



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-11-30

Diarienummer SFF-2023-03600

Handläggare

Majed Shabo

Telefon: 031-365 03 22

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

Budget 2024 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Budget 2024 för stadsfastighetsnämnden godkänns.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden ska enligt stadens tidplan fatta beslut om budget senast på nämndmötet i december.

Den 9 november 2023 fattade kommunfullmäktige beslut om budget för 2024. Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget har förslag till budget för stadsfastighetsnämnden utarbetats.

Utgångspunkten för budgeten är grunduppdraget enligt reglemente samt mål och uppdrag från kommunfullmäktiges budget, varav merparten ryms inom ramen för nämndens grunduppdrag. Förvaltningen bedömer att nämnden i stort kommer leverera enligt grunduppdraget där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Under 2024 utmanas dock uppdraget av en ansträngd driftekonomi vilket innebär att uppdraget genomförs med delvis sänkt kvalitet.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Budgeten innebär ett nollresultat, det vill säga lika höga intäkter som kostnader. Enligt stadens riktlinjer ska nämnden ha en budget i balans och enligt kommunfullmäktiges budget kan den inte budgetera för nyttjande av eget kapital, vilket skulle påverka stadens samlade resultat negativt.

Stadsfastighetsförvaltningens förslag till budget är en stram budget. Förvaltningen har varit tvungna att föreslå besparingar som innebär att grunduppdraget genomförs med sänkt kvalitet och service. Verksamheten är helt intäktsfinansierad och merparten av intäkterna kommer från andra nämnder och en mindre del av intäkterna kommer från externa hyresgäster.

Hög inflation, höjda räntor och omvärldsläget har drivit upp kostnaderna på främst energi, kapital, inhyringsfastigheter och personal. Den ökade kostnadsbasen kompenseras inte fullt ut av uppjusterade hyresintäkter. Hyran är uppjusterad med PKV

(Prisindex för kommunal verksamhet) utifrån utfall 2022. Budgeten påverkar därmed andra nämnders ekonomiska förutsättningar.

Stadsfastighetsförvaltningen har därför behövt genomföra hårda prioriteringar för att få budgeten i balans. Prioriteringarna har främst påverkat underhållet av fastigheterna men även det förebyggande arbetet som görs i fastigheterna i form av tillsyn och skötsel. De kortsiktiga konsekvenserna är mer reparationer i fastigheterna vilket kommer att påverka reparationsbudgeten negativt men även fler felanmälningar. Den sträma budgeten medger inte några ytterligare nedskärningar utan kännbara konsekvenser för hyresgästerna. Stadsfastighetsnämnden ärvde en underhållsskuld från år 2022 som endast delvis har kunnat åtgärdas och nu väntar en ytterligare uppbyggnad av underhållsskulden för år 2024.

Investeringsramen för 2024 ökar med ca 300 miljoner till knappt 3 miljarder kronor. Den högre investeringsvolymen ökar ytterligare belastningen på en redan belastad projektverksamhet i kombination med att inga utökningar budgeteras för året.

Bedömning ur ekologisk dimension

Budgetförslaget stödjer förvaltningens fortsatta integrering av stadens program och planer i det systematiska miljöarbetet, vilket bedöms utgöra en god grund för att uppnå ekologisk hållbarhet på stadsfastighetsförvaltningen och bidra till målet om ett ekologiskt hållbart Göteborg 2030.

Inom budgetförslaget ryms kostnader för förvaltningens arbete med kommunfullmäktiges budgetmål ”Göteborgs ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald” samt för nedan övergripande mål i enlighet med Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram:

- Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030
- Göteborgs biologiska mångfald ska öka
- Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö

Förvaltningens verksamhet har en betydande del i stadens arbete inom den ekologiska dimensionen och invånarnas livsmiljö. Förvaltningen ligger väl till i miljö- och klimatarbetet och arbetar kontinuerligt inom den ordinarie verksamhetsplaneringen och med stöd av miljöledningssystem för att uppnå målen i Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram och övriga kopplade styrande dokument. Årets budget innehåller besparingsåtgärder. Dessa kommer tillfälligt sänka utvecklingstakten i förvaltningens utvecklingsarbete som också kommer påverka klimatarbete.

Miljö- och klimatarbetet relaterar till Sveriges nationella miljömål och de globala hållbarhetsmålen enligt Agenda 2030. Arbetet har en nära koppling och växelverkan med den sociala dimensionen utifrån att en god livsmiljö till exempel påverkas av en giftfri miljö, ett stabilt klimat och ekosystemtjänster samt har koppling till mänskliga rättigheter så som rätten till liv och hälsa genom en minskad negativ påverkan på djur, natur och klimat. En viktig utgångspunkt är att barn och kommande generationer inte ska belastas med problem som nuvarande generation kan lösa nu. Staden har ett pågående arbete för att identifiera effekter av klimatförändringar i staden och föreslå en klimatanpassningsplan. Kostnader för att genomföra klimatanpassningsåtgärder enligt detta är inte identifierade ännu och således inte medtagna i budgeten.

En stor utmaning kopplar an till den ekonomiska dimensionen och budgetens investeringsram. En omfattande del av klimatåtgärderna genomförs i byggnationen av lokaler och boenden. För att nå klimatmålen krävs utveckling av ny teknik, utvecklat återbruk och nya arbetssätt. I stadsfastigheters strategi för minskade produktionskostnader ingår plan för kostnadseffektiv klimatomställning. I nuvarande skede innebär dock klimatomställningen delvis ökade kostnader för byggnation. I kombination med en exceptionell byggkostnadsutveckling de senaste åren och kraftigt höjd internränta så ökar nu välfärdsnämndernas hyreskostnader på ett sätt som innebär att kostnadsdrivande klimatåtgärder blir ifrågasatta och i förekommande fall bortprioriterade. Kostnaderna för att nå klimatmålen blir hyreskostnader vilket är en stor utmaning för välfärdsnämnderna.

Bedömning ur social dimension

En stor del av de fastigheter som byggs och förvaltas av stadsfastighetsnämnden är till för Göteborg stads verksamheter som används till omsorg och undervisning av barn och ungdomar, vuxna och äldre. Målgrupperna består av flickor och pojkar, kvinnor och män, personer med funktionsnedsättning, personer med psykisk ohälsa eller missbruk samt äldre. Därmed har stadsfastighetsnämndens budget en indirekt påverkan på flera aspekter i den sociala dimensionen.

