg tidigare på platsen vilket har medfört att en av

Sveriges största arkeologiska utgrävningar har gjorts i området. Inkomsten för tillskapade av byggrätter täcker inte en så omfattande stadsutveckling.

Inkomstprognosen för portföljen uppgår till cirka 1 600 miljoner och utgifterna till cirka -2 200 miljoner vilket ger ett resultatnetto på ca -600 miljoner kronor.

Uppdrag ”Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden”

Fastighetsnämnden beslutade, 2020-10-19 (§ 189 4965/20), att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för ”Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden”. Uppdraget redovisades i fastighetsnämnden 2022-12-12 (§257 4965/20). I tjänsteutlåtandet med tillhörande rapport föreslog kontoret ett förslag till inriktningsbeslut om ett exploateringsnetto för portföljen Gamlestaden på -920 mnkr i 2022 års prisnivå, inklusive riskreserv. Inkomstprognosen för portföljen uppgår till cirka 1 880 mnkr och utgifterna till cirka 2 800 mnkr. Kostnader för drift, underhåll och kapital för exploateringsinvesteringarna beräknas uppgå till cirka 70 mnkr per år. Utöver exploateringsinvesteringar har staden övergripande investeringar och kommunala följdinvesteringar inom och runt portföljen samt efterföljande driftskostnader för dessa. Kontoret föreslog vidare att portföljen utökas med fyra exploateringsprojekt och ett projekt innehållande stadsdelspark och stadsdelslekplats.

Fastighetsnämnden beslutade att översända ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande gällande inriktningsbeslut i kommunfullmäktige utan eget ställningstagande.

Älvstaden

Portföljen redovisar kommunens del av inkomster och utgifter för utbyggnad av Älvstaden. I sammanställningen ingår inte Älvstranden utveckling AB's inkomster för markförsäljning inom exploateringsprojekten. Fastighetsnämnden ansvarar för samordning och redovisning av utbyggnad av allmän plats inom Älvstaden i de områden där Älvstranden Utveckling AB äger mark och har projektansvaret. Nämnden har dessutom självt programansvaret för områdena Backaplan, Centralenområdet och Ringön inom Älvstaden. Underlaget bygger på startade detaljplaner vilka är uppdaterade efter de uppgifter fastighetskontoret har idag.

Prognosen för inkomsterna i pågående detaljplaner är 7 075 miljoner kronor och för utgifterna 7 625 miljoner vilket ger ett resultatnetto på -550 miljoner för åren 2013-2035. Det är samma som prognosen i årsbokslutet 2021. Ökade utgifter inom projektet ny Älvförbindelse vägs upp av ökande inkomster i projektet Götaleden Gullbergsvass.

Allteftersom nya detaljplaner startar inom Älvstaden kommer dessa ingå i portföljen och påverka portföljens ekonomi.

Fastighetsnämndens övriga projektportfölj

Fastighetsnämndens övriga portfölj är den största portföljen som innehåller drygt 230 pågående projekt. (Den tidigare portföljen för projekten inom Bostad2021 ingår numera i uppföljningen av nämndens portfölj för övriga projekt.) Även avslutade projekt genom åren ingår i portföljen. Portföljen omfattar projekt som sträcker sig över utvecklingen av Logistikcentrum och annan verksamhet till

bostadsbyggande för att utveckla utsatta områden och andra delar av staden samt den kommunala service som behövs.

Nettoprognosen för denna portfölj är något sämre än vid förra årsskiftet. Projekt med positiva projektnetton har tillkommit och ekonomin har förbättrats i flera projekt, exempel på projekt är Sörredsvägen och Skra bro. Antagandet av detaljplan för verksamheter vid Pressvägen, som kommunfullmäktige tog beslut om i augusti §4 0679/22, påverkar dock portföljens netto negativt. I projektet Skattegårdsvägen gör man ett omtag för att få in fler småhus i planen. Projektets positiva ekonomi är tillfälligt borttagen tills ny prognos är framtagen efter de nya förutsättningarna.

3.2.2.2 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF- beslut	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
						Prognos vid delårsbokslut 2022	Prognos vid delårsbokslut 2022	
	(J/N)	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Exploateringar								
Selma Lagerlöfs torg, IB495	Nej	208,6	231,5	209	258	209	258	2024
Ny Älvförbindelse, II218	Nej	67,8	279	560,7	475	560,6	470,8	2028
Ringön Spårvagnsdepå, II451	Nej	17	235,8	187	378,2	187	378,2	2024
Gamlestads Torg etapp 1, IB213	Nej	199,3	627,8	268,5	665,9	268,5	665,9	2025
Norra Masthugget, IB186 (prisnivå år 2017)	Ja	488 (varav 333 motpart Älvstranden)	432,8 (varav 174 motpart Älvstranden)	1860	2130	1860	2130	2031
Masthugget (Älvstranden)*	Ja	1155,8	216,8 (varav 58,4 motpart FK)	1609,3	1631	1609,3	1631	2031
Per Dubbsgatan, II1007	Ja	1,7	60,2	240,2	294,2	240,2	294,2	2030
Olof Askunds gata, IB1069	Nej	17,5	21,4	210,9	253,8	210,9	253,8	2030
Allmän platsmark Frihamnen, ubileumsparken	Ja		141,0		141,0		141,0	2022
Upprustning Avenyn	Ja				150,0		150,0	2026

*Älvstranden har inte rapporterat in nya uppgifter för 2022

Selma Lagerlöfs torg

Detaljplanen möjliggör ca 1200 bostäder, ett nytt kulturhus/stadsdelshus, livsmedelsbutik och parkeringshus.

Under första halvan av 2022 har den sista deletappen i utbyggnaden påbörjats. I slutet av 2022 färdigställdes den sista etappen av Selma parkstråk och kostnaden för utbyggnaden blev lägre än budget. Även arbeten med ledningsarbeten för vatten och avlopp färdigställdes under 2022. Under 2023 väntar fortsatt utbyggnad av

allmän plats gata och kvartersmark, vilka planerar att pågå fram till 2024.

Ny Älvförbindelse

Detaljplanen har möjliggjort byggnationen av Hisingsbron samt Platinan öster om bron. Ca 110 000 kvm BTA, främst kontor, återstår i nya byggrätter väster och öster om bron.

I december 2022 påbörjades den första entreprenaden för utbyggnad av allmän plats. Etappen omfattar byggnation av pumpstationer, ledningsnedläggning, ledningsflytt mm. Planerad byggtid är ca 1 år.

Under 2023 planerar Vasakronan för byggstart av sitt projekt Kaj 16, öster om Hisingsbron.

Samverkan kring proaktiva och reaktiva åtgärder som rör geoteknik och grundläggning är viktig för att kunna genomföra planerade byggprojekt på kvartersmark utan att skada befintliga byggnader och anläggningar. Samverkansavtal Geoteknik har tecknats med berörda parter och arbetet kommer att fortlöpa under 2023.

Utgiftsprognosen har ökat med ca 4 miljoner kr. Detta främst till följd av högre faktiska kostnader för förberedande arbeten som utförts inom ramen för Hisingsbro-projektet. Med anledning av den osäkerhet som råder på marknaden idag får både utgifts- och inkomstprognosen anses vara mer osäkra än tidigare.

Ringön spårvagnsdepå

Detaljplanen möjliggör byggnation av en spårvagnsdepå med tillhörande anläggningar. Planområdet omfattar ca 90 000 kvm varav ca 55 000 kvm utgör byggrätt för trafik, allmän fordonservice och uppställning.

Depån byggs i två etapper. Etapp 1 är färdigställd och VGR genom Västfastigheter kommer att bygga etapp 2. Marksanering av området pågår och kostnaderna för saneringen är osäkra. Diskussioner mellan Västfastigheter och kommunen pågår gällande kostnader för sanering samt avtal om marköverlåtelse. Marköverlåtelse kommer att ske 2023.

Gamlestads torg etapp 1

Detaljplanen möjliggör ca 330 st. bostäder och ca 25 000 kvm lokalyta innehållande kontor, världslitteraturhus samt ett nytt resecentrum.

Under 2022 har byggnation av bostäder och kontor, beläget norr om Världslitteraturhuset, pågått. 96 bostäder har färdigställts. Under 2023 kommer resterande delen av pågående bostadsbyggnation att färdigställas och byggnationen av kontor kommer pågå under hela året. Med anledning av de risker och osäkerheter som rådande omvärldssituation medför såsom ökade byggkostnader, materialbrist och en osäker finansmarknad har byggstarten för den sista byggrätten med bostäder förskjutits ytterligare med 6 månader till augusti 2023. Projektet i sin helhet bedöms vara klart 2025.

Projektekonomi och tidplan är oförändrat i förhållande till tidigare prognos.

Norr om Masthugget

Detaljplanen möjliggör cirka 1 200 – 1 300 bostäder och 155 000 kvadratmeter verksamhetslokaler, förskolor, parkeringsanläggningar samt en ny halvö i älven.

Byggnation pågår i fem kvarter parallellt med utbyggnad av allmän plats och ledningar. I ett par kvarter är inflyttningen av kontorshyresgäster klar. Upphandlingen av huvudentreprenaden är klar och kontrakt med entreprenör har tecknats.

Senaste kostnadsprognos uppskattades till totalt 2 275 mnkr. Prognosen pekar på ett budgetöverskridande på ca 215 mnkr samt en tillkommande kostnad på ca 40 mnkr gällande återinförande av tre nyttor (färjeläge på halvön/åtgärd för att möta vattnet/ytte järnvågsbron) för att upprätthålla kvalitets- och hållbarhetsmål. TN, FN, KSAU och Älvstranden Utveckling ABs styrelse informerades om nuläget under december. Då programmet ser att det finns ett handlingsutrymme de närmsta 2-3 åren att arbeta med kostnader och möjliga intäkter, kommer programmet avvakta med att lyfta ärende om utökning av programmets investeringsram till kommunfullmäktige.

Olof Asklunds gata

Detaljplanen möjliggör ca 1900 bostäder, lokaler, skola, förskolor, gator, parker och parkeringshus.

Projektering och utbyggnad av allmän plats utförs i två etapper, etapperna genomförs i direkt anslutning till varandra. Detaljprojektering av den första etappen pågår, efterföljande utbyggnad av allmän plats avses att starta under första halvåret 2023.

Förberedande arbeten pågår såsom geotekniska undersökningar, ledningsomläggning, rivning, marksanering, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, inlösen mm. De geotekniska förutsättningarna påvisar merkostnader för projektet. Kostnader för utbyggnad av allmän plats kommer att följas upp mot förfrågningsunderlag/inför upphandling och projektekonomi uppdateras kontinuerligt inför kommande prognostillfällen.

Platzer har påbörjat byggnation av skola (F-9). Byggnation av bostäder, hyresrätter och bostadsrätter, avser att starta under 2023. Byggstarter kan komma att förskjutas/senareläggas pga rådande marknadsläge.

Per Dubbsgatan

Detaljplanen möjliggör en total byggnation av ca 150 000 m² bruttoarea verksamhetsyta för vård, utbildning, forskning och näringsliv inom Life Science fördelat på fyra nya byggnader och en befintlig.

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2022. Genomförande av erforderliga fastighetsöverföringar och fastighetsbildningar pågår och arbete med omfattande ledningsflyttar kommer att starta under kv 1 2023 och pågå till kv 4 2023. Ledningsflyttarna möjliggör att exploatörerna kan börja med sina grundläggningsarbeten preliminärt under kv 4 2023.

Allmän plats byggs om för att öka kapaciteten för buss och spårvagn genom separata hållplatslägen. Ytor för gående och cyklister breddas, bilkörfälten minskas och ett stadsrum med höga stadskvaliteter kan tillskapas. Stadens arbeten med ombyggnad av allmän plats kommer starta med projektering ca 2023-2024 och

utförandet planeras till ca 2025-2026.

Allmän platsmark Frihamnen (Jubileumsparken)

KF har tilldelat FN investeringsmedel, 141 mnkr, för del av utbygganden av Jubileumsparken. Parken byggs ut av Park och naturförvaltningen som avropar medel från fastighetsnämndens investeringsram. Totalt har alla 141 mnkr nu avropats.

Upprustning av Avenyn

KF har tilldelat FN investeringsmedel för att underhålla och rusta upp Götaplatsen, Lorensbergssområdets allmänna platser och Avenyn tillsammans med näringsidkarna. Projektet har ännu inte tagit några investeringsmedel i anspråk. Investeringsbudget och uppföljning går över till Stadsmiljönämnden from 2023.

3.2.3 Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder

Kommuncentral post (Belopp i tkr)	Utfall	Budgeterat belopp	Avvikelse
Nyanlända	21802	18000	-3802
Enkelt avhjälpa hinder	2814	3100	+286
Klimatväxling	-15	0	-15

I tabellen redovisas i budgeterat belopp de medel nämnden avropat från kommuncentrala medel.

Kostnader för nyanlända överstiger de medel som i kommuncentral budget avsattes för nämnden att avropa. Kostnaderna är högre på grund av tomställda boenden Askimsviken.

Enkelt avhjälpa hinder avviker med 286 tusen kronor. Avvikelsen beror på resursbrist då det varit svårrekryterat för uppdraget.

3.2.4 Uppföljning av erhållna statsbidrag

Specialdestinerat/riktat statsbidrag	Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2022 (tkr)	Speckod (obligatoriskt)	Bidragsgivare
Tomgångskostnader	377	9003	Migrationsverket
Vinova	210	9075	Vinova - Sveriges Innovationsmyndighet
LONA-projektet	1144	9116	Naturvårdsverket
Stabiliseringsåtgärder	431	9109	Statens Geologiska Institut
Lönebidrag	428	9068	Arbetsförmedlingen
Högriskskydd sjuklönekostnader	63	9084	Försäkringskassan
Corona bidrag sjuklönersättning	577	9B70	Försäkringskassan

3.2.5 Fastighetsnämnden N205 transfereringar

Resultatredovisning i sammandrag

(mnkr)	Bokslut 2022	Budget 2022	Avvikelse	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnader	-54,5	-68,0	13,5	-58,5	-60,0
Kommunbidrag	68,0	68,0	0,0	68,0	68,0
Resultat	13,5	0,0	13,5	9,5	8,0

Resultatet för nämndens transfereringar är 54,5 miljoner kronor, vilket 13,5 miljoner kronor lägre än budget och 4 miljoner kronor lägre än 2021. Transfereringar består till 98 procent av kostnader för bostadsanpassningsbidrag.

Antalet ansökningar om bostadsanpassningsbidrag var 9 procent lägre än föregående år. Den kraftiga ökningen 2021 hade troligtvis en bakgrund i ett uppdämt behov till följd av covid19-pandemin. Antalet sökande som erhållit beslut under året var 9 procent lägre, vilket är en förklaring till skillnaden i bidragsbelopp mellan 2021 och 2022. På grund av ökad personalomsättning, sjukfrånvaro och tid till förberedelser inför NOS har enheten arbetat med övertid för att öka antalet beslut under året.

Utbetalning av Kommunalt bostadstillägg för funktionsnedsatta (KBF) har minskat från 1,8 miljoner kronor föregående år till 1,1 miljoner kronor i år. Minskningen beror på ökade statliga bostadstillägg och högre pensioner vilket gör att bidragsbeloppen går ner.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Kriskommunikation

Fastighetskontoret tog fram en kriskommunikationsplan enligt riktlinjen för kriskommunikation och den beslutades av direktör under 2022 som en del av krisledningsplanen.

3.3.2 Krisledningsplaner och beredskapsplaner

Hur framskrider arbetet med beredskapsplanerna?

Fastighetskontoret antog beredskapsplan under 2022.

Har ni reviderat era krisledningsplaner under 2021-2022?

Krisledningsplanen reviderades under 2022.

4 Bokslut

Resultat och balansräkning med kommentarer återfinns som bilaga.

4.1 Sammanfattande analys

Den ekonomiska analysen finns under kapitel 3.2

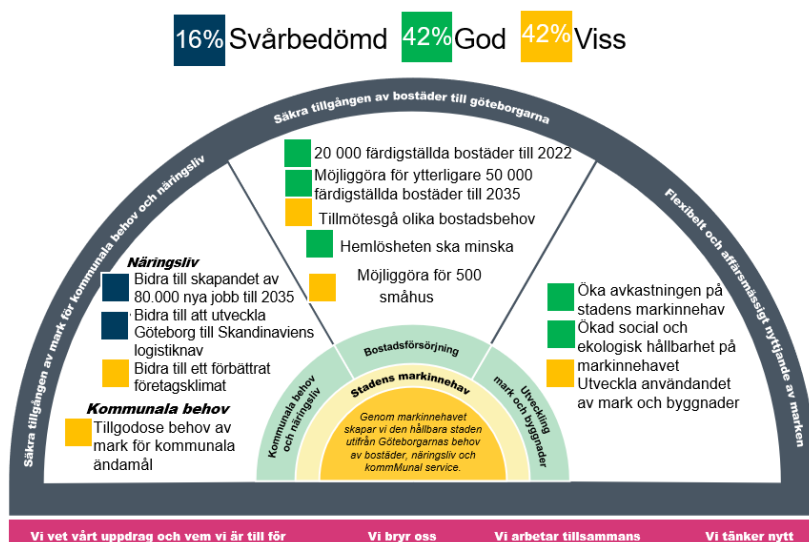
5 Styrinformation till nämnden

5.1 Uppföljning av nämndens målbild

Bilden är en sammanställning över måloppfyllelsen över nämndens målbild.

Målbilden, som gäller för hela mandatperioden, innehåller totalt 12 mål. Målbilden inkluderar även de tre nämndspecifika KF målen;

- Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.
- 20 000 bostäder ska färdigställas och möjliggöras under mandatperioden.
- Möjliggöra för minst 500 småhus/stadsradhus år 2022.



5.1.1 Markförsörja för näringsliv och kommunala behov

5.1.1.1 Bidra till skapandet av 80 000 nya jobb till 2035

Svårbedömd

Analys av resultat

Fastighetskontoret kan inte direkt eller enskilt påverka antalet arbetstillfällen som detaljplaner, markanvisningar och tomtförsäljningar skapar, men dessa projekt skapar möjligheter för sysselsättning.