Att arbeta gentemot kundförvaltningar innebär att vara lyhörda för deras målgruppers behov, vilket kräver ett nära samarbete. I vissa fall kan även stadsfastighetsförvaltningen vara en aktiv part i brukardialoger, till exempel när det handlar om barns delaktighet i byggprocessen där stadsfastighetsförvaltningen tagit fram en gemensam anvisning tillsammans med grundskoleförvaltningen.

Förvaltningen strävar efter att utforma jämlika utemiljöer i stadens skolor och förskolor. Det innebär varierade och skogliga miljöer som främjar lek där både flickor och pojkar deltar. Förvaltningen ställer även krav på universell utformning av både ute- och innemiljöer så att de blir tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Detta gäller i alla typer av verksamheter. Det pågår också ett arbete med inkluderande omklädningsrum, främst i skolor, i syfte att möjliggöra dusch och ombyte med kroppslig integritet för alla, oavsett könsidentitet. Omklädningsrum med möjlighet till kroppslig identitet ökar tryggheten för alla elever, och inte enbart ur ett HBTQI- perspektiv.

Investeringar och reinvesteringar i verksamhetslokaler bidrar till en mer jämlik stad genom att förskolor och skolor i socialt utsatta områden prioriteras. Förvaltningen har också genomfört utbildningsinsatser om programmet för jämlik stad och planerar för att socialt utsatta områdens ska prioriteras.

Utifrån ett HR-perspektiv arbetar förvaltningen med att skapa en mer inkluderande arbetsplats, fri från kränkningar, trakasserier och diskriminering. Det handlar om att öka kunskaper om normer och maktordningar så att alla inkluderas, oavsett kön, könsidentitet, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder eller funktionalitet. Vidare handlar det om att integrera ett jämlikhetsperspektiv i ordinarie verksamhetsprocesser.

Även i förhållande till den sociala dimensionen finns utmaningar som kopplar an den ansträngda budgeten. Hög inflation, höjda räntor och omvärldsläget har drivit upp kostnaderna på främst energi, kapital, inhyrningsfastigheter och personal. Budgeten påverkar därmed andra nämnders ekonomiska förutsättningar.

Stadsfastighetsförvaltningen har därför behövt genomföra hårda prioriteringar för att få en budget i balans som innebär att kostnadsdrivande åtgärder blir ifrågasatta och i förekommande fall bortprioriterade.

Samverkan

Samverkan har skett med personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg på FSG 2023-12-12. Information/dialog har förts 21 augusti, 18 september, 23 oktober, 6, 20 och 30 november.

Bilagor

1. Budget 2024 Stadsfastighetsnämnden

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska enligt stadens tidplan fatta beslut om budget senast på nämndmötet i december.

Förvaltningens bedömning

I stort kommer stadsfastighetsnämnden leverera enligt grunduppdraget där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Under 2024 utmanas uppdraget av en ansträngd driftsekonomi med besparingar som innebär flera negativa konsekvenser för hyresgästerna och förvaltningen. Det minskade underhållet leder till en lägre kvalitet och får därmed även påverkan på servicen till hyresgästerna.

De utmaningar som stadsfastighetsnämnden står inför är betydande. Osäkerheten gällande personalomkostnader, de genomförda och planerade besparingarna, ökad tidsaktivering inom projektverksamheten, restriktivitet vid rekryteringar och minskad användning av konsulter påverkar nämndens förmåga att leverera grunduppdraget. Samtliga dessa faktorer i kombination med byggkostnadsutvecklingen, ökande mediakostnader, osäkert konjunkturläge och fortsatt höga investeringsnivåer leder till en fortsatt ökning av hyrorna över tid, vilket i sin tur påverkar hyresgäster och stadens verksamheter negativt. Lokalkostnadsutvecklingen kommer öka trots strategiska insatser för att sänka produktionskostnaderna för både nyproduktion och planerat underhåll. Det är avgörande att noggrant överväga och hantera dessa utmaningar för att säkerställa långsiktig hållbarhet och effektivitet inom förvaltningen.

Det är viktigt att stadsfastighetsnämnden noga följer utvecklingen under året och vidtar åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna. För hyresgästerna är det viktigt att kvaliteten på servicen upprätthålls på en acceptabel nivå och att hyresnivåerna inte ökar mer än nödvändigt. Förvaltningen behöver ha de resurser som krävs för att kunna utföra sitt uppdrag på ett effektivt och hållbart sätt.

Maria Hagberg

Avdelningschef utveckling och styrning

Martin Blixt

Direktör



Budget 2024

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Kommunfullmäktiges budget.....	3
1.2	Sammanfattning	4
2	Förutsättningar.....	6
2.1	Inriktningar i kommunfullmäktiges budget	6
2.2	Styrning och ledning	7
2.3	Personal	8
2.4	Omvärldsanalys.....	11
2.5	Sammanhållen stadsutveckling.....	12
3	Grunduppdraget.....	14
4	Kommunfullmäktiges mål.....	17
4.1	Social dimension.....	17
4.2	Ekologisk dimension	17
4.3	Ekonomisk dimension.....	17
5	Kommunfullmäktiges uppdrag.....	18
5.1	Social dimension.....	18
5.2	Ekologisk dimension	18
6	Resursfördelning.....	19
6.1	Prioriteringar utifrån tillgängliga resurser.....	19
6.2	Effektiv resursanvändning.....	20
6.3	Driftbudget.....	22
6.4	Investeringsbudget	23
6.4.1	Stadsfastighetsnämndens investeringar	24
6.4.2	Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar.....	25
7	Sammanvägd bedömning.....	27

1 Inledning

Stadsfastighetsförvaltningen är en av fyra nya förvaltningar som startades upp i januari 2023 i syfte att skapa en mer sammanhållen stadsutveckling i Göteborg. Året som gått har framför allt präglats av att leverera med kvalitet på grunduppdraget, att starta upp och utveckla den nya förvaltningen samt, tillsammans med de andra förvaltningarna, öka effektiviteten och transparensen i stadsutvecklingen för boende, besökare och näringsliv.