Kontoret har ansökt om planbesked för verksamhetsmark inom Tingstad/Marieholmsområdet om ca 10 000 kvm.

Ett samlingsärende avseende kombinerad köp/försäljning av mark har beslutats av kommunfullmäktige. Detta innebär att kontoret förvärvar färdig planlagd industrimark om 100 000 kvm som i relativ närhet kan komma att tillställas marknaden.

Åtgärder för högre måloppfyllelse

Kontoret behöver fortsatt arbeta med planering för ny verksamhetsmark samt möjlighet till förtätning inom befintliga verksamhetsområden. Det är även angeläget att ge plats för små och medelstora företags behov av mark inom fler branscher än fordonsindustrin.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Sysselsättning i Göteborg (nya jobb)	-10 873	14 129	

5.1.1.2 Bidra till att utveckla Göteborg till Skandinaviens logistiknav

■
Svårbedömd

Analys av målpuppfyllelse

Den första detaljplanen inom Sæve flygplatsområde har startat. Drygt 35 000 kvm kommunal mark ingår, utredning kring exploaterbar areal pågår. Detaljplan för verksamhetsområde vid Låssby/Sörredsvägen har startat, planerat samråd i maj 2023. Det ingår cirka 300 000 kvm kommunal mark i området. Utredning av exploaterbar yta pågår. Kriterier för markanvisning med inriktning livsmedelslager har beslutats och annonserats.

Detaljplan vid Holmberget har startat där kontoret medgett privat intressent att söka planläggning på del av kommunal mark om 300 000 -500 000 kvm, tillsammans med det privata beståndet. Avgränsning och utformning av planområdet pågår.

Tillsammans med Hamnbolaget ser fastighetskontorets över framtida utveckling av mark som ligger inom riksintresse hamn. Hamnbolaget ser ett ökad behov av att beakta säkerhetsaspekter med hänsyn till omvärldsläget och arbetet bedrivs med inriktningen att inte avyttra mark externt.

Åtgärder för högre målpuppfyllelse

Kontoret kan genom fortsatt arbete successivt utveckla större arealer verksamhetsmark på kommunal mark. En stadenövergripande genomförande- och resursprioritering behöver dock göras i relation till övriga stadsutvecklingsprojekt och i förhållande till privata fastighetsägars markutveckling så att stadens samlade resurser används på ett bra sätt.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal kvm ansökt planbesked för enbart verksamhetsmark/ logistik	0	310 000	100 000

5.1.1.3 Bidra till ett förbättrat företagsklimat

■
Viss

Analys av resultat

Kontoret arbetar internt med att öka medvetenheten kring näringslivsfrågornas betydelse för stadens utveckling. Nyanställda medarbetare prioriterar att gå utbildningen Förenkla Göteborg.

Kontoret deltar även i olika forum för att regelbundet möta och informera marknaden och olika branscher. Exempel på detta är strategisk näringslivsdialog och årligt stormöte med marknaden inom det näringslivsstrategiska programmet. Kontoret fortsätter bjuda in till dialogmöte med marknaden om kommande projektutvecklingar och markanvisningar.

Åtgärder för högre målpuppfyllelse

Kontoret kan bidra till ökad nöjdhet genom tydlighet och transparens i bemötande och att tillhandahålla mark för efterfrågade behov. Information kring planerad utveckling och förfinad information kan ytterligare bidra till kunskap och förutsägbarhet. Under året ha en nulägeskartläggning gjorts av stadens verksamhetsområden med stöd av konsult.

Genom att kontoret årligen informerar marknaden om kommande projektutvecklingar och markanvisningar har transparensen och förutsägbarheten ökat för marknadens aktörer. Kontoret har även skickat en enkät till byggaktörerna och gett marknaden möjlighet att lämna förslag till nya projektutvecklingsområden.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal deltagare utbildningen Förenkla Helt Enkelt	11	17	20

5.1.1.4 Tillgodose behov av mark för kommunala ändamål



Viss

Analys av resultat

Kontoret arbetar med att planera för och tillgängliggöra mark för kommunala ändamål på såväl kort som lång sikt. I det kortare perspektivet med att identifiera platser för att tillföra lokaler där ett underskott och eftersläpning finns, samt att utvidga redan existerande kommunal verksamhet där endast tillägg till gällande plan krävs för att utöka byggnaderna genom tillbyggnad.

I det längre perspektivet arbetar kontoret med behovstäckning i planeringen av den tillkommande staden. Arbetsformer inom staden för att bedöma behov av att förvärva befintliga byggnader behöver utvecklas. Under året har riktlinjer för lokalbehovs/ lokalförsörjningsplan antagits av kommunfullmäktige och fastighetsnämnden har yttrat sig över riktlinjer för nyckeltal vid två tillfällen samt över riktlinje för samnyttjan och policy för investering i och ägande/inhyrning av verksamhetslokaler.

Under året har kontoret ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för knappt 40 platser BmSS och 14 nya utbildningslokaler (6 skolor, 8 förskolor).

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Kontoret prioriterar arbetet med att identifiera platser för kommunala behov för att komma till rätta med underskottet av förskolor och skolor. Med anledning av bristen på skola och förskola i centrala staden har kontoret inte ansökt om planbesked för bostadsprojekt i de centrala delarna av staden under året. Under året har ett arbete med att ta fram en förbättrad process för identifiering av möjliga BmSS tomter påbörjats.

Fastighetskontoret bidrar aktivt i arbetet med framtagande av nya styrande riktlinjer i lokalförsörjningsprocessen som exempelvis lokalbehovs- och lokalförsörjningsplaner.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
BmSS Antal platser i sökta planbesked (fristående byggnad)	56	22	50
BmSS Antal platser i sökta planbesked (flerbostadshus)	32	15	50
Äldreboende antal i sökta planbesked	1	0	1
Förskola/ skola antal i sökta planbesked	9	14	

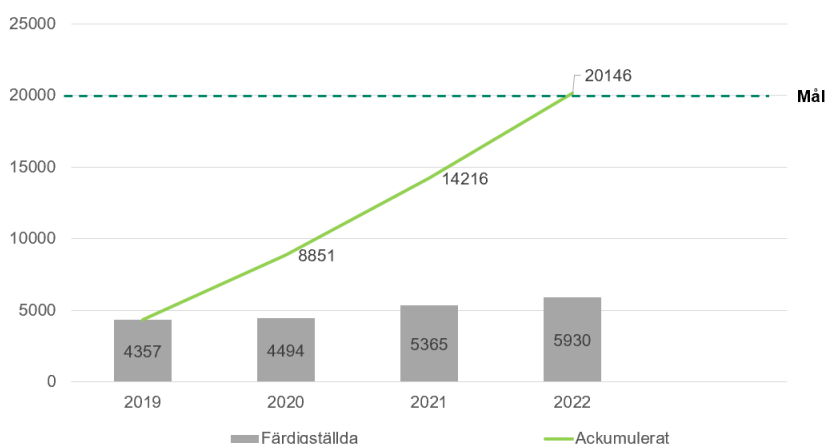
5.1.2 Bostadsförsörja

5.1.2.1 20 000 färdigställda bostäder till 2022

■
God

Analys av resultat

Under 2019–2022 har totalt 20 146 bostäder färdigställts. Vid målperiodens ingång fanns en prognos på totalt ca 22 000 färdigställda bostäder. Utifrån de osäkerheter som finns vid en bedömning av bostadsbyggande flera år framåt tiden så bedömer förvaltningen att leveransen varit god i relation till periodens tidiga prognos. Målperioden har varit inom en period med mycket gynnsamma marknadsförutsättningar för bostadsbyggandet och den årsvisa bostadsleveransen har ökat år för år.



Diagrammet visar antalet färdigställda bostäder per år inom Göteborgs stad år 2019–2022.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal bostäder i lagakraftvunna detalplaner	29 600	27 500	20 000
Antal bostäder på byggklar mark	10 000		
Antal bostäder under pågående nybyggnation	9 937	9 213	8 000
Varav byggstartade under innevarande år	5 196	4 670	
Färdigställda bostäder	14 216	20 146	20 000
Varav tidsbegränsade bygglov	100	230	
Andel färdigställda hyresrätter	60%	56%	

5.1.2.2 Möjliggöra för ytterligare 50 000 färdigställda bostäder till 2035.

■
God

Omvärldsfaktorer som påverkar bostadsbyggandet

Världsekonomin har under 2022 präglats av att inflationen har stigit till nivåer som inte setts på decennier. Flera faktorer har bidragit till detta. Under pandemin uppstod globala obalanser mellan utbud och efterfrågan vilket ledde till att priserna på flera viktiga rå- och insatsvaror steg kraftigt. Därtill drev Rysslands invasion av Ukraina upp priserna än mer på exempelvis livsmedel och skapade allvarliga störningar på energimarknaden i Europa, vilket fick elpriserna att periodvis stiga till mycket höga nivåer.

Utvecklingen under 2022 föregicks av en lång period av mycket låga räntor som medförde snabbt stigande skulder och höga priser på bland annat bostäder och kommersiella fastigheter. Dessa förutsättningar har varit en grundläggande förutsättning för de senaste årens höga takt i bostadsbyggandet. Det förklarar även det stora antalet färdigställda bostäder under 2022 och ett högt färdigställande även under 2023.

När förutsättningarna nu har förändrats innebär det lägre risktagande, högre finansieringskostnader och en tilltagande osäkerhet om framtiden vilket har lett till betydande prisnedgångar på finansiella tillgångar. Fallande bostadspriser, i kombination med högre byggkostnader och ökade finansieringskostnader för

byggföretagen, påverkar bostadsinvesteringarna negativt. Bostadsinvesteringarna minskade det tredje kvartalet 2022 och i prognosen fortsätter nedgången under 2023. Höga materialpriser i kombination med höga marknadsräntor och lägre bostadspriser förväntas leda till ett kraftigt fall i nyproduktionen.

Även Boverket konstaterar att förutsättningarna för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet har försämrats mycket snabbt sedan början av 2022. De förändrade förutsättningarna bedöms resultera i en snabb och mycket kraftig inbromsning av bostadsbyggandet.

Ansökan om planbesked

Under 2022 har Fastighetskontoret ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för cirka 1 460 bostäder varav cirka 360 småhus, 460 studentbostäder och 40 BmSS.

Under året har det varit ett stort fokus på småhus. Detta har lett till omarbetningar i flera projekt med syfte att öka småhusinnehållet vilket inneburit ett minskat antal bostäder och integrerade BmSS i flerbostadshus. Fokus på småhus i årets planering har resulterat i färre antal bostäder i sökta planbesked.

Två projekt med ett stort innehåll av småhus respektive studentbostäder har under året fått avslag i fastighetsnämnden, vilket påverkat måluppfyllelse för småhus, studentbostäder och även BmSS. Detta påverkar även den framtida exploateringsekonomin för exploateringsportföljen då dessa projekt skulle inneburit stora framtida intäkter för staden.

De projekt som ansökts om planbesked för under året visar på ett ekonomiskt överskott, bland annat beroende på att flertalet av projekten är lokaliserade i geografier med höga markvärden.

Fastighetskontoret bedömer att arbetet med att genomföra projekt som befinner sig i genomförandeskedet behöver prioriteras. Samtidigt är det viktigt att arbeta med genomförandefrågor, såväl tekniska, juridiska och ekonomiska, i tidiga skeden för att säkerställa att de detaljplaner som tas fram är genomförbara.

Genomförandekompetensen är därför också viktig i det tidiga strategiska arbetet.

Markanvisning och projektutveckling

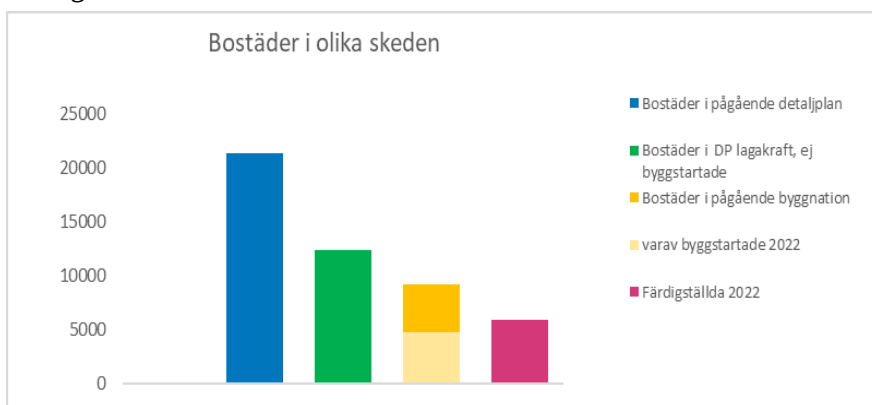
Utifrån konjunkturläget ser kontoret en risk att projektutvecklingar och projektgenomförande uteblir eller skjuts på framtiden. Kontoret ser även en risk att markanvisningar kan komma att återlämnas och behöva annonseras på nytt. Kontoret ser ett framtida behov av att prioritera var och vad som ska projektutvecklas för att bättre möta efterfrågan. Vid vikande efterfrågan och sjunkande priser finns möjlighet till att genomföra strategiska förvärv.

Under det senaste året har processen för markanvisningar ändrats då fastighetsnämnden beslutar om krav och utvärderingskriterier innan markanvisningen annonseras på stadens hemsida. Detta har lett till att varje markanvisning tar längre tid att genomföra. Kontoret har tilldelat 11 markanvisningar samt haft ytterligare 5 markanvisningar i fastighetsnämnden för beslut om krav och kriterier. Kontoret har markanvisat cirka 1 250 bostäder under året, inklusive omvandlingar av reservationer till markanvisningar.

Exploateringsportföljen

Inom det förvaltningen kallar Exploateringsportföljen (pågående exploateringsprojekt med pågående eller lagakraftvunnen detaljplan), finns totalt cirka 43 300 potentiella bostäder som bedöms färdigställas mellan 2023–2035. Volymen har gått ner något sedan 2021 då det hittills under året inte startat nya detaljplaner med bostäder i relation till antalet bostäder som färdigställdes under 2021.

Inom exploateringsprojekt med pågående detaljplan finns cirka 21 300 potentiella bostäder om samtliga detaljplaner vinner laga kraft. Av de 21 300 bostäderna är det cirka 1000 småhus, 1800 studentbostäder samt 180 BmSS. Inom exploateringsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan finns cirka 21 800 bostäder, varav 200 bostäder småhus, 380 bostäder studentbostäder samt 240 bostäder BmSS.



Diagrammet visar antalet bostäder i olika skeden.

Pågående nybyggnation

Cirka 9 200 bostäder är under pågående nybyggnation. 2017 fanns cirka 5000 bostäder i pågående byggnation och har ökat årligen fram till och med 2021. Vid utgången av 2022 så finns en minskning jämfört med utgången av åren 2021 samt 2020, då det fanns cirka 9900 respektive 9500 bostäder under pågående byggnation.

Under 2022 har strax under 5000 bostäder påbörjats. Det är cirka 10% färre än bedömningen som gjordes via bostadsmarknadsenkäten i under december 2021 samt det lägsta de senaste fem år, dock väsentligt fler än åren innan 2018. Antalet beviljade bygglov under rullande 12 månaders perioder har succesivt gått ner sedan slutet av 2019, bedömning är därför att volymerna avseende antalet påbörjade bostäder samt bostäder under pågående byggnation kommer minska.

Bedömning av färdigställande

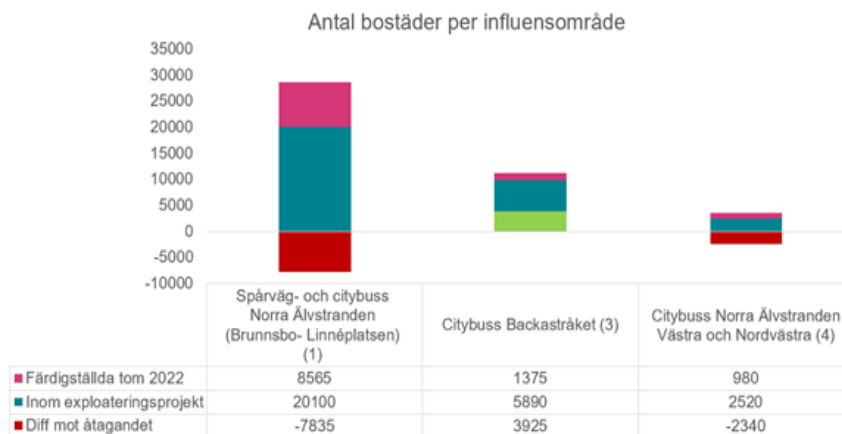
I prognosen för färdigställande av bostäderna inom pågående samt lagakraftvunna detaljplaner bedöms merparten bli färdigställda mellan åren 2022 – 2030 och ha en genomsnittlig fördelning på cirka 5000 bostäder per år. Det är en förändring sedan början av 2022 då merparten bedömdes färdigställas till och med 2028.

Under 2022 färdigställdes 5930 bostäder vilket är det högsta sedan början av 70-talet. Med den relativt stora volymen av bostäder under pågående nybyggnation kan även 2023 förväntas leverera ett historiskt sett högt färdigställande, dock betydligt lägre än 2022. Utifrån omvärldens och nuvarande lågkonjunkturs påverkan på bostadsmarknaden bör förväntningar på kommande års bostadsleveranser vara mer återhållsamma än tidigare bedömningar.

Sverigeförhandling

Bostadsåtagande innebär att det ska färdigställas totalt 45 680 bostäder inom Göteborgs stad till och med 2035. Åtagande är fördelat inom tre influensområden och ett överskott inom ett område kan inte automatiskt tillgodoräknas i ett annat.

Till och med 2022 har det färdigställts totalt 10 920 bostäder inom åtagandets influensområden. Av Exploateringsportföljens potentiella bostäder (pågående eller lagakraftvunnen detaljplan) ligger cirka 28 500 inom åtagandets influensområden och som, enligt prognos, kan vara färdigställda till och med 2035. Det innebär att staden i dagsläget inte har tillräckligt med potentiella bostäder inom pågående eller lagakraftvunna detaljplaner för att nå åtagandet. Det är framför allt inom influensområdet för objekt ”Spårväg- och citybuss Norra Älvstranden” (Brunnsbo-Linnéplatsen) som prognosen ligger under delmålet för det specifika objektet.



Diagrammet visar nuläget avseende bostäder inom åtagandets tre influensområden.

Inom projektutvecklingar på stadens mark med positivt planbesked finns cirka 950 bostäder inom åtagandets influensområden. Därtill tillkommer även exploateringar på privat mark samt framtida bostäder på kommunal mark inom mycket tidiga skeden, tex inom planprogram.

Åtagandet för Sverigeförhandlingen påverkas, precis som övriga mål avseende bostäder, av situationen på bostadsmarknaden.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

För att stadens verktyg för bostadsbyggandet ska kunna nyttjas så effektivt som möjligt behöver mål och styrning ske med ett helhetsperspektiv.

Exploateringsportföljen behöver kompletteras med ytterligare bostäder för att nå målet och skapa en marginal för tidsförskjutningar inom enskilda projekt. För att nå målet behöver staden planera för ytterligare minst 7 000 bostäder till och med 2035. Om ett färdigställande ska ske senast 2035 bör bostäderna ha kommit med i stadens årliga startplan senast 2028, vilket innebär i genomsnitt ca 1200 bostäder årligen 2023–2028. För att nå Sverigeförhandlingens bostadsåtagande behöver startplanens urval av bostadsprojekt ta hänsyn till de olika objektens influensområden.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal bostäder i sökta planbesked	2 013	1 463	2 200
Andel projekt i sökta planbesked med utredd ekonomi och genomförbarhet*	100%	91%	100%



Viss

5.1.2.3 Tillmötesgå olika bostadsbehov (KF mål: Göteborg byggs hållbart och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov)

Analys av resultat

Fastighetskontorets möjlighet att tillmötesgå olika bostadsbehov sker främst genom planeringen av bostadsförsörjningen i tidiga skeenden och genom lösningar i det befintliga bostadsbeståndet, till exempel genom anvisning av kommunala kontrakt, bostadsanpassningsbidrag och subvention till trygghetsbostäder för äldre samt återanvändning av redan bostadsanpassade lägenheter. Eftersom målet innefattar fler olika verksamhetsgrenar inom fastighetskontoret kan en sammanvägd måluppfyllelse ibland vara svår, då ett verksamhetsmål haft mycket god måluppfyllelse, medan ett annat haft viss eller ingen alls. För de verksamhetsmål som gäller målgrupper där bostadsbehoven främst tillgodoses genom lösningar i det befintliga bostadsbeståndet har viss måluppfyllelse uppnåtts.

Under året har kontoret ansökt om planbesked eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för cirka 360 småhus, 460 studentbostäder och cirka 40 BmSS. Kontoret har även markanvisat för studentbostäder och BmSS.

Under perioden har fler lägenheter anvisats för särskilda grupper, 392 lägenheter jämfört med 352 samma period 2021. Ökningen beror på förändring inom gruppen barnfamiljer som kommunanvisats enligt Bosättningslagen och som flyttat ut från sina genomgångslägenheter. De familjer, inom denna grupp, som inte ordnat annan bostad har möjlighet att hyra lägenhet av kommunen under maximalt 18 månader inom projektet Barnfamilj med korttidsavtal. Även barnfamiljer som är placerade av socialtjänsten i så kallade nödbistandsboende (akut hemlöshet) kan nomineras till projektet. Projektet startades juni 2021 i samverkan mellan AB Framtiden, fastighetskontoret och socialförvaltningarna och hittills har cirka 180 barnfamiljer flyttat in. Utöver detta har leveransen av lägenheter till målgruppen inom Bostad Först ökat med drygt ett 10-tal lägenheter jämfört med samma period föregående år. Av de anvisade lägenheterna har ett 20-tal lägenheter som har anpassats med bostadsanpassningsbidrag återanvänts.

För de verksamhetsmål som är kopplade till nyanlända hushåll som anvisats en bostad utifrån bosättningslagen har måluppfyllelsen varit god. I princip samtliga av de 159 hushåll som anvisats under perioden har fått en genomgångslägenhet inom sex månader. Tillgången till lägenheter för målgruppen har kunnat säkerställas genom en överenskommelse med olika fastighetsägare om att återanvända de lägenheter som blir lediga då andra nyanlända avflyttar efter att deras fyraåriga respektive femåriga hyreskontrakt löpt ut. Detta har lett till att eventuella tomgångshyror har minimerats.

Uppföljning visar att cirka 1 300 hushåll avflyttat från genomgångsbostäder. Av dessa hushåll har cirka 850 avflyttat efter uppsägning från fastighetskontoret, medan resterande cirka 420 hushåll sagt upp hyresavtalet på

egen hand. Av vuxenhushållen som har sagts upp av fastighetskontoret till avtalstidens utgång har 80 procent ordnat annat boende som inneboende eller bostad med första- eller andrahandsavtal. Av de hushåll som har ny bostad/adress har 17 procent lämnat Göteborg, av dessa bor 78 procent kvar i Västra Götaland. Av barnfamiljerna som har sagts upp av fastighetskontoret till avtalstidens utgång har cirka 50 procent ordnat egen bostad med första- eller andrahandsavtal medan ett fåtal har ordnat boende som inneboende. Resterande har vänt sig till socialtjänsten och då kunnat nomineras för ny bostad inom projektet *Barnfamilj med korttidsavtal*. Av de barnfamiljer som har ny bostad/adress har 12 procent lämnat Göteborg, av dessa bor 80 procent kvar i Västra Götaland.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

För de verksamhetsmål som gäller målgrupper där bostadsbehoven främst tillgodoses genom lösningar i det befintliga bostadsbeståndet finns olika åtgärder för att nå högre måluppfyllelse. Samarbetsavtal med fastighetsägare och villkorade markanvisningar är två betydelsefulla åtgärder.

För kommunala kontrakt finns det fortfarande ett stort behov av lägenheter till målgruppen inom Bostad Först. Därför har årets äskande höjts från tidigare 50 till 70 lägenheter, vilket har medfört en ökad leverans under perioden. Totalt har kontoret cirka 115 hyresgäster inom Bostad först i pågående kommunala kontrakt och därutöver har cirka 85 hyresgäster tagit över det kommunala kontraktet till eget hyresavtal och därmed lämnat hemlösheten. Vilket är ett mycket bra resultat.

För nyanlända hushåll gäller fortsatt att få fastighetsägare att lämna lägenheter till målgruppen. För att minimera risken för en ökad akut hemlöshet när hyreskontrakten löper ut och ersättningsbostad saknas har arbetet med boendecoaching intensifierats, främst för barnfamiljer. En ytterligare åtgärd är det nystartade projektet Barnfamiljer med korttidsavtal som totalt omfattar 350 lägenheter under perioden 2021–2023. Hittills har drygt hälften av projektets lägenheter använts. Projektet syftar till att motverka och minska antalet barn i akut hemlöshet och så här långt bedöms projektet ha haft en positiv effekt för barnen som får en tryggare bostadsmiljö såväl som lägre kostnader för nödbiståndsboenden.

För bostadsanpassningsbidrag gäller att handläggningstiderna når det uppsatta målet. Därför har enheten rekryterat flera medarbetare med erfarenhet av bostadsanpassningsbidrag.

För trygghetsbostäder har subvention beviljats för 75 lägenheter under året. Det totala antalet beslutade trygghetsbostäder är 1 357 lägenheter.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal beviljade trygghetsbostäder	144	75	200
Antal hushåll som anvisats en genomgångslägenhet	165	160	150
Andel ansökningar om bostadsanpassningsbidrag som fått beslut inom två månader	64%	67%	75%
Antal småhus i sökta planbesked	450	359	500
Antal studentbostäder i sökta planbesked	470	458	600

5.1.2.4 Möjliggöra för 500 småhus/stadsradhus. (KF budget)

■ Viss

Analys av resultat

Förvaltningens bedömning är att det kommer vara mycket svårt att möjliggöra för att 500 småhus årligen färdigställs under de närmaste åren.

Under 2022 färdigställdes totalt 282 småhus. Utfallet är endast strax över hälften av målvärdet, dock fler än prognosen för året som varit cirka 200 småhus.

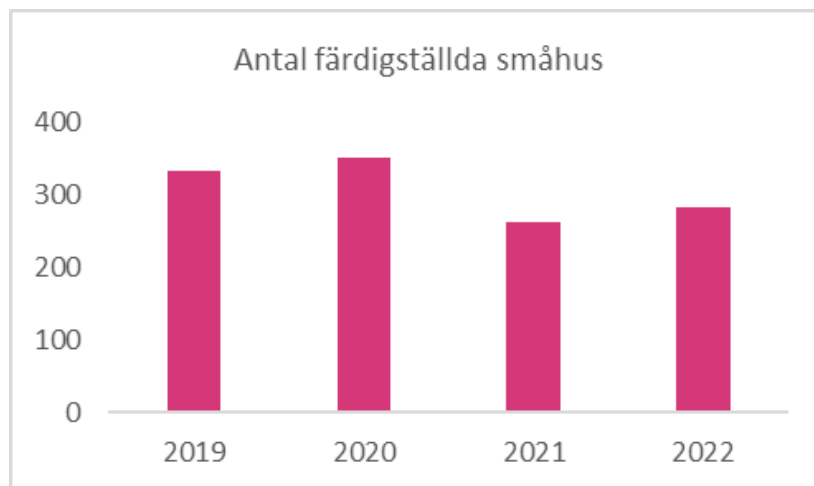
Diagrammet visar antal färdigställda småhus per år under perioden 2019-2022

Inom exploateringsportföljen (exploateringsprojekt med pågående samt laga kraftvunna detaljplaner) finns i dagsläget totalt strax över 1200 potentiella småhus, varav ca 200 är inom

projekt med lagakraftvunna detaljplaner och ca 1000 inom projekt med pågående detaljplan. Det är en negativ förändring sedan 2021 då inga nya detaljplaner med bostäder påbörjats under 2022. Byggnad av småhus kan även ske utanför detaljplanlagt område samt inom äldre detaljplaner. Färdigställande kan även det förväntas minska pga konjunkturen.

I förvaltningens prognoser avseende färdigställande nås inte målet inom de kommande åren. Tiden från att en detaljplan startar till färdig bostad är uppskattningsvis minst 5 år. Målet kan teoretiskt nås tidigast 2027 under förutsättning att en tillräcklig volym kommer med i kommande års startplan, oberoende av privat eller kommunal markägande.

Under året har kontoret ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för cirka 360 småhus på kommunal mark. I stadsbyggnadskontorets startplan för 2022 ingår 810 småhus/stadsradhus. Kontoret tar varje år fram en projektutvecklings- och markanvisningsplan. Även nya småhusområden kommer att utvecklas, enligt stadens strategiska planeringsdokument. (FÖP, ÖP och planprogram)



Åtgärder för högre måluppfyllelse

På kontoret pågår en översyn för att utreda om ett antal pågående projektutvecklingar kan styras om till fler småhus.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal färdigställda småhus/stadsradhus	262	282	500
Antal småhus/stadsradhus i ansökta planbesked	450	359	500
Antal småhus/stadsradhus i pågående planering	709	1 018	
Antal småhus/stadsradhus under pågående nybyggnation	301	219	
Antal sålda småhustomter via mäklare på kommunägd mark	24	16	15



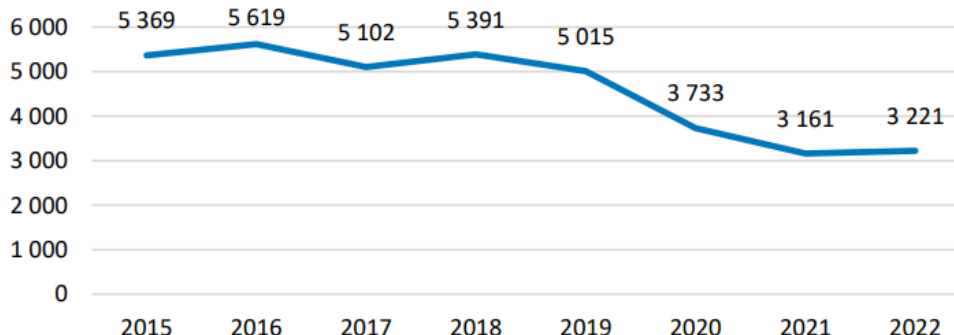
5.1.2.5 Hemlösheten ska minska

God

Analys av resultat

Årets kartläggning visar en minskning av antalet hushåll (det lägsta antalet hushåll sedan 2015) medan antalet personer har ökat med 60 jämfört med föregående års kartläggning, från 3 161 till 3 221 personer. Det är antalet barn i långsiktiga boendelösningar som har ökat med 100 barn medan antalet vuxna har minskat med 40 personer. Totalt registrerades 2 359 hushåll som hemlösa under mätperioden 4–10 april 2022, vilket innefattade 2 524 vuxna och 697 barn. Antalet barnfamiljer i hemlöshet har ökat från 282 till 296 familjer.

Figur 1 - Antal personer (vuxna och barn) i hemlöshet 2015–2022



Ökningen förklaras med de barnfamiljer som kommunanvisats enligt bostättningslagen och som flyttat ut från sina genomgångslägenheter. De familjer som inte har ordnat annan bostad har möjlighet att hyra lägenhet i andra hand av kommunen via ett projekt som startade i juni 2021. Familjerna får bo i maximalt 18 månader i lägenheterna och under boendetiden ska familjerna söka annan bostad med stöd av kommunen. Dessa familjer har inte räknats med i föregående års kartläggning eftersom de haft en genomgångsbostad i fem år. Projektet omfattar cirka 350 lägenheter under perioden 2021–2023 och avser att motverka och minska antalet barn i akut hemlöshet. Det innebär även att barnfamiljer placerade av socialtjänsten i så kallade nödbiståndsboende har denna möjlighet. Om staden inte hade satsat på lägenheter till barnfamiljer hade antalet barn i akut hemlöshet varit avsevärt högre.

Orsakssambanden för hemlöshetens utveckling är flera och komplexa samt att det finns mörkertal. Insatser som har minskat antalet strukturellt hemlösa är bland annat lägenheter med egna kontrakt (barnfamiljsatsning), boendecoaching i samband med nödbistånd och ett ökat bostadsbyggande. Socialt hemlösa personer kräver andra typer av insatser som till exempel Bostad först och ett omfattande stöd för att kunna bo kvar och för att kunna ta itu med andra problem. Hemlöshetens utveckling påverkas således av vilket typ av insats som görs för respektive målgrupp.

Hemlösheten har minskat över tid i Göteborg men bedömningen är att hemlösheten kommer att öka under de närmsta åren, särskilt antalet barnfamiljer och barn i långsiktiga boendelösningar (lägenheter).

Åtgärder för högre måluppfyllelse

För att bibehålla en god måluppfyllelse fokuserar fastighetskontoret på åtgärderna i hemlöshetsplanen och åtgärder för högre måluppfyllelse för respektive verksamhetsmål. Att fortsätta säkra tillgången till bostäder för särskilda grupper och att motverka uppsägningar och avhysningar, är två exempel.

Ett viktigt område som adresserats i tidigare uppföljningsrapporter är att uppsägning av genomgångslägenheter för nyanlända flyktingar på sikt kan komma att öka hemlösheten. I samband med att kontraktstiden löper ut finns det risk för att akut hemlöshet ökar bland personer födda utomlands och att det försvårar barns integration vid flytt. Det kan även ge en ökad segregation, ökad trångboddhet och ökade kostnader för staden i samband med att bostadslösa nyanlända söker socialtjänstens hjälp med akut boende. För att minska risken för akut hemlöshet har fastighetskontoret intensifierat arbetet med boendecoachningen.

Under åren 2022–2025 ska cirka 1 000 hushåll ha ordnat annat boende och flytta ut från sin nuvarande genomgångsbostad, av dessa är cirka 450 barnfamiljer. Vuxenhushållen har generellt svårt att ordna egen bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Av barnfamiljerna bedöms cirka 50 procent ordna egen bostad inför utflytten, för resterande finns möjlighet till lägenhet i 18 månader inom projektet *Barnfamilj med korttidsavtal*. Hittills har cirka 180 barnfamiljer erhållit lägenhet via projektet.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal hemlösa (vuxna & barn)	3 161	3 221	4 000

5.1.3 Utveckla mark och byggnader

5.1.3.1 Öka avkastningen på stadens markinnehav

■
God

Analys av resultat

Målet om att öka avkastningen på mark och byggnader har uppnåtts.

De åtgärder kontoret arbetar med är bevaka och omförhandla befintliga hyres-arrende- och tomträttsavtal. Våra riktvärden för arrendeavgift korrigeras kontinuerligt och följer fastighetsmarknadens index.

Omförhandling av tomträttsavtal genomförts löpande och enligt en lagd plan. Omförhandlade tomträttsavgälder har för året gett ökade intäkter med 7,4 miljoner kronor som tillfallet staden centralt. Kontoret har under året begärt höjningar där flera tomträttsinnehavare har motsatt sig höjningen. Flera höjningar ligger därför i domstol och väntar på avgörande. Det totala beloppet yrkade ej debiterade avgäldshöjningar uppgår vid årsskiftet till ca 55 miljoner kronor.

Arrendeintäkterna har ökat med 4,7 miljoner kronor från 2021 till 2022. Tomträttsintäkterna har ökat med ca 7,4 miljoner kronor från 2021 till 2022.

När det gäller omförhandlingar av avtal så har två hyresavtal färdigställts; Grindstugan i Trädgårdsföreningen och konstföreningen Konstepidemin i Annedal. Totalt ger detta ökade hyresintäkter med ca 3 miljoner kronor per år.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Vi fortsätter att bevaka arrende- och tomträttsavtalen så att de omförhandlas regelbundet och med marknadsmässiga villkor där så är möjligt (vissa undantag finns vad gäller tomträtter där man beslutat i KF att viss avgäldsmodell ska användas).

Vi har arbetat med en strategi och flera rutiner för att strukturera arbetet med omförhandlingar. Detta syftar till att underlätta för förvaltare att arbeta med omförhandlingar, vilket ska leda till ökade intäkter.