Under 2024 kommer förvaltningen fortsätta utvecklas för att leverera på grunduppdraget, att tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder. Med ökat fokus inom områdena effektiv samhällsnytta, en mer sammanhållen stadsutveckling, attraktivt arbetsliv samt systematisk styrning och ledning skapas miljöer där livet får ta plats. Detta gör vi tillsammans med våra hyresgäster och staden för att utveckla ekonomiskt, ekologiskt och socialt hållbara miljöer där människor känner trygghet, trivsel och delaktighet. Genom daglig drift, strategisk fastighetsförvaltning och utveckling av både befintliga och nya fastigheter utvecklar vi en effektiv organisation som bidrar till en sammanhållen stadsutveckling.

Budgeten för verksamhetsåret 2024 är starkt påverkad av den historiskt höga inflationen och det osäkra konjunkturläget samtidigt som trycket på verksamheten att växla upp ökat. Historiskt höga investeringsvolymerna för utveckling av beståndet i kombination med ett ansträngt ekonomiskt läge gör att stadsfastigheter måste fokusera än mer på nyttan för dem vi är till för, våra hyresgäster.

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör

Stadsfastighetsförvaltningen

1.1 Kommunfullmäktiges budget

Kommunfullmäktiges budget

Budgeten är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder och styrelser. Budgetens roll är att ange kommunfullmäktiges mål och inriktningar inom de ekonomiska ramarna och gällande lagstiftning. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnder och styrelser. Planer, program, riktlinjer, uppdrag och policydokument som kommunfullmäktige, nämnder och styrelser har antagit ska följas och genomföras, men är underordnade budgeten.

Målen har en tidshorisont över hela mandatperioden om inget annat anges. Måluppfyllelse ska eftersträvas snarast möjligt och målen ska följas upp. Uppdragen ska genomföras under ett år om inget annat anges.

Budgeten är förändringsinriktad. Den beskriver huvuddragen i vad som ska förändras i verksamheterna. Inriktningarna anger de strategier och arbetssätt som väsentligt förväntas bidra till måluppfyllelse. De mål som finns i Göteborgs Stads budget ska också bidra till att uppnå regionala, nationella och globala mål där FN:s globala hållbarhetsmål utgör ramen.

Under år 2024 har antalet mål minskats jämfört med föregående år för att uppnå tydligare målstyrning, förenkla uppföljningen och öka genomslagskraften

Från kommunfullmäktiges budget till lokalt budgetdokument

Det är stadsfastighetsnämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och mål. Förvaltningen föreslår konkretiseringar av målen utifrån vad som bedöms möjligt att genomföra. Budgeten anger de strategiska vägval som behövs för att i större utsträckning nå målen.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplaner i linjeorganisationen. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

1.2 Sammanfattning

KF Budget

Kommunfullmäktiges budgeten för 2024 är präglad av hållbarhet och välfärd. Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet, och välfärdspersonalen och den första linjens personal prioriteras. Inom ekonomin är den största utmaningen den ökade räntan som kompenseras för nämnder med stora lokalkostnader.

Mål och uppdrag

Kommunfullmäktiges budget för 2024 lyfter fram ett antal mål och uppdrag för verksamheten. Förvaltningen avser att återkomma med hur beslutade KF mål och uppdrag tas omhand i samband med verksamhetsplanen.

Ekonomi

Stadsfastighetsnämnden har en ansträngd ekonomisk situation. Den kraftigt ökade elkostnaden, den historiskt höga inflationen, det ökade PO-pålägget, de höga energikostnaderna och de höjda räntorna påverkar förvaltningens driftbudget negativt.

För att få ihop en budget i balans behöver förvaltningen dra ner budgeterade kostnader för planerat underhåll, reparationer, tillsyn och skötsel samt övriga kostnader. Planerat underhåll är den kostnadspost som bedömdes vara möjlig att spara in mest på kortsiktigt utan att det får betydande påverkan på förvaltningens hyresgäster.

Prioriteringar och effektiviseringar i grunduppdraget

Stadsfastighetsnämnden genomför en rad effektiviseringar och prioriteringar i sin verksamhet under 2024. Effektiviseringarna syftar till att förbättra verksamheten genom att förändra, förenkla eller helt ta bort arbete som inte skapar direkt värde för dem vi är till för. För att uppnå en budget i balans har förvaltningen även varit tvungna att genomföra besparingar, det vill säga göra prioriteringar som inte är gynnsamma för verksamheten. De genomförda och planerade besparingarna, särskilt motiverade av ärvt strukturellt underskott och mediakostnader, kan på lång sikt resultera i en drift- och underhållsskuld. Denna skuld riskerar att ha en negativ påverkan på fastigheterna och därmed även på hyresgästerna.

Personal

Stadsfastighetsnämnden arbetar för en attraktiv arbetsplats med bra arbetsmiljö där medarbetare trivs och utvecklas. För att uppnå detta arbetar förvaltningen med att:

- Bevaka personalomsättningen och skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv.
- Utveckla och göra nytt för att hantera utmaningarna med att utföra mer av högkvalitativ kommunal verksamhet med relativt färre personal.
- Säkra kompetensförsörjningen med successionsplanering och rekrytering.
- Skapa en inkluderande arbetsplats fri från kränkningar och trakasserier.
- Ett gemensamt ledarskap som präglas av psykologisk trygghet, tillitsbaserad styrning och förmågan att leda i förändring.

2 Förutsättningar

2.1 Inriktningar i kommunfullmäktiges budget

Ekonomi

Internräntan fastställs till 2,25 procent för 2024 vilket är en ökning med 1,25 procentenheter från år 2023. Med anledning av den stora kostnadsökningen som den nya räntan innebär kommer nämnder som har stora lokalkostnader delvis kompenseras.

Budgeten anger att det är avgörande att nödvändiga investeringar i infrastruktur, bostäder, välfärdslokaler och klimatåtgärder faktiskt blir av och bidrar till Göteborgs Stads utbyggnadsplaner samt att investeringsstyrningen och framdriften ska bli bättre.

Hyran till förvaltningarna inom staden sätts genom självkostnadsprincipen med utgångspunkt från förvaltningens kostnadsnivå två år tidigare. Det innebär att hyran för 2024 utgår från 2022 års utfall, som indexerats för att motsvara självkostnadshyran för aktuellt budgetår. Hyran för 2024 har indexerats med Prisindex kommunal verksamhet (PKV), precis som för de nämnder som har kommunbidrag, men med index från februari som då var 3,7 procent för 2023.

Stadsfastighetsnämnden tilldelas nominerade investeringsmedel.

Finansiering av förvaltningsuppdraget

Stadsfastighetsnämnden har normalt inget kommunbidrag utan finansierar hela sin verksamhet med hyresintäkter från sina hyresgäster. Detsamma gäller för 2024. Merparten av hyresgästerna är andra förvaltningar i staden till vilka nämnden tillhandahåller lokaler. En mindre del utgörs av externa hyresgäster.

Uppdrag som inte är direkt hänförliga till en specifik hyresgäst belastar samtliga hyresgäster.

Personal

I kommunfullmäktiges budget anges att Göteborgs Stads viktigaste resurs är de omkring 60 000 anställda som arbetar inom en mängd yrkesområden. Den främsta utmaningen är att möta de omfattande behoven av kompetensförsörjning. För att rekrytera och behålla personal ska Göteborgs Stad erbjuda hälsofrämjande arbetsplatser och i det svåra ekonomiska läge som Göteborg befinner sig i ska välfärdspersonalen och den första linjens personal prioriteras.

Arbetet med att minska administrationen ska fortsätta. En särskild anställningsprövning ska införas för alla nämnder. Detta innebär att alla anställningar ovanför första linjens chef ska prövas av presidiet i berörd nämnd. En riktad besparing ska genomföras i syfte att minska kostnaden för konsulter, framför allt tekniska konsulter. Göteborgs Stad ska också minska administrationen genom att se över och effektivisera såväl internt som externt remissförfarande.

Göteborgs Stad ska präglas av en tillitsbaserad styrning och innebörden och fördelningen av arbetsmiljöuppgifter ska vara tydlig.

Miljö, klimat och energi

Göteborgs Stad ska vara en föregångare i miljö- och klimatarbetet och bli en av EU:s första klimatneutrala städer 2030. Stora systemförändringar och nytänkande behövs för att uppnå tydliga utsläppsminskningar under mandatperioden.

Bostäder och lokaler

Till 2026 års slut ska 25 000 bostäder planeras, framför allt genom att påbörja planering för kvartersstad på ytor som sedan tidigare identifierats som lämpliga för bostadsbyggnation.

I första hand ska befintliga bostäder och lokaler underhållas och renoveras. Hållbarhet och återbruk ska vara utgångspunkten för fastighetsförvaltningen.

Vidare anges att Göteborgs Stad länge haft haft fördröjning i planeringen av välfärdslokaler, idrottslokaler och annan kommunal service. För att kunna producera fler bostäder i centrala och halvcentrala lägen är det viktigt att välfärdsnämnderna får möjlighet att inkomma med synpunkter tidigt kring behoven av offentlig service och samhällsfunktioner. Ny kommunal service ska i högre grad inhysas i multifunktionella fastigheter. För att öka föreningslivets och småföretagarnas möjlighet att hyra lokaler i bottenplan planeras vid nybyggnation där det är möjligt.

Inköp och upphandling

Göteborgs Stad ska ställa långtgående miljömässiga och sociala krav vid upphandling för att sänka kostnaderna och bidra till social och ekologisk hållbarhet. Inköpsprocessen ska präglas av cirkularitet och minimal påverkan på miljö och klimat ska eftersträvas. Dessa principer ska tillämpas av alla upphandlande aktörer och inkluderas i ramavtalen. Genom en effektiv inköpsordning, samordnad varudistribution och höjd beställarkompetens förbättras både energi- och resurseffektiviteten. Kategoristyrningsmodellen ska implementeras fullt ut i alla verksamheter. Ramavtalen ska nyttjas i hög grad av både nämnder och bolagsstyrelser.

2.2 Styrning och ledning

Stadsfastighetsnämnden är en av Sveriges största fastighetsorganisationer för samhällsservice. Uppdraget innebär att tillhandahålla verksamhetslokaler, vilket inkluderar att förvalta och drifta, hyra in, bygga om samt bygga nytt. Tillsammans med hyresgästerna tar förvaltningen ansvar för att skapa hållbara miljöer att utvecklas och trivas i.

Stadsfastighetsnämndens uppdrag regleras i nämndens reglemente beslutat av kommunfullmäktige. Nämnden leder verksamheten främst genom två arbetsformer, dels styrning, uppföljning och kontroll, dels ärende- och beslutsprocessen. Systematiken utgår ifrån Göteborg Stads styrsystem som tar sin utgångspunkt i lagar och författningar, den politiska viljan samt stadens invånare, brukare och kunder. För att säkerställa att politiska beslut får genomslag, att förvaltningen har god ekonomisk hushållning och att medborgarna får överenskommen service krävs förutsättningar i form av resurser, roller och ansvar, organisation, förhållningssätt och styrande dokument. För att utveckla verksamheten bedrivs ett systematiskt kvalitetsarbete med en röd tråd från planering och genomförande till uppföljning och förbättring.

Inför kommande verksamhetsår upprättar de fyra nämnderna inom stadsutvecklingsområdet en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår

från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Denna modell utgår från Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk. En gemensam modell för berörda nämnder kommer att skapa en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna för att skapa en hållbar stad för boende, besökare och näringsliv. Under 2024 kommer förvaltningarna fortsatt fokusera på gemensam planering och uppföljning av politiska planer och program med tyngdpunkt på Jämlik stad, Miljö- och klimatprogrammet samt Näringslivsstrategiska programmet.

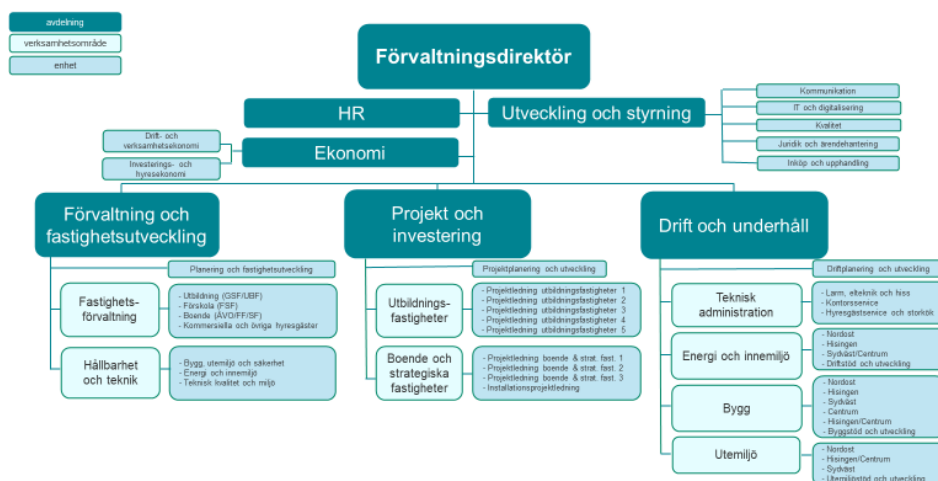
För att konkretisera och effektivisera leveranserna har förvaltningen ett processbaserat ledningssystem som genom tydliga flöden i form av processer beskriver hur förvaltningen till exempel bygger och förvaltar stadens fastigheter.