Sedan ett par år tillbaka arbetar vi med att digitalisera styrningen av de tekniska systemen på våra större byggnader, vilket möjliggör att vi mer aktivt kan styra energianvändningen för att minska våra energikostnader.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Nettoavkastning på stadens mark och byggnader förvaltat av fastighetsnämnden* (tkr)	547 571	555 666	568 600

Avsättning för en marksanering och akuta insatser för vattenläckor har ökat kostnaderna. Detta är förklaringen till det lägre utfallet jämfört med årets målvärde.

5.1.3.2 Ökad social och ekologisk hållbarhet på markinnehavet



God

Analys av resultat

Målet om ökad social och ekologisk hållbarhet på markinnehavet har uppnåtts.

Fler arbetstillfällen genom gröna näringar

Under året har 10 nya arbetstillfällen skapats. Det är dels nya odlare på testbäddarna, dels deltagare i årets inkubator för småskaliga odlare. Utöver det har flera av våra arrendatorer som vi arbetat aktivt med under åren skalat upp och haft fler säsongsanställda. Resultatet av Stadsnära odling har även gett en anställd stadsbonde (anställd av Grundskoleförvaltningen) och en projektledare/odlare finansierat i projektet U-Garden.

Skogsmark

Skogen och skogsskötsel ska vara en resurs för stadens miljöarbete och dess sociala ansvar. Skogsbruket inom kommunen ska vara fritt från kalhyggen vilket vi uppnår. Vi ger ut löpande information så att det ska vara lätt att hitta till och in i olika skogsområden.

Kontoret samarbetar också med andra förvaltningar. Vi anpassar skogarnas skötsel så att skogarna kan hållas vitala och stabila så att de har möjlighet att klara en framtida klimatförändring. Kontoret rapporterar årligen till miljöförvaltningen om utförda åtgärder. Vid risk där vi tror att marken kan ha skadats av föroreningar tas markprover. Uppföljningar görs också inom socialt värde, ansvarsfull jakt, biologisk mångfald samt skogsskötsel.

Solenergi och energianvändning

Inga ytterligare solcellsanläggningar har tagits i drift under året. Arbetet pågår tillsammans med vår hyresgäst PowerPipe (industrifastighet), på Ellesbovägen för att bygga en anläggning som årligen beräknas producera 400- 500 000 kWh. Målsättningen är att anläggningen ska tas i drift under hösten 2023.

Åtgärder för högre måluppfyllelse

På grund av arbetsbelastningen under omorganisationen har en del av det utvecklingsarbete som planerats fått pausas. För ytterligare måluppfyllelse kommer vi titta på hur solceller kan användas för att producera förnyelsebar energi i våra förvaldade byggnader i större skala, samt solcellsparker på vår mark. Arbeta med att få alla våra fastigheter uppkopplade för att läsa av förbrukningen pågår. Idag kan vi inte läsa av de fastigheter där hyresgästen står för energiförbrukningen.

Genom en överblick på energiförbrukningen kan hyresgästen informeras om hur den kan minska sin energiförbrukning och kostnader. Målet är att hyresgästen ska kunna få information om energiförbrukning och hur kostnaderna kan minskas. Som en start har utskick gjorts till våra hyresgäster där de får information om hur de kan minska sin energiförbrukning för sin och Göteborg Stads skull.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Antal tillskapade jobb inom gröna näringar	10	10	10
Energianvändning, kWh/kvm, i befintliga lokaler och bostäder	167,8	172,8	144,4
Producerad förnyelsebar el, MWh	92	83	600

Analys av resultat

Utredningsuppdrag avser försäljning av arrendetomter inom koloniområden och fritidsbyar

Kontoret skrev i augusti under ett köpeavtal med "Bostadsrättsföreningen Torskog Lilleby" i vilket föreningen förvärvade del av fastigheten Göteborg Lilleby 6:132 av Göteborgs kommun genom dess fastighetsnämnd för en köpeskilling om 35 200 000 kr. Köpare är de arrendatorer som tidigare nyttjat området och som nu bildat en bostadsrättsförening för att kunna förvärva området. Samtliga arrendatorer har anslutit sig till bostadsrättsföreningen.

I december sålde kontoret fastigheten Hästevik 2:21, Stora Varholmen, till den bildade bostadsrättsföreningen. I samband med köpet överlät kontoret sitt arrendeavtal med Föreningen Göteborgs koloniträdgårdar till den nya fastighetsägaren. Försäljningen har föregåtts av beslut i kommunfullmäktige. Köpeskillingen fastslogs efter värdering och förhandling med föreningen till 73 950 000 kr.

Tomträttsavgäld

Kontoret har pågående tvister om tomträttsavgäld. Advokatbyrån Morris Law har biträtt kommunen i totalt 80 mål varav 58 är pågående. Målen handläggs av mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt. 50 av målen avser tomträttsupplåtelser för flerbostadshus och 8 av de pågående målen avser upplåtelser för tex sjukhus, skola, hotell, industri och parkering.

Nyupplåten mark

Vi arbetar aktivt för att arrendera ut fastigheter som förvärvats för kommande stadsutveckling samt skapa användning för och arrendera ut de fastigheter som andra nämnder inte längre har behov av.

Konstepidemin

Kontoret har under våren förhandlat med föreningen Konstepidemin om nya hyresvillkor avseende de byggnader med tillhörande mark som föreningen nyttjar för konstnärlig verksamhet i Annedal/Änggården. Den 23 juni skrev parterna under det nya sexåriga hyresavtalet. Hyran är 4 miljoner kronor per år men det är först år sex som detta belopp utdebiteras. Det första året erläggs 850 000 kronor i hyra och sedan ökar beloppet successivt under fem år för att slutligen komma upp i överenskommen årshyra.

Cafébyggnad i Brunnsparken

En arkitektävling har hållits för gestaltning av ny cafébyggnad i Brunnsparken. Intresset för tävlingen har varit stort och inte mindre än 112 bidrag har deltagit i tävlingen. Tävlingen har också fått medial uppmärksamhet och ställts ut digitalt och även fysiskt under två eftermiddagar, med cirka 270 besökare. Vinnare i tävlingen utsågs den 15 december. Byggnaden blir den sista pusselbiten för att färdigställa den upprustning av Brunnsparken som park- och naturförvaltningen genomfört. Cafébyggnaden ska bidra till ökad trivsel och trygghet på platsen samtidigt som byggnaden blir ett blickfång och landmärke i den lilla skalan. Fastighetsnämnden beslutade den 16 november 2020, § 232, att uppföra byggnaden efter en framställan från park- och naturnämnden.

Palmhuset

Efter beslut i fastighetsnämnden den 23 maj i år, har den första fasen, projektering och budgetering, av renoveringen av Palmhuset upphandlats och startades under hösten. Palmhuset består av fem byggnadskroppar och kommer renoveras i sin helhet. Renoveringen kommer innefatta hela interiören och exteriören och innefattar bland annat att fönster antingen renoveras eller byts ut, allt glas i taken byts, gjutjärnsstommen blåstras och målas, dörrar byts ut och avvattningen förbättras. Renoveringen beräknas pågå sommartid under en fyraårsperiod, 2023–2026 och delar av Palmhuset ska vara öppet för besökare under hela perioden. Innan genomförandefasen startar krävs dock ett genomförande och investeringsbeslut i ny stadsfastighetsnämnd under första kvartalet 2023.

Palmhuset är en kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad belagd med bevarandeskydd. Palmhuset hyrs ut till park- och naturförvaltningen med ett självkostnadsavtal.

Ukraina

I samband med krigets utbrott i Ukraina påbörjades ett intensivt arbete att förbereda för mottagande av flyktingar från Ukraina inom staden. Fastighetskontoret har i ett nära samarbete med Socialförvaltning Sydväst, som har det övergripande samordningsansvaret för staden, arbetat med att identifiera och iordningställa de lokaler och bostäder som bedömts vara lämpliga för mottagande av flyktingar från Ukraina. Kontoret har deltagit i den lokalgrupp som tagits fram tillsammans med representanter från SF Sydväst, lokalförvaltningen och AB Framtiden för att identifiera tillräckligt många platser för mottagande av de flyktingar som anvisas till staden genom massflyktsdirektivet.

För fastighetskontorets del har det stora arbetat varit en upprustning och möblering av Lillhagsparken 15, tidigare Dalagärde vandrarhem, där det nu finns ca 75 boendeplatser klara. Arbetet med att iordningställa fastigheten har varit intensivt för att hinna få den redo i tid, men har ändå skett på ett flexibelt och kostnadsmedvetet sätt för att kunna möta behovet av rätt antal platser. En möjlighet till utökning med ytterligare delar finns beroende av hur behovet eventuellt ändras över tid. Utöver Lillhagsparken 15 har kontoret även upplåtit två mindre fastigheter till SF Sydväst, och diskussioner pågår om ytterligare objekt beroende av de nya anvisningstal som kommer för 2023.

Investeringsbudget

Fastighetsnämnden har tilldelats investeringsbudget 2021-2025 om 100 miljoner kronor för upprustning av ridsportsanläggningar. Kontoret har påbörjat besiktningar och identifierat behov av underhållsinsatser på 8 ridskolor i en första omgång. Ytterligare utredningar pågår med hjälp av konsulter. I syfte att nå mål för ”Plan för ridsport” behöver antalet hästar utökas. Parallellt pågår därför utredning ledd av idrott och föreningsförvaltningen, om möjlighet att öka kapaciteten av hästar på befintliga anläggningar. Bedömningen är att tilldelade medel kommer att behövas. Åtgärder för såväl bibehållande av funktioner, säkerhets och myndighetskrav som nya funktioner finns bland behoven.

Många av föreningarna har dock redan idag svårt att mäta med befintliga avgifter samt det underhållsåtagande de har. Ytterligare investeringar medför ökade kapitaltjänstkostnader vilka genererar kraftigt ökade arrendavgifter och hyror för föreningarna. Föreningarna har signalerat att de är mycket tveksamma till att de investeringar, som de själva ser behov av, utförs eftersom de endast kan söka hyresbidrag (kompensation) hos idrott och föreningsförvaltningen årsvis. För att kunna realisera användandet av de tilldelade medlen har därför ett arbete påbörjats tillsammans med idrott och föreningsförvaltningen för att se på möjligheten att ta fram förslag på en lämplig hyresmodell som har förutsättningar att fungera för ridskoleföreningar och ge långsiktig trygghet och förutsägbarhet. Hyresmodellen bör ha en nivå som flertalet ridskolor objektivt sett kan hantera. Detta innebär dock att staden inte kommer få täckning för uppkomna kapitaltjänstkostnader och att därutöver ett minusresultat kan uppstå för en del objekt. Modellen bör naturligtvis vara likadan för alla ridskolor som drivs av en förening. Sammanfattningsvis leder detta till att tilldelade medel om 100 miljoner kronor endast kommer att nyttjas till viss del eftersom föreningarna inte kommer att få täckning för de höjda hyres/arrendavgifter som staden behöver debitera pga. uppkomna kapitaltjänstkostnader.

Billdals ridklubb

Ett omfattande renoveringsarbete avseende stallbyggnaden på Billdals ridklubb slutfördes under våren. Stallbyggnaden, som uppfördes i slutet av 1800-talet, har lyfts för att bottenbjälklaget skulle kunna bytas och för att säkerställa fortsatt användning av byggnaden.

Orterdahlska huset

Under ett antal år har en omfattande renovering av Oterdahlska huset på Östra Hamngatan 11 pågått. Huset ligger med i kommunens bevarandeprogram. En grundförstärkning har gjorts samt total invändig renovering av teknik och ytskikt. De tidigare verksamheterna, regionens konferenscenter samt medicinhistoriska museet flyttade tillbaka till fräscha ändamålsenliga lokaler i november.

Förändring av fastighetsinnehavet

Tillkommande

1. Stora Fiskebäcksvägen 120 B inom Fiskebäck 756:307 (villa). Överföring från Lokalnämnden.
2. Tackjärnsgatan 7 inom Tingstadsvassen 739:146 och Tingstadsvassen 739:29 (verkstad- Och kontor). Förvärv från Kretslopp- och Vatten.

Avgående

1. Lillhagsvägen 250 inom Skogome 7:16 (villa). Såld via mäklare.
2. Hökällans väg 1-5 inom Skogome 13:2 (radhus). Såld via mäklare.
3. Hökällans väg 7 inom Skogome 13:3 (villa) . Såld via mäklare.
4. Hökällans väg 9 inom Skogome 13:4 (villa). Såld via mäklare.
5. Skogome 13:1 (tomt). Såld via mäklare.
6. Önneredsvägen 107, nr 17 (bostadsrätt). Såld via mäklare.
7. Önneredsvägen 111, nr 21 (bostadsrätt). Såld via mäklare.
8. Kransen 2 A, nr 17 (bostadsrätt). Såld via mäklare.
9. Tuve By nr 8 (bostadsrätt). Såld via mäklare.
10. Lilleby 22:1 (försäljning av mark).
11. Rud 51:14 (försäljning av tomträtt).
12. Rud 51:18 (försäljning av tomträtt).
13. Tumlehedsvägen 175 inom Tumlehed 2:241 (fritidshus). Såld via mäklare.
14. Brämaregården 50:20 (tomt). Såld via mäklare.

Rivningar

1. Lägatan 18 inom Rud 760:64.
2. Första Långgatan 27 inom Masthugget 712:42.
3. Livasgården 10 inom Gunnesby 1:10.
4. Skogsvägen inom Helgered 1:151.
5. Ambrosiusgatan inom Gamlestaden 740:11.
6. Slakthusgatan 5 inom Gamlestaden 740:51.
7. Lillhagsvägen 46 inom Backa 866:427.
8. Förstamajgatan 6-8 inom Kortedala 49:5.
9. Fjärde Långgatan 9 inom Masthugget 4:7
10. Tredje Långgatan 24.
11. Järnbrott 758:574, Distansgatan

Åtgärder för högre måluppfyllelse

Under året har försäljning av Torskogs sommarstugeförenings arrendeställe genomförts. Marken såldes till föreningen och omfattar drygt 40 tomter. Försäljning av Stora Varholmens koloniområde har sålts till den av kolonisterna bildade bostadsrättsföreningen.

För att skapa fler odlingslotter ser kontoret även över förtätningsmöjligheter på vissa områden, bland annat Lexby odlingsområde på Hisingen. Under året har 2 nya ersättningsområden färdigställts med en sammanlagd yta om ca 5000 kvm.

Mått	Utfall 2021	Utfall 2022	Målvärde 2022
Andel upplåten mark på nämndens markinnehav	46,1%	46,2%	

5.2 Särskild uppföljning av markanvisningar

Under 2022 har nämnden beslutat i två ärenden avseende avvikelser från krav markanvisningar. Båda ärendena avsåg förändringar av upplåtelseform, från bostadsrätt till hyresrätt, där nämnden genom beslut godkände förändringen. Ärendena var inom projekten Opaltorget etapp 1 och Årlegatan övre.

Inom fyra markanvisningar har det under året skett förändringar som inte är tydliga som faktiska avvikelser från ställda krav, men som förvaltningen ändå fått

kännedom om som information.

Förändringarna är inom följande projekt och avser:

- Selma Lagerlöfs torg: Justering av en lägenhet mindre för BmSS enligt överenskommelse med Lokalförvaltningen, marköverlåtelsen har redan skett.
- Skra Bro: Miljöanpassat byggande ställs inte som krav på livsmedelsbutik då kravet endast avser bostäder.
- Smålandsgatan: Planerat BmSS utgår. Det var ej ett krav i markanvisningen utan beskrevs som en möjlighet om det ansågs aktuellt.
- Kungsladugårdsskolan: 4 förskoleavdelningar istället för 5. I arbetet med detaljplanen har det visat sig att det endast ryms 4 avdelningar förskola.

6 Redovisning av nämndens uppdrag

6.1 Redovisning av uppdrag från KF/KS i och utanför budget

6.1.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2020

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. (KF budget)	2020-01-24 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022 Under 2022 ökade fastighetskontoret personalvolymen med 1,6 årsarbetare Detta uppdrag ska vägas mot de personella resurser som krävs för att genomföra förvaltningens aktuella och, under mandatperioden tillkommande, mål och uppdrag. Syftet med detta uppdrag är att effektivisera verksamheten, inte att avstå från att genomföra ålagda uppdrag. Till följd av utökade uppdrag har fastighetskontoret fattat beslut om att inom ramen för befintlig budget resursförstärka organisationen genom att öka medarebetarantalet under året. Detta ser vi som en nödvändig åtgärd för att säkerställa en god leverans och arbetsmiljö.

6.1.2 Budgetuppdrag från KF:s budget 2022

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Avslutad	Nämnder och styrelser får i uppdrag att genomföra ett långsiktigt strategiskt effektiviseringsarbete för att frigöra resurser inom staden.	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Genom KF-beslut 2021-11-25 om ny organisation för stadsutveckling (NOS) kommer ett omfattande och långsiktigt utvecklingsarbete att genomföras i samtliga berörda förvaltningar. Syftet är bland annat att förbättra förutsättningarna för ökad framdrift och effektivitet inom stadsutvecklingsprocessen i staden. Nämnden har genom tidigare uppdrag om avyttring av fastigheter genomfört ett antal försäljningar. Kontoret fortsätter att arbeta i enlighet med grunduppdraget och redan etablerade rutiner och bemyndiganden för avyttring av småhustomter, tomter för verksamheter och försäljning av tomställda fastigheter. I den löpande handläggningen av inkomna intresseförfrågningar från främst privatpersoner har en mindre restriktiv inställning till att avyttra enstaka tomter och tillskottsmark börjat tillämpas.