För att sätta en tydlig riktning framåt har förvaltningen tagit fram en målbild som syftar till att förtydliga hur vi utvecklar och effektiviserar förvaltningen utifrån vårt grunduppdrag. En strategisk utvecklingsplan är under framtagande, denna syftar till att konkretisera hur vi når upp till vår målbild genom att inkludera fyra fokusområden med tillhörande strategier. Planen är även ett verktyg för att arbeta vidare med de bärande principerna från ny organisation för stadsutveckling samt stadens förhållningssätt.

2.3 Personal

Organisation och bemanning

Stadsfastighetsförvaltningen har en linjeorganisation med cirka 690 medarbetare fördelade på tre verksamhetsavdelningar samt tre styr- och stöдавdelningar. Förvaltningens ledningsgrupp utgörs av direktör, avdelningschefer från de sex avdelningarna samt enhetschef kommunikation. Avdelningscheferna är även processägare för förvaltningens processer.



Kompetensförsörjning

Det övergripande målet med kompetensförsörjningen är att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag på lång och kort sikt. Kompetensförsörjning innehåller allt ifrån att attrahera och rekrytera rätt kompetens till att skapa förutsättningar som gör att befintlig personal vill arbeta kvar och utvecklas tillsammans på förvaltningen. Förvaltningens viktigaste resurs är de cirka 690 medarbetarna som arbetar inom en mängd yrkesområden.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att arbeta med kompetensförsörjningsplanen under 2024, vilken kommer att utgå från ett antal bärande tankar:

- Vi vill säkra att vi får behålla och utveckla befintliga medarbetare. Vi behöver bevaka personalomsättningen. Vi vill skapa förutsättningar för ett hållbart arbetsliv som gör att fler medarbetare väljer ett längre arbetsliv.
- För att hantera utmaningen att utföra mer av högkvalitativ kommunal verksamhet med relativt färre personal ska förvaltningen utveckla och göra nytt.
- För att stärka vår förmåga att kompetensförsörja verksamheter på lång sikt ska förvaltningen arbeta för att säkra tillgången på arbetskraft för att kunna fylla på med interna personalresurser vid behov. Det innebär bland annat att arbeta med successionsplanering.

Inom ramen för kompetensförsörjning ligger också att i ett kort perspektiv vara mycket restriktiva vid rekryteringar. Alla rekryteringar både utökningar och ersättningsrekryteringar skall noga övervägas och andra alternativ skall beaktas innan rekrytering sker i enlighet med lokalt samverkansavtal för Göteborgs Stad.

Arbetsmiljö och hållbart arbetsliv

Våra anställda ska ha en god arbetsmiljö och goda arbetsvillkor. Förvaltningen har ett fortsatt fokus på arbetet för en inkluderande arbetsplats. Kunskap och insikt om normer och maktordningar, språkets betydelse och vikten av dialog ska genomsyra organisationen och bidra till en arbetsmiljö fri från kränkningar och trakasserier. Vi vill att det ska bli ett integrerat förhållningssätt i vår verksamhet. Viktiga områden att arbeta vidare med för att säkra att vi har ett inkluderande förhållningssätt är rekryteringsprocessen och den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Vidare behöver vi kontinuerligt utbilda nyanställda chefer och medarbetare i vad en inkluderande arbetsplats innebär och vad som förväntas av var och en.

En god arbetsmiljö förutsätter ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete. Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor, både avseende den fysiska och den sociala och organisatoriska arbetsmiljön och stödet till cheferna kommer att stärkas inom arbetsmiljöområdet. Fokus kommer även att vara på rehabilitering och hälsa.

Förvaltningen ska präglas av en personalpolitik som bygger på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet. Vi kommer att fortsätta utveckla verktyg, processer och riktlinjer samt utbilda chefer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en god arbetsmiljö.

Organisationskultur och ledarskap

Förvaltningen strävar efter ett gemensamt ledarskap där ledare agerar tillsammans och tar vara på många perspektiv och kompetenser. Stadens fyra förhållningssätt och de bärande principerna som de stadsutvecklande förvaltningarna tagit fram ska vara vägledande. Vi vill att ledarskapet och organisationskulturen präglas av psykologisk trygghet, tillitsbaserad styrning samt att chefer och ledare är trygga i att leda i förändring. Det är av stor vikt att de organisatoriska förutsättningarna finns så att chefer och medarbetare kan skapa bra verksamhet och en god arbetsmiljö. Vi behöver fortsätta utveckla stödet till cheferna. Det rör kompetenshöjning av enskilda processer/arbetssätt men också tydliggörande av vilken struktur och organisation som finns i förvaltningen i uppdrag och befattningar.

Vi vill bygga organisationskultur tillsammans med de övriga stadsutvecklande förvaltningarna. Vi samverkar och samarbetar inom en rad områden och strävan är att utveckla och utvidga samarbetsytorna än mer.

2.4 Omvärldsanalys

Det går aldrig att förutsäga framtiden, dock finns det mer eller mindre synliga trender som kommuner och regioner behöver förhålla sig till. Det kan handla om ökad komplexitet, nya utmaningar eller möjligheter som påkallar behov av nya arbetssätt eller perspektiv. FN:s globala hållbarhetsmål med Agenda 2030 utgör ramarna för detta behov.

För stadsfastighetsnämnden har följande områden bedömts ha stor påverkan.