✓ Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att arbeta för ökad konkurrens inom byggbranschen, bland annat genom fler sena markanvisningar av strategiskt uppdelade och mindre infilltomter	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Kontoret kommer fortsätta identifiera platser som lämpar sig för sena markanvisningar. Kontoret har sparat vissa områden där hela eller delar av projektutvecklingarna ännu inte har markanvisats, och där kontoret idag är fastighetsutvecklare för dessa under detaljplaneskedet. Dessa projekt kommer att markanvisas antingen vid samråd av detaljplanen eller på färdig plan. Då detaljplaneprocessen är omfattande innebär detta att flertalet av dessa projekt kommer att markanvisas på längre sikt. Exempel på projekt: Fjällbogatan, Kämpegatan, Säterigatan, Guldhedsgatan, Kungsladugårdsgatan, Gåsagången och Brännö handel.
✓ Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att utreda möjligheten för Göteborgs Stad att expropriera fastigheter som ägs av kriminella gäng samt fastigheter där kriminell verksamhet försiggår	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Expropriationsändamål Det räcker inte att en fastighet behövs för att tillgodose allmänna intressen för att det ska bli aktuellt med expropriation, utan det krävs även att något av de expropriationsändamål som finns i 2 kap Expropriationslag är uppfyllt. Om inget av dessa expropriationsändamål är uppfyllt så får ingen expropriation ske. Jämförelse hyra Om ett kriminellt gäng inte äger fastigheten, utan hyr den och det bedrivs kriminell verksamhet där, så kan hyresvärden säga upp hyresavtalet med omedelbar verkan, 12:42 1 st. 12 p JB jämte 12:6 1 st. JB. Detsamma gäller bostadsrätter där bostadsrättsföreningen kan säga upp avtalet om det bedrivs kriminell verksamhet i bostadsrätten, 7:18 8 p bostadsrättslag. Jämförelse tomträtt Tomträtt ligger närmare äganderätten än hyra och det är därför svårt för fastighetsägaren att säga upp en tomträtt. Först och främst kan tomträtten endast sägas upp i slutet av en tidsperiod. Den första tidsperioden är 60 år (om inte avtalat längre) och kommande tidsperioder är 40 år. Dessutom får tomträtten endast sägas upp om det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används på ett annat sätt, vanligast är att ett det ska ske hyreshusbebyggelse i ett tidigare villaområde. Kriminell verksamhet är alltså inte en giltigt grund för att säga upp en tomträtt. Slutsats Det faktum att en fastighet ägs av ett kriminellt gäng, eller att det pågår kriminell verksamhet i en fastighet, uppfyller inte ensamt något av de expropriationsändamål som finns i 2 kap ExprL och det kan därmed inte ske någon expropriation. Expropriation är alltså inte möjligt i dessa fall.
✓ Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att fortsätta identifiera områden där man kan gå direkt till bygglov.	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Kontoret har under de senaste åren arbetat aktivt för att identifiera tomter för styckebyggda småhus utanför detaljplan. Kontoret har utrett ett område i Gårdsten där kontoret nu avser att ansöka om förhandsbesked för 10 småhustomter och en tomt för BmSS.

 Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att, tillsammans med övriga planerande nämnder, fortsätta sträva mot en nollvision avseende underskott i detaljplaner. När det finns en plan med underskott ska nämnderna redovisa hur andra detaljplaner som ger överskott väger upp den totala ekonomin.	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Förvaltningen arbetar med ett förvaltningsövergripande uppdrag som handlar om kostnadsstyrning i exploateringsprojekt. Syftet är att minska variationen och få en säkrare kostnadsbedömning av stadens exploateringsprojekt. För att uppnå syftet krävs ett enhetligt sätt att, från idéstadiet till färdigt projekt, hantera kostnadsbedömningar, kalkyler, uppföljning och avvikelshantering i exploateringsprojekten. Arbetssättet är implementerat i verksamheten och kontinuerlig utveckling sker. Exploateringsavdelningen har under 2021 haft utbildningsinsatser hos SBK, TK, PoN och KoV som bl a syftar till att ge en ökad förståelse/kunskap hos medarbetarna hur vi jobbar för en exploateringsekonomi i balans i exploateringsprojekten. Förvaltningen har internt på FK infört portföljstyrning av den strategiska portföljen samt exploateringsportföljen som bl a syftar till att ha en balans i den totala portföljen över en rullande 10-årsperiod.
 Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att fortsätta ansvara för stadens totala exploateringsekonomi samt att säkerställa att denna är i balans, i enlighet med kommunfullmäktiges mål.	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Fastighetskontoret har utvecklat en modell för portfölj- och projektstyrning (från tidiga skeden till exploateringsprojektens utbyggnadsskede) som ska säkerställa en ekonomi i balans för de stadsutvecklingsprojekt som fastighetsnämnden har budgetansvar för. Ekonomistyrningen i det tidiga skedet innebär att välja ut och prioritera de projekt som skapar högsta möjliga aggregerade nytta (måluppfyllelse) i förhållande till investeringsutrymmet. I samband med projektutveckling på kommunens mark görs tidiga risk- och kostnadsbedömningar som dokumenteras i en värdeanalys. Värdeanalysen utgör ett underlag för exploateringsprojektens projektdirektiv. Genom lägesrapportering och systematisk uppföljning (där samtliga exploateringsprojekt löpande uppdaterar sina prognoser avseende intäkter/utgifter) följs exploateringsekonomi kontinuerligt upp. Uppföljningen sker även på en aggregerad portföljnivå mot målet om 100% självfinansieringsgrad. Som del av projektens och portföljens ekonomistyrning finns även en systematisk hantering (med beslutsvägar) för revidering av projektens budget då projektens prognoser visar på en negativ nettoavvikelse. Rapportering till nämnden avseende självfinansieringsgraden sker via delårsrapporterna samt årsrapporten.
 Pågående	Fastighetsnämnden får i uppdrag att fortsätta möjliggöra hyrköp	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022 Markanvisning med hyrköp har genomförts vid Ängås platå (etapp 2) (cirka 20 lgh). Markanvisningen planeras att tilldelas under kvartal 1 2023. Kontoret fick under 2022 i uppdrag från fastighetsnämnden att sälja fastigheten Göteborg Gårdsten 123:4 med villkor om att bostäderna ska vara av hyrköps-typ eller i andra hand villkor om att bostäderna ska vara bostadsrätt. Fastigheten såldes till Egnahemsbolaget den 12 december 2022.
 Avslutad	Nämnder och styrelser ges i uppdrag att tillgängliggöra lokaler till valnämnden för att säkerställa vallokaler	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Fastighetskontoret biträder och samarbetar med stadsledningskontoret angående uppgifter i tillgänglighetsdatabasen. I övrigt är fastighetskontoret inte berörd av uppdraget förutom att stadsledningskontoret hyr av fastighetskontoret konferenscenter på Kronhusgatan på valdagen. Stadsledningskontoret hör av sig om fastighetskontoret de behöver lokaler av fastighetskontoret.

✓ Avslutad	Fastighetsnämnden får i uppdrag att stärka boendecoachningen.	2022-03-11 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Utifrån fastighetsnämndens beslut i maj 2021 och Göteborgs stads budget för 2022 så har boendecoachningen gällande hushåll som anvisats till Göteborg enligt Bosättningslagen stärkts. Tidigare upplägg innebar att barnfamiljer kontaktades för boendecoachning när det återstod ungefär ett år av boendetiden i genomgångslägenhet. Den coachningen har erbjudits digitalt, på plats eller via telefon och bestått av upp till fyra coachningstillfällen per barnfamilj. I tidigare upplägg så fick dessutom såväl barnfamiljer som vuxenhushåll enklare bosök-information i tidigt skede när hushållen precis kommit till Göteborg, samt erbjudande om motsvarande information vid några ytterligare tillfällen under boendeåren i genomgångslägenhet. Bland annat har denna enklare bosök-information inneburit att alla hushåll fått stöd i att sätta upp sig på diverse bosökarhemsidor, inte minst Boplats. Under slutet av 2021 och till 31 augusti så har fastighetsnämndens mobila boendeteam bemannats upp vad gäller boendecoachning och under denna tid så har samtliga barnfamiljer kontaktats redan under mellanboendeperioden eller allra senast under första halvåret i genomgångslägenhet för att erbjudas en tidig boendecoachning. Den tidigare boendecoachperioden, när mindre än ett år kvarstår, har fortsatt som tidigare. Utöver detta upplägg så har nu samtliga hushåll, såväl vuxenhushåll som barnfamiljer, informerats om att de har möjlighet att få boendecoachning när som helst under de år de bor i genomgångslägenhet. Detta enklast genom att kontakta boendecoacherna vid öppet hus som äger rum varje vecka inom det mobila boendeteamets verksamhet. Utifrån det enskilda hushållets behov vid besöket på öppet hus så planeras boendecoachningen därefter för det aktuella hushållet.
---------------	--	--------------------------	--

6.1.3 Uppdrag till nämnd/styrelse som tilldelats utanför budgetbeslut

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Fastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Göteborgs Stads Parkeringsbolag AB och Grefab AB utöka parkeringsmöjligheter och båtuppställning samt ansöka om planändring då förutsättningarna för en utbyggd terminal klarlagts.	2019-09-12 2022-12-31	Ärendet föreslås avslutas i årsrapport 2022 Trafikkontoret har haft drivningsansvaret för uppdraget.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Fastighetsnämnden får i uppdrag att samordna genomförandet av Göteborgs Stads plan mot hemlöshet 2020-2022.	2020-09-03 2022-12-31	Uppdraget är ej slutfört enligt uppdragets intentioner. En slutrapport kommer att redovisas i Exploateringsnämnden den 27 mars 2023. Planens samtliga 15 åtgärder är slutförda. I planen anges mål om att minska hemlösheten med minst 20 procent. Den senaste kartläggningen (april 2022) visar att hemlösheten har minskat 36 procent. Även mål om att minska den akuta hemlösheten har förverkligats. Årets kartläggning visar det lägsta antalet hushåll, vuxna och barn i akut hemlöshet sedan 2015. Nuvarande hemlöshetsplan löper ut vid årsskiftet och arbetet med en reviderad eller ny plan har inte påbörjats eftersom det saknas ett formellt uppdrag.
 Pågående	Fastighetsnämnden får i uppdrag att säkra mark för kommunala välfärdsverksamheter. För detta ändamål tilldelas nämnden 2 mnkr	2022-05-19 2023-05-19	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Förvaltningen arbetar med frågan i den ordinarie verksamheten med projektutvecklingar och markanvisningar. Förvaltningen arbetar exempelvis tillsammans med SLK med att hitta platser för att projektutveckla för 10 BmSS och är nu i slutfasen av arbetet med skola, förskola i centrala staden där nu också packhusplatsen och Gullbergsvass ingår. Ett aktivt arbete för att öka samordningen med Stadsledningskontoret och Lokalförvaltningen, för att få rätt input i rätt skede, pågår. Exempel på projekt: Seminariegatan och Ekedalsgatan
 Pågående	Fastighetsnämnden får i uppdrag att utreda och redovisa hur nämnden ur markägarrollen kan bidra till att åtgärder genomförs vid de befintliga skjutbanorna så att bullerstörning från verksamheten minskar.	2022-06-09 2022-12-31	Uppdraget är inte slutfört enligt uppdragets intentioner. På nämndens markinnehav finns idag 6 st skjutbanor. Fastighetskontoret upplåter marken via arrendeavtal. Vid avtalsförändringar finns möjligheter att kravställa angående bulleraspekten. En fortsatt utredning behövs angående på vilket sätt vi kan stödja arbetet med att minska bullerstörning.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Namn (KF/KS uppdrag) Fastighetsnämnden får i uppdrag att:a. Bidra med boendelösningar till socialnämnd Sydväst b. Bidra med särskilda boendelalternativ för hushåll som kan anvisas med särskilda behov av anpassat boende med anledning av medicinska skäl.c. Bistå med juridisk kompetens inom hyresjuridik	2022-06-16 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 a. Bidra med boendelösningar till socialnämnd Sydväst Fastighetskontoret har inventerat och nominerat de vakanta lokaler och bostäder som fanns tillgängliga i beståndet. Av dessa har två objekt valts ut för boende av socialnämnd Sydväst; Lillhagsparken 15 och Tättingegatan 16. På Lillhagsparken 15 pågår en omfattande upprustning för att iordningställa ca 75 boendeplatser. Inflyttning beräknas kunna ske i månadsskiftet september/oktober. Tättingegatan har tagits i drift och har ca 20 boendeplatser. I samarbete med AB Framtiden och socialförvaltningen Sydväst har ett upplägg för integrerade lägenheter förberetts, i de fall hushåll har behov av vanlig lägenhet. I dessa fall hyr fastighetskontoret lägenheten av AB Framtiden och vidareuthyr lägenheten till Socialförvaltning Sydväst. Den 31 augusti framställde fastighetskontoret ett första äskande om totalt 10 lägenheter till AB Framtiden, utifrån en förfrågan från socialförvaltning Sydväst. Utifrån detta har AB Framtiden redan inkommit med lägenhetserbjudanden. Äskandet drogs dock tillbaka 2022-09-12. b. Bidra med särskilda boendelalternativ för hushåll som kan anvisas med särskilda behov av anpassat boende med anledning av medicinska skäl Enligt information från socialförvaltning Sydväst avser uppdraget ordinarie lägenheter avsedda för hushåll som av särskilda skäl inte kan bo i de kollektiva boendelösningar som annars finns tillgängliga. Uppdraget genomförs i enlighet med ovanstående uppdrag "a. Bidra med boendelösningar till socialnämnd Sydväst". c. Bistå med juridisk kompetens inom hyresjuridik: Fastighetskontoret har kompetens inom hyresjuridik och kan bistå vid frågor i mån av resurser.
 Pågående	Trafiknämnden, park- och naturnämnden och fastighetsnämnden ges i uppdrag att ta fram och under 2021 genomföra ett åtgärds paket för att möta de brister som framkommer i stadsrevisionens granskning av gatuhållningen i Göteborg, med målsättningen att klart förbättra standarden på gatuhållningen och synpunktshanteringen.		Uppdraget föreslås avslutas i årsrapport 2022 Kommande organisationsförändring kommer att medföra nya arbetssätt och metoder för att effektivisera gatuhållningen inom staden.
 Pågående	Stadens nämnder och styrelser får i uppdrag att under 2022 genomföra förbättringar på de områden som brister i linje med svaren i enkäten gällande bland annat cykelparkeringsmöjligheter för anställda.		Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Fastighetskontoret har under ett flertal år arbetat med att utöka antalet cykelställ. Idag har förvaltningen tillgång till cirka 60 cykelparkeringsplatser, varav 40 under tak. Detta motsvarar ungefär 20% av personalen.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Samtliga nämnder får i uppdrag att se över sin kapacitet att hantera kontanter i händelse av kris		Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Bedömningen är att fastighetskontoret inte har någon kritiskt verksamhet med behov av kontanthantering.
 Pågående	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		Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Förvaltningen har gjort ett utskick till alla hyresgäster med information, råd och uppmaning till att hushålla med el. Detta syftar både till att minska elkostnader för våra kunder och till att minska elförbrukningen på totalen. Denna åtgärd kommer inte att ge något större resultat på vår uppföljning av vår elförbrukning då de allra flesta hyresgäster själva står för sin verksamhets-/hushållsel. Förvaltningen har även gått igenom våra största elförbrukande objekt. Genomgång och optimering av fläktar, belysning, elcentraler, elvärme och värmesystem.
 Pågående	Fastighetsnämnden, 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.		Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 I december gjorde förvaltningen ett utskick till alla våra hyresgäster, i bostäder och lokaler, med uppmaning och tips om hur man som privatperson eller näringsidkare kan spara el/effektivisera sin elförbrukning. Detta syftar både till att hjälpa våra hyresgäster att minska sina elkostnader men också till att förbättra den ansträngda situationen på elmarknaden.

6.2 Redovisning av nämndens uppdrag, exkl. KF/KS

6.2.1 Budgetuppdrag från KF:s budget 2019

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Avslutad	Fastighetsnämnden ges i uppdrag att inrätta en öppen marknadsplats för mark i Göteborgs Stad	2022-03-14 2022-12-31	Uppdraget avslutas i samband med Delårsrapport augusti 2022 Fastighetskontorets markanvisningsplan samt samtliga markanvisningar annonseras på stadens hemsida. Kontorets tomtförsäljningar förmedlas av mäklare och återfinns på hemnet.se. Kontoret har även varit med i arbetet med framtagandet av plattformen markanvisningar.se där samtliga markanvisningar från 290 av landets kommuner publiceras.

6.2.2 Uppdrag från fastighetsnämnden

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Modell för beräkning av priset vid friköp av tomträttsupplåtna flerbostadsfastigheter (FN20180924)	2019-01-11 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner Bakgrunden till att frågan om att ta fram en ny friköpsmodell för flerbostadshus kom upp var att många ägare till flerbostadshus (såväl brf:er som ägare till hyreshus) ansåg att tomträttsavgälderna blivit så pass höga att ett alternativ borde vara att kunna friköpa sin tomträtt. Men för att friköp skulle vara aktuellt så tyckte såväl HSB som Riksbyggen och flera andra aktörer att fastighetsnämnden borde ta fram en modell för friköp som skulle vara rimlig för tomträtthavarna. Kontoret gjorde därför på uppdrag av nämnden ett förslag på friköpsmodell för flerbostadshus. Nämnden har dock återremitterat ärendet till kontoret i avvaktan på att de mål som ligger stämda i domstol (tvist om tomträttsavgälder) ska avgöras. Idag ligger ca 60 mål som väntar på avgörande i domstol. De första målen förväntas tas upp någon gång under våren 2023 för avgörande i Mark- och miljödomstolen.
 Avslutad	Gamlestaden-exploateringsekonomi och investeringsram	2021-03-09 2022-12-12	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Uppdrag om exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden (beslut i FN 19 oktober 2020). Fastighetsnämnden beslutade, 2020-10-19 (§ 189 4965/20), att ge fastighetskontoret i uppdrag att redogöra för "Exploateringsekonomi och investeringsram för portföljen Gamlestaden". Uppdraget redovisades i fastighetsnämnden 2022-12-12 (§257 4965/20). I tjänsteutlåtandet med tillhörande rapport föreslog kontoret ett inriktningsbeslut om ett exploateringsnetto för portföljen Gamlestaden på -920 mnkr i 2022 års prisnivå, inklusive riskreserv. Inkomstprognosen för portföljen uppgår till cirka 1 880 mnkr och utgifterna till cirka 2 800 mnkr. Kostnader för drift, underhåll och kapital för exploateringsinvesteringarna beräknas uppgå till cirka 70 mnkr per år. Utöver exploateringsinvesteringar har staden övergripande investeringar och kommunala följdinvesteringar inom och runt portföljen samt efterföljande driftskostnader för dessa. Kontoret föreslog vidare att portföljen utökas med fyra exploateringsprojekt och ett projekt innehållande stadsdelspark och stadsdelslekplats. Fastighetsnämnden beslutade utan eget ställningstagande att översända ärendet till kommunstyrelsen för slutligt ställningstagande i kommunfullmäktige.
 Avslutad	Sälj fastigheten för bostadsändamål vid Kryddvägen med i första hand villkor om hyrköp.	2021-09-13 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Fastigheten såldes till Egnahemsbolaget den 12 dec 2022.
 Pågående	Att ge Fastighetskontoret (och sedermera SBK) i uppdrag att påskynda såväl planerad detaljplaneläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.	2022-04-28 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Fastighetskontoret påbörjade annonseringen av markanvisningen i december 2022. Tilldelning planeras under kvartal 1 2023.