Konjunkturen

Världsläget med historiskt hög inflation och det osäkra konjunkturläget påverkar stadsfastighetsnämndens verksamhet i hög grad inom såväl förvaltnings-, drift- som investeringsverksamheten. Byggekostandsindex har kraftigt ökat de senaste åren och vi anskaffar och driftar nu lokaler och bostäder på en marknad med höga priser trots rådande lågkonjunktur. Materialpriser och transporter som är en betydande del av kostnaderna sätts till stor del på den internationella marknaden där förvaltningen har liten eller ingen rådighet över prissättningen.

Inom drift och underhåll blir många avtal betydligt dyrare än tidigare, exempelvis har Göteborgs Stad ett nytt avtal för snöröjning som innebär en påtaglig fördyring jämfört med 2023.

Världsläget påverkar även energisektorn med stora svängningar i priset på främst el. Detta gör det svårt att förutse hur mediakostnaderna kommer utvecklas närmaste åren.

Klimatförändring

IPCC:s budskap är tydligt, klimatförändringen påverkar redan människor och ekosystem. Läget är allvarligt och det är bråttom där de globala utsläppen fortsätter att öka. En global temperaturökning på 1,5 grader ligger nära i tid och hittills tagna beslut räcker inte för att vända utvecklingen. Vilka åtgärder som vidtas de närmaste åren är avgörande. Samtidigt driver utvecklingen av nya teknik för ett mer hållbart byggande på kostnadsutvecklingen såväl byggnation som drift.

Ojämlika livsvillkor

Ökade skillnader i livsvillkor påverkar de människor som är mest ekonomiskt och socialt utsatta på ett negativt sätt men har även negativ påverkan på övriga grupper i samhället. Stora skillnader i livsvillkor påverkar hela samhället i form av ökad kriminalitet, färre gemensamma värderingar, lägre tillit, ökad ohälsa och att ansvaret och engagemanget för samhällets gemensamma risker att minska. Ökade skillnader i livsvillkor mellan människor kan innebära att kommuner får svårare att klara av sitt uppdrag, exempelvis att skapa en likvärdig skola med hög kvalitet för alla.

I Göteborg finns flera utsatta områden där otryggheten är högre än i andra delar av staden. Med hjälp av kommunal service och utveckling av det kommunala fastighetsbeståndet kan bättre förutsättningar för att vända utvecklingen skapas.

Digitalisering, automatisering och AI

Den teknikutveckling vi nu står inför bygger på att analogt blir digitalt. Vi ser hur digitala plattformar, digitalisering och artificiell intelligens förändrar hur vi jobbar. Denna utveckling kommer bara att öka framåt.

Det finns stora förväntningar på att automatisering, robotisering, digitalisering och artificiell intelligens (AI) ska medföra högre produktivitet, vinster och effektiviseringar den kommande tiden. Digitaliseringen skapar också en teknisk sårbarhet genom risk för driftstörningar, förlust av information, dataintrång och andra virtuella angrepp.

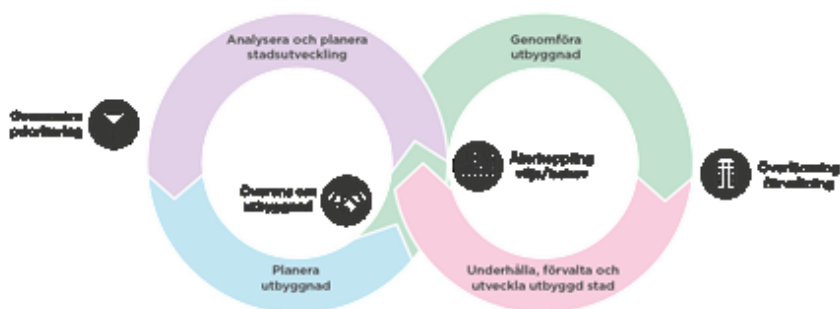
Vi ser att utökad användning av AI och ökad digitalisering kan komma att påverka stora delar av verksamheten, både verksamhetsutvecklingen och fastighetsförvaltningen. Vi ser även stora investeringskostnader framöver i AI som förvaltningen behöver ta ställning till.

Krisberedskap

Vi står i ett läge där vi behöver bygga upp kunskap och fördela ansvar för kriser som kan uppstå i framtiden. Händelser som pandemin, energikrisen och det försämrade säkerhetspolitiska läget har ökat medvetenheten hos många om samhällets sårbarhet. Hela samhället behöver vara bättre rustade för oföroutsedda kriser. Stadsfastighetsförvaltningens verksamheter spelar en stor roll i detta arbete som ansvariga för en rad viktiga samhällsfunktioner.

2.5 Sammanhållen stadsutveckling

Kommunfullmäktige beslutade i november 2021 om ny organisation för stadsutveckling och organisationen trädde i kraft den 2 januari 2023. Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som ger en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess – i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Organisationsförändringen ska också bidra till ökad effektivitet och transparens i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv. De nya nämnderna som bildades i organisationsförändringen är; stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsfastighetsnämnden och stadsmiljönämnden. Organiseringen utgår från följande fyra skeden - se nedan.



För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling har följande målbild tagits fram:

"Vi utvecklar staden med utgångspunkt i behoven hos boende, besökare och näringsliv. Vi går i takt i såväl planering, som genomförande och förvaltning. Vi fördelar ekonomiska och personella resurser med helhetssyn på uppdraget. Olika mål inom stadsutveckling hålls samman med en gemensam målsättning om en hållbar stad".

För att organisationsförändringen ska få önskad effekt och målbilden nås har några områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med. Dessa har formulerats i vägledande principer:

- En sammanhållen stadsutvecklingsprocess
- Ett transparent och kundfokuserat arbetssätt
- Ett processinriktat arbetssätt
- En samarbetskultur
- Ett starkt utvecklingsfokus
- En ökad effektivitet
- Tydligare mandat

Under 2024 kommer förvaltningarna fokusera på fyra av dessa; ett transparent och kundfokuserat arbetssätt, ett processinriktat arbetssätt, en samarbetskultur och större effektivitet. Fokusområdena utgör en viktig del i förvaltningarnas arbete med ledning och styrning.

För att kunna visa resultat inom sammanhållen stadsutveckling och för att säkerställa om organisationsförändringen givit de effekter som avsågs behöver målbilden mätas. Därför behöver gemensamma mått tas fram som utgår från målbilden och som tar hänsyn till samtliga vägledande principer och den skedesindelade organisationen. Det pågår ett utvecklingsarbete i förvaltningarna för att identifiera måtten och ta fram arbetssätt för analys. Resultatet av arbetet kommer redovisas i årsrapporterna för 2024.

Under 2023 startade de fyra förvaltningarna ett arbete med att kartlägga och vidareutveckla gemensamma processer. Ett arbete som kommer fortsätta även under 2024. Syftet med arbetet är att skapa tydlighet i roller och ansvar samt effektivisera handläggningen av ärenden för att möjliggöra goda leveranser utifrån tid, kostnad och kvalitet. Processerna som ingår i arbetet är; taktisk planering, plan- och exploateringsprocessen och lokalförsörjning. Utöver processutvecklingen pågår arbete med att etablera ökad samverkan inom flera områden och på olika nivåer inom förvaltningarna.

Inför kommande verksamhetsår upprättar de fyra nämnderna inom stadsutvecklingsområdet en gemensam modell för att möjliggöra en tydlig, transparent och effektiv planering och uppföljning av den verksamhet som utgår från politisk vilja i form av mål, uppdrag och gemensamt prioriterade program. Denna modell utgår från Agenda 2030 och de tre hållbarhetsdimensionerna, social, ekologisk och ekonomisk. En gemensam modell för berörda nämnder kommer att skapa en tydlighet kring det arbete som utförs i de stadsutvecklande nämnderna för att skapa en hållbar stad för boende, besökare och näringsliv.

3 Grunduppdraget

Stadsfastighetsnämnden säkerställer en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Under 2024 utmanas uppdraget av en ansträngd driftekonomi som innebär att uppdraget genomförs med en sänkt kvalitet.

Omhändertagandet och utvecklingen av fastighetsbeståndet görs genom följande verksamhetsdelar.

Tillsyn, skötsel och reparationer

Förvaltningen genomför löpande tillsyn och skötsel av byggnad, utemiljöer och installationer för att upptäcka och åtgärda reparations/underhålls behov, säkerhetsbrister och uppfylla myndighetskrav. Syftet med systematiserad tillsyn och skötsel är nöjda hyresgäster samt god livslängd på fastigheterna och dess tekniska installationer. Årets utmaningar i driftekonomin tvingar fram besparingar inom tillsyn och skötsel samt reparationer vilket skapar utmaningar i att utföra grunduppdraget med bibehållen kvalitet för hyresgästerna.

Planerat underhåll och reinvestering i det befintliga beståndet

Det befintliga fastighetsbeståndet behöver förutom tillsyn och skötsel även underhållas för att fungera och bibehålla sitt värde över tid. Underlag för att underhålla fastighetsbeståndet tas fram genom underhållsplanering där underhållsbehoven värderas och prioriteras. Delar av underhållsåtgärderna benämns planerat underhåll och är direkt resultatpåverkande medan andra delar vilka benämns reinvesteringar tillförs anläggningsregistret och skrivs av över tid. Underhållsplaneringen samordnas med hyresgästernas lokalbehovsplanering.

Årets utmaningar i driftekonomin tvingar fram besparingar vilket innebär att det planerade underhållet sänks under en önskvärd nivå medan reinvesteringar bibehålls på nivån enligt lämnade investeringsnomineringar.

Fastighetsutveckling av nytt bestånd

Inom ramen för stadens förändrade styrmiljö för lokalförsörjning omhändertar stadsfastighetsnämnden de uppdrag som hyresgästerna beställer i form av förstudier eller genomförande av lokalförsörjningsprojekt. Nämnden stödjer hyresgästerna i tidig planering som grund för beställningar. Nämnden deltar i stadens processer för taktisk planering samt gemensam plan- och exploateringsprocess. Arbetsformer och processer för detta är under utveckling i alla berörda nämnder. Driftekonomin innebär att utvecklingsarbetet i stadsfastighetsnämnden tar längre tid än önskvärt.

Projekt och investeringsverksamhet

Projekt- och investeringsvolymerna ökar i befintligt och nytt bestånd. Projekt och investeringsverksamheten bedöms inte kunna möta behoven enligt budget och grunduppdrag fullt ut. Avvikelsen kan förklaras i tre huvudpunkter

- årets utmaningar i driftsekonomin har medfört att en utökning av antalet medarbetare inom projektverksamheten ej varit möjlig. Projektverksamheten har redan idag svårt att leverera på befintliga nivåer och ett kontinuerligt prioriteringsarbete mellan projekt pågår för att säkerställa att lokalförsörjningen kan upprätthållas i enlighet med hyresgästernas lokalbehov och vårt grunduppdrag att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler.
- beställda volymer når ej upp till budgetmålen inom nyinvestering
- ökade produktionskostnader i kombination med ökad ambitionsnivå inom fler områden så som ekologisk och social hållbarhet medför kostnadsökningar inom projekten och då en högre hyra som inte motsvarar hyresgästernas betalningsförmåga och projekt nekas eller fördröjs i leverans då omtag och omprioriteringar inom projekten krävs.

Förvaltningen arbetar med en strategi för att klara av att hantera den ökade projekt- och investeringsvolymen utan ökad personalvolym men trots detta kommer troligtvis inte projekt och investeringsverksamheten kunna leverera beställda volymer enligt beslutad budget. Strategin kommer innebära en negativ inverkan på inriktningen att minska konsultanvändningen.

Hyresverksamhet

Huvuddelen av stadsfastighetsnämndens lokalbestånd upplåts till stadens förvaltningar. Ersättning för lokalerna erläggs genom en självkostnadshyra.

De lokaler som inte behövs för stadens verksamheter men som ändå bedöms strategiskt viktiga att äga hyrs ut till externa verksamheter. Detta görs på marknadsmässiga villkor eller enligt stadens riktlinjer för exempelvis hyressättning till kulturverksamheter. De vakanser som uppstår när stadens verksamheter inte längre behöver en lokal hanteras genom uthyrning i detta bestånd om de bedöms strategiskt viktiga att behålla. I annat fall avyttras vakanta fastigheter.

Övernattning vid idrottscuper

Stadsfastighetsnämnden säkerställer att det finns ett tillräckligt antal säkerhetsklassade lokaler att tillgå för övernattning vid idrottscuper och ungdomsevenemang.

Energisparåtgärder och elinstallation

Stadsfastighetsnämnden fortsätter arbetet med energisparåtgärder enligt plan för energieffektivisering.