Status	Uppdrag och beskrivning	Datum	Kommentar
 Pågående	Sälja fastigheterna i kvarteret där Gårdaskolan ingår med inriktning om: i) att Gårdaskolan renoveras och bevaras, samt: ii) att kulturverksamheter har fortsatt möjlighet att hyra lokaler i Gårdaskolan.	2021-04-19 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Försäljning är inte möjlig, utan föregående planläggning då det finns risk att förvaltningen kommer bli inlösenskyldig gentemot en ny fastighetsägare p g a rådande planförhållande.
 Pågående	Påskynda såväl planerad detaljplanläggning som planerad markanvisning (genom jämförelseförfarande) inom trakten Låssby så att plansamråd och annonsering för markanvisning genomförs under 2022.	2022-05-23 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Fastighetskontoret påbörjade annonseringen av markanvisningen i december 2022. Tilldelning planeras ske under kvartal 1 2023.
 Pågående	Fastighetskontoret ges i uppdrag att lösa in den privatägda marken i Flunsås (FN20220620)	2022-06-20 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner Kontoret arbetar med ärendet och förhandling pågår med fastighetsägaren.
 Avslutad	Fastighetskontoret ges i uppdrag att göra en lokaliseringsutredning för att hitta alternativ placering för internationell skola (20220620)	2022-06-20 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Kontoret arbetar aktivt med uppdraget om att hitta alternativ placering för internationell skola. Kontoret har tagit fram ett antal tomtförslag genom översiktliga utredningar. Fyra tomtalternativ har presenterats för aktören. Med utgångspunkt i aktörens önskan har en av tomterna studerats vidare och ansökan om planbesked har gjorts.
 Pågående	Återskapa ett grönt gång- och cykelvänligt stråk längs hela Kvillestråket. (FN2019-11-18)	2019-11-18 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner Fastighetskontoret har arbetat med att säkra markåtkomst för att återskapa ett sammanhängande gc-stråk längs Kvillestråket förbi S:t Jörgens golfbana. En statusrapportering gjordes för presidiet i januari 2021. Under hösten 2021 intensifierades arbetet utifrån ett huvudalternativ, vars handlingsplan sedermera avstyrktes av presidiet. Fortsatt dialog med politiken krävs för att komma vidare i frågan.
 Avslutad	Tillsammans med berörda aktörer såsom exempelvis SBK och Egna-hemsbolaget, att ta fram och arbeta utifrån förslaget Program Småhus 2033 i enlighet med bifogat yrkande.	2022-09-26 2022-12-31	Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2022 Förvaltningen har under året intensifierat arbetet med att ta fram nya småhusområden. I budget 2023 finns flera uppdrag kopplat till småhus varför uppdraget föreslås avslutas.
 Ej påbörjad	Fastighetskontoret får i uppdrag att under 2023 utvärdera ny prisjusteringsmodell för försäljning av kommunägd mark tillsammans med branschföreträdare.	2022-08-29 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
 Ej påbörjad	Undersökning om demografi och flyttmönster i nyproducerade hyresrätter	2022-10-24 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner
 Ej påbörjad	Markanvisning- Låta göteborgarna vara med och bestämma	2022-09-26 2022-12-31	Uppdraget är ej utfört enligt uppdragets intentioner

7 Uppföljning av internkontroll

Internkontrollaktivitet	lakttagelse/ åtgärd
Risk för att riktlinjen för markanvisning samt rutinerna för markanvisning ej efterföljs Kontoret har under 2021 tagit fram nya riktlinjer för markanvisningar och nya rutiner har utarbetats under 2021 och 2022. Riskbeskrivning Risk för att nya rutiner och riktlinjer ej efterlevs. Detta kan leda till kvalitetsbrister i handläggningen av ärenden. Konsekvensbeskrivning Risk för en icke transparent och förutsägbar markanvisningsprocess. Existerande kontrollaktiviteter Systematisk uppföljning genom processkartläggningar och rutiner. Kontrollmetod Kontroll av om samtliga markanvisningar som tilldelats under 2022 handlagts enligt riktlinjen för markanvisning samt framtagna rutiner. Genomgång av samtliga handlingar. Intervju med de projektledare som handlagt markanvisning under året. Kontroll av 4 direktanvisningar samt 5 markanvisningar med jämförelseförfarande (två tidigare reservationer).	lakttagelser Majoriteten av granskade markanvisningar har följt både process och riktlinje. De brister som upptäcktes är i några fall avsaknad av uppdragsplan och uppdragsdirektiv. Detta gäller främst direktanvisningar. För markanvisningar med jämförelseförfarande har rutinen följts förutom de som föregåtts av en reservation. Vad gäller kontroll av tilldelad aktörs ekonomiska stabilitet och seriositet så saknas detta i två direktanvisningar samt i två markanvisningar som har omvandlats från markreservation till markanvisning. Reservationerna genomfördes 2017. Bedömning Vår bedömning är att rutinen för bedömning av ekonomisk stabilitet och seriositet behöver omarbetas och förtydligas. Även rutinen för direktanvisningar behöver förtydligas med att uppdragsdirektiv och ekonomisk stabilitet och seriositetskontroll behöver göras även i direktanvisningar.
Risk att förvaltningen inte följer stadens riktlinjer för inköp och upphandling. Riskbeskrivning Risk att det görs otillåtna direktupphandlingar genom att inte följa stadens riktlinjer. Konsekvensbeskrivning Olagligheter och bristande förtroende. Existerande kontrollaktiviteter Månadsvis utdrag över lagda direktupphandlingar i Proceedo. Kontrollmetod Genom stickprov har 10 stycken direktupphandlingar kontrollerats. Stickproven har kompletterats med att kontakta personer där avvikelser upptäckts för att säkerställa att gällande rutiner följts.	lakttagelser På de 10 direktupphandlingar som kontrollerats upptäcktes avvikelser på 3 stycken gällande köp utanför ramavtal och rutiner gällande diarieföring. Bedömning Dokumentation och diarieföring kan förbättras.



Barnbokslut 2022

Fastighetsnämnden

Innehåll

1	Inledning	3
2	Analys	4
2.1	Förändringar i verksamheten samt resurssättning	4
2.2	Arbete kopplat till de grundläggande artiklarna	5
2.2.1	Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering.....	5
2.2.2	Artikel 3 - Barnets bästa.....	6
2.2.3	Artikel 6 - Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling	7
2.2.4	Artikel 12 - Barns rätt till delaktighet	7
2.2.5	Barnkonventionens övriga artiklar	7
2.2.6	Stadsplanering utifrån ett barnperspektiv	8
2.3	Utvecklingsområden.....	10

1 Inledning

Bakgrund och syfte med barnbokslutet

Kommunfullmäktige uppdrog 2020-06-16, § 20 till kommunstyrelsen att ta fram en stadenövergripande barnrättsplan, samt till samtliga nämnder och styrelser att årligen upprätta ett barnbokslut. Barnrättsplanen antogs av kommunfullmäktige 2022-06-09 § 12.

Ett barnbokslut är en sammanställning och ett underlag för nämnder och styrelser att få en bild om den egna verksamhetens arbete och resultat i sitt barnrättsarbete utifrån barnkonventionens artiklar, i syfte att tillgodose barn och ungdomars rättigheter utifrån barnkonventionen. Barn är varje människa under 18 år i konventionens mening.

Barnbokslutet utgår ifrån barnkonventionens fyra grundläggande artiklar 2, 3, 6 och 12 enligt nedan. Barnbokslutet ska även inkludera eventuella resultat i arbetet med andra artiklar i barnkonventionen som identifierats som relevanta och aktuella utifrån verksamhetens uppdrag.

De fyra grundläggande artiklarna:

Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering: Alla barn är lika mycket värda och har samma rättigheter. Ingen får diskrimineras.

Artikel 3 – Barnets bästa: Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Begreppet ”barnets bästa” är konventionens grundpelare. Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet.

Artikel 6 – Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling: Med utveckling menas främjandet av god fysisk, andlig, moralisk, psykisk och social utveckling.

Artikel 12 – Barns rätt till delaktighet: Barn har rätt att uttrycka sin mening och höras i alla frågor som rör barnet. Hänsyn ska tas till barnets åsikter, utifrån barnets ålder och mognad.

Beskrivning av fastighetsnämndens verksamhet som har påverkan på barn

Fastighetskontoret har i uppdrag att samordna de boendesociala insatserna i Göteborg. Kontoret arbetar med anskaffning och förvaltning av andrahandsavtal för hushåll som utifrån sin medicinska och eller sociala situation inte på egen hand kan lösa sin boendesituation.

Fastighetsnämnden har ett ansvar inom stadsutveckling och då särskilt inom exploateringsskedet. Huvuduppdrag består i att projektleda genomförandet av detaljplaner. De detaljplaner som antas innehåller väldigt ofta allmän plats i form av gator, torg, parker m.m. Detta är platser där barn vistas. Utformningen av allmän plats påverkar således barn.

Fastighetskontoret har i uppdrag att tillse att byggbara tomter för skolor och förskolor finns. Detta sker genom att detaljplaner som innehåller byggrätter tas fram. Arbetet sker i samarbete med stadsledningskontoret och lokalförvaltningen.

2 Analys

Analysen fokuserar på de förändringar, resultat och insatser verksamheten bedriver utifrån barnkonventionens grundläggande och övriga artiklar.

2.1 Förändringar i verksamheten samt resurssättning

Förändringar i verksamheten som påverkar barn

Bostadsanpassningsenheten på fastighetskontoret har tagit fram en rutin för hur barnkonventionen ska tillämpas i beslut. I samband med rutinen har bostadsanpassningsenheten haft en workshop där barnkonventionens grundläggande artiklar diskuterats.

Bostadsanpassningsenheten arbetar aktivt med att ärenden som på något vis berör barn i en familj, indirekt eller direkt alltid beaktas vid varje beslut. Det har även utformat en avslagsfras, som stöd när beslut tas där man inte kunnat tillgodose barnets bästa på grund av att bostadsanpassningslagen inte medger detta.

Genom att skapat en rutin och diskuterar tillämpningen av barnkonventionen i de dagliga handläggning har barnets bästa kommit tydligare i fokus vilket bidrar till en högre rättssäkerhet, då beslut tas som berör barn. När det ges avslag där barnets bästa ej kunnat tillgodoses på grund av att Bostadsanpassningslagen går över barnkonventionen, framgår det av avslagsbeslutet att man beaktat barnkonventionen och förekommande artiklar och de konsekvenser som beslutet ger barnet. Vid ett eventuellt överklagande kommer det på så vis få en ökad rättssäkerhet i de beslut som tas där barn berörs.

Resurser som har satts in i arbetet för att förbättra barns villkor

Förbättringsarbete med att på bästa sätt tillämpa barnkonventionen har gjorts med hjälp av ordinarie personal, handläggare som arbetar på bostadsanpassningsenheten. En handläggare på enheten har deltagit på olika utbildningar gällande tillämpningen av barnkonventionen.

Vid handläggningen av en bostadsanpassningsansökan tillämpar alla handläggare barnets bästa utifrån barnkonventionen, utifrån den rutin som tagit fram. Ärenden som berör barn diskuteras vid handläggarmöten för att skapa kunskap, samsyn och rättssäkerhet i de beslut som tas.

2.2 Arbete kopplat till de grundläggande artiklarna

I detta avsnitt redovisas hur fastighetskontoret har arbetet med de grundläggande och övriga artiklarna ur barnkonventionen under 2022.

2.2.1 Artikel 2 – Principen om icke-diskriminering

Anvisningen av lägenheter sker efter remiss från socialtjänsten och fastighetskontorets bostadsenhet utgår från den information om det aktuella hushållet och eventuella barn som lämnas i denna remiss. Vid prövning av remisserna förutsätts att alla aspekter av betydelse för individen, däribland icke diskriminering, har beaktats. Bostadsenheten har inte någon systematisk uppföljning av besluten om bostadsanskaffning och säkring av icke diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. En sådan uppföljning vore heller inte möjlig då uppgifter om barnens situation utifrån de sju diskrimineringsgrunderna inte registreras.

Fastighetskontoret ansvarar för och sammanställer resultatet av den årliga hemlöshetskartläggningen. Socialförvaltningarna och förvaltningen för funktionsstöd identifierar personer och hushåll som ska ingå i kartläggningen. Därutöver görs regelbundna uppföljningar av socialtjänsten som till exempel av antalet barnfamiljer som är placerade i så kallade nödbistandsboende. Dessa uppföljningar har bland annat resulterat i att fler lägenheter med kommunala kontrakt har anvisats till hemlösa hushåll under en längre period. Därutöver har speciella satsningar genomförts som exempelvis ”Satsning barnfamiljer” med 700 lägenheter (förstahandskontrakt) till bostadslösa barnfamiljer. Satsningen har möjliggjort att cirka 1 500 barn i Göteborg fick en fast bostad. Denna satsning avslutades under 2021.

För att minska och motverka barn i akut hemlöshet har projekt ”Barnfamiljer med korttidsavtal” startats den 28 juni 2021 av fastighetskontoret, socialförvaltningarna och AB Framtiden. Projektet innebär att socialtjänsten har möjlighet att nominera barnfamiljer till fastighetskontoret. Familjerna kan maximalt bo i 18 månader i lägenheterna. En målgrupp är föräldrar med barn som ska avflytta från genomgångsbostaden men som inte har ordnat annan bostad och riskerar därmed att hamna i akut hemlöshet. En annan målgrupp är barnfamilj som befinner sig i akut hemlöshet, i så kallade nödbistandsboende. Under 2022 flyttade 133 hushåll in i en lägenhet som tillkommit genom ”Barnfamiljer med korttidsavtal”. Sedan starten har 233 nomineringar inkommit och totalt hade 177 hushåll med sammanlagt 474 barn flyttat in vid årsskiftet 22/23, samtliga i en lägenhet som levererats från bolagen inom AB Framtiden. Av de nominerade familjerna kommer 85 procent från genomgångslägenhet och 15 procent från nödbistandsboende. AB Framtiden levererar lägenheter till projektet, fastighetskontoret förvaltar lägenheterna och socialtjänsten ger föräldrarna stöd i sökandet efter bostad. ”Barnfamiljer med korttidsavtal” är ett tidsbegränsat projekt. Fastighetskontoret har varit behjälpliga i att ta fram

underlag till berörda förvaltningsledningar för fortsatt analys av behov och möjlig framtida hantering av dessa hushåll.

2.2.2 Artikel 3 - Barnets bästa

Statistik utifrån bostadsenhetens verksamhet redovisas kontinuerligt. En specificering av utfallet av hemlöshetsarbetet i de olika anvisningsgrupperna görs där antalet barn framgår. Uppgifter om barn och hemlöshet föredras i olika beslutande organ, till exempel fastighetsnämnden, ledningsgruppen för bostadsförsörjning för särskilda grupper, allmännyttans uthyrningsgrupp och Bo-gruppen.

Som ett resultat av att dessa uppgifter och dess konsekvenser för barn följs upp, så har särskilda satsningar och lösningar tagits fram för att trygga barnens välfärd, som tidigare nämnts ”Satsning barnfamiljer”, där ca 700 familjer med ca 1500 barn erbjöds ett eget förstahandsavtal samt projektet ”Barnfamiljer med korttidsavtal”

Familjer med barn som anvisats bostad genom Migrationsverket, så kallade genomgångsbostäder, har getts möjlighet till ytterligare ett års boendetid (totalt fem år) för att lämna rådruum till familjerna att lösa sitt boende på egen hand.

I situationer där en barnfamilj riskerar att behöva flytta ut från sin lägenhet finns en särskild arbetsordning som tagits fram av bostadsenheten. Denna arbetsordning innebär en samverkan med socialtjänst och fastighetsägare. I detta sammanhang bidrar socialtjänsten med kunskap om barnets situation och vad en uppsägning/avhysning kan få för konsekvenser för barnet. Syftet med denna arbetsordning är att, i den mån det är möjligt, undvika avhysning och pröva förutsättningar och möjligheter till insatser som möjliggör ett kvarboende för barnet och familjen.

Om förutsättningar saknas och alternativa lösningar bedöms vara uttömda ska åtgärder och förberedelse inför avflyttning/avhysning vidtas av socialtjänsten så att det finns en alternativ boendelösning klar vid avflyttning. Det sker i sådana fall också en samordning med socialtjänst och Kronofogdemyndigheten för att säkerställa att barnen inte är på plats i hemmet under avhysningen.

Fastighetskontorets bostadsanpassningsenhet har tagit fram en rutin utifrån barnkonventionen med fokus på barnets bästa och de övriga grundläggande artiklarna, med tillhörande workshop för alla handläggare på enheten. Bostadsanpassningsenheten har blivit mer medvetna om att tillämpa barnkonventionens grundläggande artiklar under handläggning. Samt ser till alla barns bästa som berörs av en ansökan om bostadsanpassningsbidrag. Där barn berörs direkt eller indirekt, samt i beslut väger in såväl barnkonventionen, föräldrabalken och bostadsanpassningslagen.

2.2.3 Artikel 6 - Barns rätt till liv, överlevnad och utveckling

För att ta fram en lämplig och funktionell boendelösning samverkar handläggarna på bostadsenheten vanligtvis med socialtjänsten och/eller sjukvården och kollegor med erfarenhet av bostadsanvisningar till familjer med barn med funktionsnedsättning. Anvisningen ska bland annat främja barnets säkerhet och möjlighet till delaktighet i samhället.

Bostadsanpassningsenheten har delegation av fastighetsnämnden att bedriva myndighetsutövning utifrån gällande lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Vid en prövning om bostadsanpassningsbidrag utgår handläggaren från ansökta åtgärder och de intyg som inkommer från sakkunniga inom sjukvården om barnets funktionsnedsättning, familjens behov och situation. Intyget är en del i utredningsprocessen för att på bästa sätt ge förutsättningar till funktionella lösningar.

För att ta fram en lämplig och funktionell lösning inför beslut om bidrag om bostadsanpassning samverkar handläggare vanligtvis med barnhabiliteringen, vårdnadshavare och kollegor med erfarenhet av bostadsanpassningar för barn. Anpassningen ska bland annat främja barnets säkerhet och delaktighet i bostaden.

2.2.4 Artikel 12 - Barns rätt till delaktighet

Det är socialtjänstens uppgift att inhämta barns åsikter inför ansökan om kommunalt kontrakt eller om hushåll med barn måste avflytta från lägenhet med kommunalt kontrakt utifrån hyreslagen, till exempel på grund misskötsamhet genom störande beteende eller obetalda hyror. Bostadsenheten förlitar sig på och utgår från de uppgifter om familjen som framkommer i remissen.

Bostadsanpassningsenhetens handläggare gör en bedömning i varje enskilt ärende utifrån ansökans omfattning och vilken information som behöver inhämtats. Beroende på barnets funktionsnedsättning, ålder och mognad görs en avvägning av vad som är bäst för barnet att närvara eller inte vid ett platsbesök med handläggaren gällande anpassningsåtgärder. Vid bostadsanpassningsåtgärder som berör föräldrar med funktionsnedsättning beaktas detta i bedömningen utifrån barnets behov av sina föräldrar. Bostadsanpassningsenheten har dock ingen rutin för att inhämta barns åsikter i handlägningsprocessen.

2.2.5 Barnkonventionens övriga artiklar

Artikel 16 "Barn har rätt till ett privatliv"

Barn har rätt till ett privatliv kopplas samman med att göra en bostad ändamålsenlig utifrån lagstiftningen, vilket visar sig genom att bostadsenheten och bostadsanpassningsenheten beviljar anpassningar som syftar till att barn ska få kunna få ett privatliv i sin vardag. Exempelvis genom låsanordning på dörr om syskon stör eller inte vill lämna syskon ifred på grund av funktionsnedsättning.

Artikel 18 ”Barnets föräldrar eller vårdnadshavare, har gemensamt huvudansvar för barnets uppfostran och utveckling, med statens stöd.”

Ovanstående två artiklar beaktas under handläggningsprocessen när föräldrar ansöker om bostadsanpassningsbidrag utifrån barnets behov. Genom bidraget ska föräldrarna kunna nyttja sin bostad ändamålsenligt utifrån barnets behov av uppfostran och utveckling.

Artikel 19 ”Barn ska skyddas mot alla former av fysiskt eller psykiskt våld, skada eller övergrepp, vanvård eller försumlig behandling, misshandel eller utnyttjande, inklusive sexuella övergrepp.”

Handläggare på bostadsenheten och bostadsanpassningsenheten ska anmäla till socialtjänsten (enligt 14 kap. 1 § socialtjänstlagen) om någon i sin yrkesroll misstänker eller får kännedom om att ett barn far illa.

Artikel 23 ”Barn med funktionsnedsättning har rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt hjälp att aktivt delta i samhället.”

Bostadsanpassningslagen eftersträvar ”att personer med funktionsnedsättning ska så långt som möjligt kunna använda sin bostad som alla andra och självständigt kunna tillgodose sina grundläggande och vardagliga behov så som att sköta sin hygien, sova och vila, laga och äta mat, tvätta, umgås med andra och i förekommande fall se efter sina barn. ” (prop. 2017/18:80 s.70.)

Artikel 24 ”Rätt till hälsa”

Bostadsanpassningsenheten tillämpar artikel 24 i ihop med Bostadsanpassningslagen för att på bästa sätt främja barns utveckling vad gäller lek, säkerhet och rätt till samvaro med övriga i familjen.

Artikel 31 ”Barn har rätt till lek, vila och fritid”

Under handläggningsprocessen beaktas barnets möjlighet till lek, vila och fritid i bostaden. Detta ingår i begreppet ändamålsenlig bostad för ett barn utifrån lagstiftningen

2.2.6 Stadsplanering utifrån ett barnperspektiv

Fastighetsnämnden har ett ansvar inom stadsutveckling och då särskilt inom exploateringsskedet. Huvuduppdrag består i att projektleda genomförandet av detaljplaner. De detaljplaner som antas innehåller oftast allmän plats i form av gator, torg och parker med mera. Detta är platser där barn vistas och utformningen av allmän plats påverkar således barn. För varje detaljplan som arbetas fram görs en barnkonsekvensanalys (BKA) och en social konsekvensanalys (SKA). Ansvarig för att ta fram dessa analyser är stadsbyggnadskontoret men de görs i nära samarbete med fastighetskontoret, park- och naturförvaltningen, trafikkontoret, lokalförvaltningen med flera. De slutsatser och förslag som kommer fram genom BKA och SKA får påverkan på hur allmän plats utformas genom att park-och naturförvaltningen samt trafikkontoret tar fram s.k. parkförslag respektive trafikförslag.

Fastighetskontoret arbetar även med att planera för och tillgängliggöra mark för skolor och förskolor. Detta sker genom att detaljplaner som innehåller byggrätter tas fram. Arbetet sker i samarbete med stadsledningskontoret och lokalförvaltningen. Kontoret arbetar med att identifiera platser för att tillföra skolor och förskolor där ett underskott och eftersläpning finns och med behovstäckning i planeringen av den tillkommande staden. Med anledning av bristen på skola och förskola i centrala staden har kontoret inte ansökt om planbesked för bostadsprojekt i de centrala delarna av staden under året. Lokalförsörjningsprocessen kräver samverkan och fortsatt utvecklad förståelse mellan förvaltningar och bolag. Fastighetskontoret bidrar aktivt i arbetet med framtagande av nya styrande riktlinjer i lokalförsörjningsprocessen som exempelvis lokalbehovs- och lokalförsörjningsplaner. Under året har kontoret ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för 17 nya utbildningslokaler (skolor, förskolor).

Fastighetskontoret fick under 2022 i Göteborgs Stads budget i uppdrag att bidra till att fler barnfamiljer ska kunna bo kvar i Göteborg. Nämnden skulle därför markanvisa fler större bostadsrätter. Under året har fastighetskontoret i markanvisningen för Carnegie brygga ställt krav på att projektet ska ha en jämn fördelning mellan stora och små lägenheter för att främja tillskapandet av fler stora lägenheter. Under året har även förvaltningen ansökt om planbesked för eller lämnat medgivande till ansökan om planbesked för cirka 360 småhus på kommunal mark.

2.3 Utvecklingsområden

I januari 2023 träder de fyra nya nämnder inom stadsbyggnadsområdet i kraft samtidigt som fastighetsnämnden tillsammans med fyra ytterligare nämnder upphör. Vissa områden landar nu på olika nämnder och i flera fall behövs ett gemensamt arbete mellan förvaltningarna för att nå en önskvärd utveckling.

För att skapa en strukturerad bild av vad förvaltningen kan förbättra utifrån ett barnrättsperspektiv vore det lämpligt att en genomlysning av verksamheterna görs under kommande år.

För att stärka de strukturerna som idag finns för samverkan i konsekvensanalysarbetet har den förvaltningsövergripande gruppen för SKA/BKA börjat ses över. Ett arbete som fortsätter in i den nya organisationen och som förväntas ge resultat på samverkansformer och bidra till att säkerställa att alla perspektiv kommer med i konsekvensanalyserna.

Bostadsförsörjning: Bostadsbyggande



Bostäder i detaljplaner

Antal bostäder i startade resp antagna eller tillstyrkta detaljplaner i byggnadsnämnden

	2019	2020	2021	2022
Startade	2 566	4 321	2 055	2 248
Antagna/ tillstyrkta	1 282	3 285	1 202	1 112

Källa: Stadshyggenskanskontoret

Antal sökta planbesked

Ansökta planbesked	2018	2019	2020	2021	2022
Antal bostäder i sökta planbesked (totalt)	2 531	852	3 185	2 013	1 463
Antal BmSS i sökta planbesked	58	48	96	88	37
Småhus	165	130	366	450	359
Antal utb.lok(skola/förskola)	26	10	13	9	14
Antal studentbostäder	110	150	857	473	458

Påbörjade bostäder

Inkl tidsbegränsade bygglov

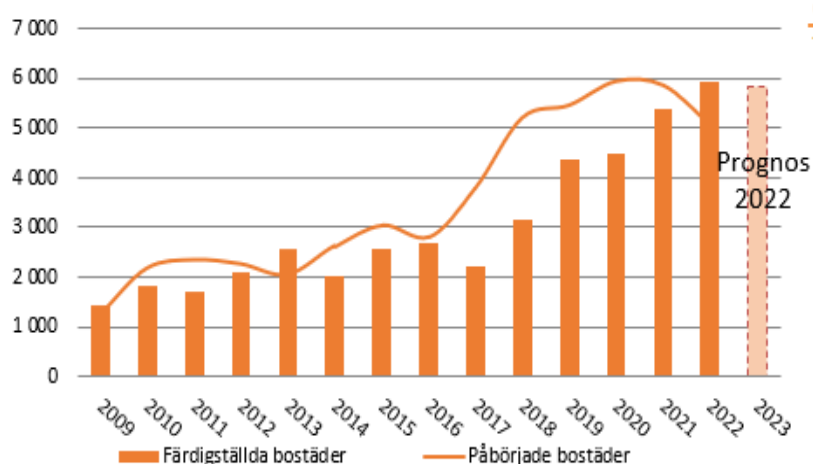
	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	383	244	298	319	200
Flerbostadshus	4 221	4 150	4 605	4 729	4 130
Specialbostäder*	347	742	756	454	510
Nybyggnation totalt	4 951	5 136	5 659	5 502	4 840
Ombyggnation	244	310	268	342	211
Totalt	5 195	5 446	5 927	5 844	5 051

*Studentbostäder, äldreboende, gruppboende och övr. specialbostäder

Färdigställda bostäder

Inkl tidsbegränsade bygglov	2018	2019	2020	2021	2022
Småhus	324	331	351	262	282
Flerbostadshus	2 286	3 321	3 304	4 197	4 161
Specialbostäder*	137	542	496	726	1 246
Nybyggnation totalt	2 747	4 194	4 151	5 185	5 689
Ombyggnation	421	163	343	180	241
Totalt	3 168	4 357	4 494	5 365	5 930

Färdigställda och påbörjade bostäder



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Bostadsförsörjning: särskilda grupper



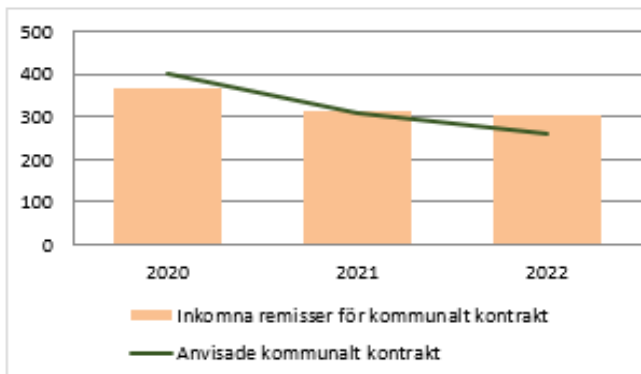
Bostäder som anvisas till hushåll med särskilda behov

	2020	2021	2022
Remisser för kommunala kontrakt	369	313	303
- varav F100	78	79	75
Anvisade kommunala kontrakt*:	401	308	259
- varav F100	105	73	41
- varav Bostad Först	37	38	51
Anvisade korttidsavtal barnfamilj**	0	44	133
Anvisade genomgångsbostäder***:	171	165	160
Genomsnittlig väntetid för anvisning (exkl. Bol)	5 mån	3,5 mån	1 mån
Förvaldade hyreskontrakt:			
- Kommunala kontrakt	909	781	783
- varav korttidskontrakt 18 mån barnfamiljer		44	159
- Genomgångsbostäder	1300	1019	744
Överlåtelse till förstahandskontrakt	329	355	267

*Andrahandsuthyrning till personer som av sociala eller medicinska skäl inte kan ordna en bostad på egen hand.

** Andrahandsuthyrning av korttidsavtal 18 mån inom projekt barnfamilj.

*** Anvisning av bostäder enligt lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända



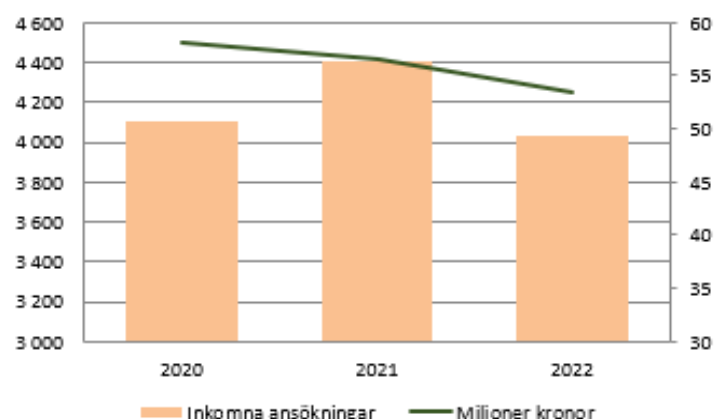
Kommunalt bostadstillägg för personer med funktionsnedsättning (KBF)

	2020	2021	2022
Bidragstagare	88	77	55
Kostnad (miljoner kronor)	1,9	1,9	1,1

Bostadsanpassningsbidrag

	2020	2021	2022
Inkomna ansökningar totalt	4 104	4 410	4 028
- varav bostadsanpassningsbidrag	2 815	2 901	2 660
- varav reparationsbidrag	1 256	1 453	1 301
- varav återställningsbidrag	77	56	67
Beslutade ansökningar totalt*	4 319	4 648	4 245
- varav med avslag (helt)	391	440	279
Andel ärenden som fått beslut inom 2 månader	67%	64%	67%
Kostnader (miljoner kronor)	58,1	56,6	53,4

*En ansökan kan generera ett eller flera beslut



Trygghetsbostäder

	2020	2021	2022	Totalt
Beslutade trygghetsbostäder	183	144	75	1378

Enkelt avhjälpna hinder (EAH)

	2018	2019	2020	2021	2022
Andel inventerade publika lokaler	19%	85%	94%	94%	95%
Andel åtgärdade publika lokaler	10%	19%	88%	85%	86%



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Göteborgs Stad
N200 FastighetskontoretÅrsbokslut
2022-12-31

Resultaträkning N200 (belopp i tkr) (exklusive förvaltningsintäkter/kostnader)	Utfall 2022	Budget 2022	Avv utf-budget	Utfall 2021
Taxor och avgifter	19 438	14 259	5 179	21 783
Hyror och arrenden	945 170	966 169	-20 998	949 991
Bidrag	15 151	901	14 250	6 440
Försäljning av verksamhet och konsulttjänster	7 594	1 199	6 395	22 514
Försäljningsintäkter	454	1 624	-1 170	628
Övriga intäkter				0
Försäljning av omsättningstillgångar	1 203 758	700 000	503 758	1 016 590
Försäljning av anläggningstillgångar	243 710	200 000	43 710	582 530
Summa Verksamhetens intäkter (Not 1)	2 435 275	1 884 152	551 123	2 600 477
Personalkostnader	-169 435	-171 367	1 932	-157 615
Lämnade bidrag	-47 363	-20 660	-26 703	-66 066
Köp av huvudverksamhet	-4 620	-4 250	-370	-2 870
Lokal- och markhyror	-172 369	-186 205	13 836	-191 223
Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader	-88 933	-86 026	-2 907	-84 504
Bränsle, energi och vatten	-21 750	-19 590	-2 160	-18 276
Kostnader för transportmedel	-1 403	-1 694	291	-1 272
Köp av entreprenad och tjänster	-70 684	-45 549	-25 135	-40 793
Övriga verksamhetskostnader diverse	-27 274	-33 143	5 868	-24 033
Kostnader exploatering	-133 785	-200 000	66 215	-72 200
Förlust anläggningstillgångar	-182		-182	-30
- Övriga verksamhetskostnader	-568 364	-597 116	28 752	-501 267
Summa Verksamhetens kostnader (Not 2)	-737 799	-768 483	30 684	-658 882
Avskrivningar	-40 943	-38 239	-2 703	-37 607
Summa Avskrivningar (Not 3)	-40 943	-38 239	-2 703	-37 607
- Verksamhetens nettokostnader	1 656 533	1 077 430	579 104	1 903 988
Summa generella statsbidrag och utjämning (Not 4)	-1 633 211	-1 057 280	-575 931	-1 859 030
- Verksamhetens resultat	23 323	20 150	3 173	44 958
Finansiella intäkter	12 291	1 634	10 657	11 991
Summa Finansiella intäkter (Not 5)	12 291	1 634	10 657	11 991
Finansiella kostnader	-22 990	-21 784	-1 206	-27 114
Summa Finansiella kostnader (Not 6)	-22 990	-21 784	-1 206	-27 114
- Resultat efter finansiella poster	12 624	0	12 624	29 836
Summa Resultat (Not 7)	12624	0	12624	29836

Noter Resultaträkning**Not 1 Verksamhetens intäkter**

Verksamhetens intäkter minskar med 165,2 mnkr från 2021. Jämfört med budget 2022 är intäkterna 551,1 mnkr högre.

Taxor och avgifter minskar jämfört mot 2021 med 2,3 mnkr och visar positiv avvikelse mot budget 2022 om 5,2 mnkr. Avvikelsen mot budget beror främst på ökade vidarefaktureringar skadeståndshyror och skadeståndsansättningar +3,3 samt ökade ledningsrätter servitut +1,1.

Hyres- och arrendeintäkter minskar med 4,8 mnkr jämfört med 2021 och minskar mot budget 2022 om 21,0 mnkr. Förändringen mot föregående år beror främst på volymminskning av boenden inom uppdraget för bosättningslagen -21,5 samt ökning av friköp av tomträtter 7,4 och arrende 4,6 men även. Avvikelsen mot budget 2022 beror främst på lägre intäkter för tomträtter -3,2, volymminskning nyanlända -7,8. Volymen för kommunala kontrakt blev mindre än vad som antogs i budget -7,2 hyresintäkter lägre på grund av förlikning hyresfritt -2,7.

Bidragen ökar med 8,7 mnkr jämfört med 2021 och beror till stor del rea exploateringsbidrag +10,0 annars lägre bidrag mot föregående år då det var mer bidrag med anledningar av pandemin. Jämfört med budget 2022 ökar intäkterna med 14,2 mnkr vilket främst beror på ersättning för exploateringsbidrag 10,0 samt ersättningar för Corona +0,6 samt andra projektbidrag +3,6.

Försäljning av verksamhet och konsulttjänster minskar med 14,9 mnkr jämfört med 2021 men ökar mot budget 2022 med 6,4 mnkr. Avvikelsen mot föregående år beror främst på medfinansiering av statlig infrastruktur i exploatering (15,2). Budgetavvikelsen beror på ökade vidarefakturering av personal och konsultkostnader +4,7, samt diverse ersättningar +1,0 och rea +0,7.

Försäljningsintäkter minskar med 0,2 mnkr jämfört med 2021 och minskar även mot budget med 1,2 mnkr. Det beror främst på minskad försäljning av virke från skogsavveckling.

Försäljning av omsättningstillgångar avser försäljningsinkomster vid markexploatering. Försäljningsinkomsterna är 187,2 högre än 2021 och 503,8 mnkr högre än budgeterat. Det beror på fler och några större försäljningar avseende markexploatering. Exempel på större försäljningar är projekten Fixfabriken och kv. Klåvestenen som skett under året.

Försäljning av anläggningstillgångar (rearesultatet) är 338,8 mnkr lägre än föregående år. Under 2021 friköptes fler tomträtter än vanligt. Budgetavvikelsen 2022 är +43,7 mnkr. Avvikelsen beror på att flera tomträttshavare till flerbostadshus har valt att friköpa. Dessa försäljningar sker på initiativ av köparna.

Not 2 Verksamhetens kostnader

Verksamhetskostnaderna minskar jämfört med föregående år med 78,9, mnkr. Kostnaderna är 30,7 mnkr lägre än budget.

Personalkostnaderna ökar med 11,8 mnkr jämfört med 2021. Antalet anställda (arbetad tid) har ökat med 1,6 årsarbetare. Personalomsättningen har ökat från föregående år, från 10% till 17% även sjukfrånvaron ökade något från 3,4% till 3,8%. Personalkostnaderna är 1,9 mnkr lägre än vad som budgeterats för 2022. Avvikelsen beror främst på vakanser i samband med återbesättningar av tjänster, avvaktande med rekryteringar (3,3) samt lägre redovisning av arbetad tid i projekt på grund av förgävesprojekt (-1,4). Under året har vi även bokat upp avgångsvederlag för direktör med anledning av omorganisation.

Kostnader för lämnade bidrag minskar med 18,7 mnkr jämfört med föregående år. Förändringen beror främst på minskad medfinansiering i exploateringen (19,8) Kostnaderna för året är 26,7 mnkr högre än budgeterat. Största orsaken för årets avvikelse är kostnader för medfinansiering (32,8) samt lägre bidrag för trygghetsbostäder än budgeterat (-6,0).

Kostnader för köp av huvudverksamhet ökar med 1,8 mnkr, jämfört mot 2021, och avser skogsavverkning samt våtmarksprojekt. Jämfört med budget ökar kostnaderna med 0,4 mnkr på grund av bland annat förvaltande av kajer som tillkom som kräver inspektion.

Kostnader för lokal- och markhyror, minskar med 18,9 mnkr i jämförelse med föregående år volymminskning av boenden inom uppdraget för bosättningslagen (BoL). Jämfört med budget 2022 är utfallet 13,8 mnkr lägre. Minskningen beror på färre genomgångsbostäder (6,4) samt volymminskning avseende kommunala kontrakt (7,1).

Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader har ökat med cirka 4,4 mot föregående år. Kostnaderna för året är 2,9 mnkr högre än budgeterat. Avvikelser mot budget beror på ytterligare avsättning för marksanering Lärjeholm -10,0 som den inarbetade reserv för oförutsedda kostnader nyttjats till. I övrigt högre kostnader för återställande efter skadegörelser samt akuta vattenläckor -7,4 lägre kostnader för fastighetsunderhåll på grund av personalomsättning som gjort att vissa saker inte hunnits med.

Kostnader för bränsle, energi och VA har ökat jämfört med föregående år med 3,5 mnkr. Årets utfall mot budget visar högre kostnader om ca 2,2 mnkr och beror främst på högre elkostnader än budgeterat.

Kostnader för transport har ökat med 0,1 mnkr jämfört med föregående år vilket beror på att pandemins restriktioner avtagit än mer i år men visar ett överskott med 0,3 mnkr jämfört med budget vilket beror på minskade driftkostnader då bilar nyttjats mindre än budgeterat under året.

Kostnaden för köp av entreprenad och tjänster ökar med 29,9 mnkr jämfört med föregående år. Det beror på främst på rea ett förvärv som gjort under året där bokfört värde belastat vårt resultat -21,0. Utfallet jämfört med budget 2022 är 25,1 högre och beror på samma orsak. Utöver det så har vi fått tilldelningsbeslut senare efter budget som också ökat kostnader för enkelt avhjälpna hinder -2,6 samt förgäveskostnader för projekt -0,7 samt lite övrigt ökade konsulttjänster såsom exempelvis geologiskt konsultstöd -0,4.

Kostnader för övriga verksamhetskostnader diverse har ökat 3,2 mnkr jämfört med föregående år och är 5,9 mnkr lägre än budget. Årets avvikelse beror främst på ny avgift för programavgifter inte blivit så hög som budgeterat.

Kostnader för exploatering är 66,2 mkr lägre än budgeterat men 61,6 mnkr högre än 2021.

Kostnader för förlust anläggningstillgångar avser en mindre utranering Hovgården -0,2.

Not 3 Av- och nedskrivningar

Avskrivningarna jämfört med föregående år ökar med 3,3 mnkr. Kostnaderna är 2,7 mnkr högre än budget vilket beror på investeringsprojekt där aktiveringar skett förändrat bestånd o senare mottagna fastigheter än budgeterat.

Not 4 Kommunbidrag / Generella statsbidrag och utjämnningar

I raden för kommunbidrag redovisas erhållna kommunbidrag, erhållna kommuncentralt avsatta medel, kommuninterna bidrag samt till kommuncentrala poster överfört resultat av markexploatering, rearesultat och tomträttsverksamhet. Kommunbidraget för 2022 uppgår till 48,7 mnkr och är 9,4 mnkr högre än föregående år. Avropade kommuncentralt avsatta medel för uppdraget med nyanlända uppgår till 18 mnkr och för enkelt avhjälpna hinder 3,1 mnkr.

Totalt har 1703 miljoner levererats in till kommuncentrala poster för perioden. Nämnden har under perioden levererat in 233,4 avseende reavinster, 619,8 avseende resultat av markexploatering, 429,6 avseende exploateringsbidrag samt 420,2 avseende tomträtter. Det är 579 miljoner mer än budgeterat. Avvikelsen beror på fler försäljningar avseende markexploatering samt fler friköp av tomträtter än budgeterat. Resultatet av tomträtter och reavinster påverkar liksom tidigare inte nämndens nettoresultat men intäkterna och kostnaderna syns i resultaträkningen.

Not 5 Finansiella intäkter

Årets ränteintäkter uppgår till 10,7 mnkr och avser främst försäljning av bostadsrätter samt anstånd med betalning.

Not 6 Finansiella kostnader

Räntekostnaderna jämfört med föregående år är 4,1 mnkr lägre. Internräntan är sänkt med 0,25% från föregående år till 1,0%. Utfall är i 1,2 mnkr högre än budgeterat vilket främst beror på förändrat bestånd o senare mottagna fastigheter än budgeterat.

Not 7 Årets resultat

Årets resultat, exklusive tomträtter, rearesultat och nyanlända uppgår till +12,6 mnkr. Då nämnden upphör antar Fastighetsnämnden att årets resultat samt befintligt eget kapital om 25 mnkr återredovisas. Nämnden antar också att de nya nämnderna tilldelas eget kapital i lämplig nivå som, utöver vanliga risker utifrån dess verksamhet, också möter risker i och med osäkerheter som finns i och med uppstarten av nya nämnder.

Balansräkning N200 (belopp i tkr)	IB 2022	Förändring 2022	UB 2022
Markreserv	447 777	33 394	481 171
Verksamhetsfastigheter	352 382	37 610	389 992
Fastigheter för affärsverksamhet	30 209	-686	29 523
Publika fastigheter	293 804	75 981	369 785
Fastigheter för annan verksamhet	1 303 988	58 425	1 362 413
Övriga fastigheter	69 553	-4 609	64 944
Pågående ny- till- och ombyggnad	3 033 166	-2 425 964	607 202
Summa Mark, byggnader och tekniska anläggningar	5 530 879	-2 225 849	3 305 030
Byggnadsinventarier	1 486	-162	1 324
Summa Maskiner och inventarier	1 486	-162	1 324
Långfristiga fordringar	3 267	48 699	51 966
Bostadsrätter	13 450	-385	13 066
Summa Finansiella anläggningstillgångar	16 717	48 314	65 031
Summa Anläggningstillgångar (Not 1)	5 549 083	-2 177 697	3 371 386
Exploateringsfastigheter	857 452	416 741	1 274 193
Kundfordringar	86 196	38 304	124 500
Icke räntebärande kortfristiga fordringar	-5 303 761	-963 854	-6 267 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 382	-176 722	62 661
Kassa och bank	51 975	296 772	348 747
Summa Omsättningstillgångar (Not 2)	-4 068 756	-388 758	-4 457 514
Summa Tillgångar	1 480 327	-2 566 455	-1 086 129
Eget kapital, ingående värde	-54 836		-54 836
Justeringar		29 836	29 836
Periodens resultat		-12 624	-12 624
Summa Eget kapital	-54 836	17 212	-37 624
Andra avsättningar	-69 393	-19 314	-88 706
Summa Avsättningar (Not 3)	-69 393	-19 314	-88 706
Räntebärande långfristiga skulder	-1 169 154	2 554 717	1 385 564
Summa Långfristiga skulder (Not 4)	-1 169 154	2 554 717	1 385 564
Kortfristiga skulder (Not 5)	-186 945	13 840	-173 105
Summa Skulder	-1 356 098	2 568 557	1 212 459
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder	-1 480 327	2 566 455	1 086 129
Summa Balansräkning	0	0	0

Noter Balansräkning

Not 1 Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna uppgår netto till 3 371 mnkr (inkl finansiella tillgångar) och har minskat jämfört med föregående år med 2 178 mnkr.

Förändringen fördelar sig enligt följande (belopp i mnkr):

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Bokförda kapitalutg (köp & investeringar) anskaffning	-1980,2	826,20	808,4	620,4	754,2	936,0
Planenlig avskr av fast o inv	-40,94	-37,60	-36,8	-37,4	-38,3	-36
Bokfört värde försäljningar	-11,54	-41,39	-37,4	-15,3	-48,8	-7,3
Överfört mellan nämnder	-195,67	231,21	-218,7	-249,3	-74,1	-22,5
Omklassat till lager expl fastigheter	2,64	-1,55	-18,8	98,1	-3,7	-34,4
Nedskrivningar/utrangeringar	-0,29		-0,8	-38,8		0
Förändring LF fordr Bostadsrätter	-0,4			3	1,9	0
Förändring LF fordr Gatulån						0
Förändring LF fordr moms Marconihallen			-1	-1	-1	-1
Förändring LF fordr övr	48,7	3,27				0
Summa	-2177,7	517,7	494,9	379,7	590,2	834,8

Minskningen beror på att 2474 mnkr flyttades från anläggningstillgång (konto 1170) till övriga långfristiga skulder (konto 2394) under kvartal 1 med anledning av nya redovisningsprinciper. Kommuninterna investeringsfakturer mellan TK och FK "triggas" till 2394 och nollas således ut på koncernnivå och enbart TK's externa leverantörsfakturer hanteras som anläggningstillgång på 1170.

Överföringar av anläggningstillgångar avseende färdigställd park har skett under året till Nämnden för park- och natur på ca 146 mnkr. Fastighetsnämnden har även tagit emot en anläggning från Kretslopp- och vattennämnden till ett bokfört värde på ca 10 mnkr.

Avskrivningstider

De investerade förvaltningarna inom Göteborgs Stad har from 2017 ändrat redovisningsprincip när det gäller avskrivningstider för anläggningstillgångar. Enligt rådet för Kommunal Redovisning, rekommendation 11.4, ska en anläggningstillgång, bestående av olika delar av betydande storlek och som har väsentligt olika nyttjandetider, skrivas av separat del för del (komponenter). Förvaltningen har följande komponenter med tillhörande avskrivningstid:

Markanläggning	20 år	Ventilationsaggregat	20 år
Stomme/grund	50-100 år	Belysningsystem	20 år
Fasad	40-80 år	Övr tekniska installationer	15 år
Tak	25-80 år	Hiss o lyftbord	30 år
Fönster, dörrar	30 år	Röranläggning	40 år
Invändigt	20 år	Ventilation	40 år
Storköks/köksutrustning	15 år	El (kablar)	40 år
Värmeanläggning	20 år		

Det är bara en liten del av förvaltningens anläggningstillgångar som komponentuppdelats och skrivs av då huvuddelen av anläggningstillgångarna är mark som inte skrivs av.

Långfristiga fordringar har ökat med 48,7 mnkr och avser en försäljning i projektet kv Klåvesten där betalning ska ske senast mars 2024.

Not 2 Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångarna har minskat med 389 mnkr.

Exploateringsprojekt avsedda för försäljning redovisas som omsättningstillgångar under förråd och lager. En ökning under året uppgår till 427 mnkr som främst avser kvartersmark i projektet Götaleden.

Kundfordringar har ökat med 38 mnkr och beror främst på flera stora faktureringar gjorda i december kopplat till exploateringsavtal.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter har minskat med 177 mnkr och beror på en stor uppbokning i förra årsbokslutet kopplat till en försäljning där exploatören beviljats anstånd t.o.m. 2022.

Till följd av likvidregleringsmodell inom staden regleras inte fakturor och övriga interna transaktioner med likvider mellan nämnder på kassa/bank utan detta regleras under icke räntebärande kortfristiga fordringar. Icke räntebärande fordringar och kassa och bank har minskat med 667 mnkr. Minskningen beror främst på reglering av R2 på förvaltningsnivå som gjorde 2022-01. Denna post var på 1 146 mnkr, se not 4.

Not 3 Avsättningar

Avsättningarna har ökat med 19,3 mnkr. Ökningen beror på fler avsättningar avseende framtida åtaganden i exploateringsprojekten samt ytterligare uppbokning av framtida kostnader i avvecklingen av Lärjeholm (10 mnkr).

Not 4 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder har minskat med 2555 mnkr. Minskningen beror dels på att exploateringsersättningen, som finansierar del av allmänplats, har resultatförts på koncernnivå enligt Rådet för kommunalredovisning under 2021 och reglerats på nämndnivå under 2022, 1146 mnkr, och dels på ändrad redovisning av kommuninterna investeringsutgifter vid utbyggnad av gata där en ombokning gjorts mellan konto 1170 och 2394, 1407 mnkr.

Not 5 Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har minskat med 13,8 mnkr.

Leverantörsskulder är 25 mnkr högre än föregående år då vi har en stor faktura från Älvstranden på 27 mnkr som betalades ut 2023-01-02.

Däremot har upplupna övriga kostnader minskat med 33 mnkr jämfört med 2021 då 2021 fanns många stora investeringsfakturor som inte hade hanterats och bokades upp. Med tanke på omorganisationen så har alla medarbetare varit extra noga med att hantera sina fakturor och utreda i tid eftersom många medarbetare inte kommer ha tillgång till samma system 2023. 2021 fanns även en stor kredit, skuld, på 7 mnkr.

Göteborgs Stad
N205 Fastighetskontoret transfereringar

Årsbokslut
2022-12-31

Resultaträkning N205 (belopp i tkr)	Utfall 2022	Budget 2022	Avv utf- budget ack	Utfall helår 2021
Bidrag	31		31	
- Verksamhetens intäkter	31		31	
Lämnade bidrag	-54 474	-68 000	13 526	-58 451
- Övriga verksamhetskostnader	-54 474	-68 000	13 526	-58 451
- Verksamhetens kostnader	-54474	-68000	13526	-58451
- Verksamhetens nettokostnader	-54 443	-68 000	13 557	-58 451
Generella statsbidrag och utjä	68 000	68 000	0	68 000
- Verksamhetens resultat	13557	0	13557	9549
Finansiella intäkter	0		0	0
Finansiella kostnader	-1		-1	-1
- Resultat efter finansiella pos	13 556	0	13 556	9 548
- Resultat	13556	0	13556	9548

Balansräkning N205 (belopp tkr)	IB 2022	Förändring 2022	UB Dec 2022
Kundfordringar	62	-4	58
Avräkning kundinbetalningar		0	0
Ankomstregistrerade leverantörsfakturor	983	318	1 302
Andra kortfristiga fordringar		0	0
Kommunkonto	31 585	3 496	35 081
Förutbetalda kostnader	148	-45	103
Summa Fordringar	32778	3765	36543
Checkkonto	1321	3	1324
Summa Kassa och bank	1321	3	1324
Summa Omsättningstillgångar	34099	3768	37867
Summa Tillgångar	34099	3768	37867
Årets resultat	0	-13556	-13556
Summa Årets resultat	0	-13556	-13556
Eget kapital, ingående värde	-9549	0	-9549
Justering eget kapital		9549	9549
Summa Övrigt eget kapital	-9549	9549	0
Summa Eget kapital	-9549	-4008	-13556
Leverantörsskulder	-3944	-1550	-5495
Övriga kortfristiga skulder	-20606	1790	-18816
Summa Kortfristiga skulder	-24551	240	-24311
Summa Skulder	-24551	240	-24311
Summa Eget kapital, avsättningar och skulder	-34099	-3768	-37867
Summa Balansräkning	0	0	0