Elsäkerhet

Riktlinje för elsäkerhet i staden samt tillhörande egenkontrollprogram har tagits fram och har antagits av nämnden. Publicering och implementering av dessa styrdokument pågår och genom att arbeta i enlighet med dessa styrdokument uppfyller förvaltningen sitt uppdrag att säkerställa att kommunen fullgör vad som föreskrivs i elsäkerhetslagen (2016:732) och dess förordning samt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Uppdraget fullgörs i samråd med berörda nämnder inom staden.

Drönare

Det pågår ett arbete för att definiera och avgränsa nämndens ansvar för flygning med drönare i syfte att göra rätt insatser och tillsätta rätt kompetens för uppdraget, i arbetet har förvaltningen nyttjat konsultstöd. För att skapa möjlighet att leverera i enlighet med grunduppdraget bedömer förvaltningen att resursförstärkning krävs under 2024.

Ny styrmiljö för lokalförsörjning

Ny styrmiljö planeras bestå av fyra riktlinjer som förväntas skapa bättre förutsättningar för att nå balans i stadens lokalförsörjning över tid. Två riktlinjer är beslutade, dels lokalförsörjningsplan och nämnders lokalbehovsplaner, dels investering i- och inhyrning samt äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler. Riktlinjen för styrande nyckeltal samt inriktning för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler ligger för politiskt ställningstagande och riktlinjen för överföring och överlåtelser av fastigheter, byggnader och anläggningar planeras för politiskt ställningstagande under Q1 2024. Stadsfastigheter implementerar successivt ny styrmiljö för lokalförsörjning med reglerande styrande dokument vid beslut i kommunfullmäktige.

4 Kommunfullmäktiges mål

Under avsnittet presenteras de mål som kommunfullmäktige har, via den beslutade budgeten, fördelat till stadsfastighetsnämnden.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och arbetar in dem i verksamhetsplaner i linjeorganisationen. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

4.1 Social dimension

Övergripande mål från budget 2024
Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.
Segregationen i Göteborg ska brytas.
Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

4.2 Ekologisk dimension

Övergripande mål från budget 2024
Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.
Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

4.3 Ekonomisk dimension

Övergripande mål från budget 2024
Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.
Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

5 Kommunfullmäktiges uppdrag

Under avsnittet presenteras de uppdrag som kommunfullmäktige har, via den beslutade budgeten, fördelat till stadsfastighetsnämnden.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om uppdragen och arbetar in dem i verksamhetsplaner i linjeorganisationen. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå uppdragen.

Uppdrag från tidigare kommunfullmäktige budget och som inte avslutas under 2023 går över till 2024 och presenteras i verksamhetsplanen.

5.1 Social dimension

Uppdrag från budget 2024
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och Göteborgs Stads Parkering AB införa avgiftsfria parkeringar för valförrättare som transporterar valsedlar vid allmänna val.
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga.

5.2 Ekologisk dimension

Uppdrag från budget 2024
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030.

6 Resursfördelning

6.1 Prioriteringar utifrån tillgängliga resurser

Stadsfastighetsnämnden genomför i årets budget flera besparingar i verksamheten för att möta konjunkturen och det ansträngda ekonomiska läget i syfte att inte höja självkostnadshyran utöver tidigare aviserad höjning med en budget i balans. Besparingarna innebär att grunduppdraget genomförs med sänkt kvalitet och service som främst bottnar i ett ärvt ekonomiskt underskott från omorganiseringen och avsevärt högre prognosticerad mediakostnad- samt ett prisindex för kommunal verksamhet som inte täcker kostnadsutvecklingen för verksamheten.

Självkostnadshyran består i stort av drifts-, underhålls-, kapital- och inhyrningskostnader där de två senare inte är möjliga att nämnvärt påverka på kort sikt. Med detta som grund har nämnden främst prioriterat besparingar inom drift- och underhåll samt delvis bemanning. Främst avser detta tillsyn och skötsel, reparationer, planerat underhåll, lägre utvecklingstakt, ökad debitering, bemanning som inte utökas samt fokus på effektiv uthyrning och avyttring.

Besparingar görs inom tillsyn och skötsel i form av sänkt ambitionsnivå på driftrond byggnad. Tillsyn och skötselåtgärder som säkerställer byggnadernas funktion samt myndighetskrav prioriteras. Det innebär att förvaltningen kommer att hantera fler felanmälningar från hyresgästerna i stället för att vi upptäcker bristerna själva. Besparingarna på reparationer innebär att vi har som målsättning att utföra reparationer i större utsträckning i egen regi då vi kommer att frigöra arbetstid för tekniker genom sänkt kvalitetsnivå på tillsyn och skötsel. I det korta perspektivet bedöms detta vara möjligt utan för stor påverkan för hyresgästerna.

Även inom området planerat underhåll sänks kvalitetsnivån. Prioritering läggs på underhållsåtgärder som säkerställer byggnadernas funktion och lagefterlevnad. Andra åtgärder prioriteras ner. De samlade resurserna som läggs på planerat underhåll och reinvestering har ökat kraftigt under de senaste åren, cirka 70% sedan 2020, för att möta ett eftersatt underhåll. I det korta perspektivet bedöms besparingarna vara möjliga utan att riskera fastigheternas långsiktiga värde men den annars nya normala nivån behöver återtas under nästkommande år.

I arbetet med fastighetsutveckling av nytt bestånd i den nya styrmiljön för stadens lokalförsörjning pågår ansträngningar för att hantera ökade planeringsvolymerna utan att öka kostnaderna för planeringsarbetet. Utveckling av processer och arbetsformer kommer dock ta längre tid än önskvärt.

Besparingar görs inom projekt- och investeringsverksamheten där bemanningen inte utökas trots behov av växande projektvolymerna. Detta innebär att det behöver göras prioriteringar mellan vilka projekt som genomförs och önskvärda investeringsvolymerna kommer inte att nås. Förmågan att lokalförsörja enligt hyresgästernas behov samt genomföra reinvesteringar i det befintliga fastighetsbeståndet sänks.

En strategi för minskade produktionskostnader är framtagen och kommer implementeras under flera år framöver. Samtidigt skärps byggkraven genom reviderad plan för minskad klimatpåverkan, avfallsplan och plan för mänskliga rättigheter som motverkar effekten då de medverkar till att driva kostnader.

Inom hyresverksamheten kommersiella lokaler fokuseras på effektiv uthyrning och avyttring av vakanta icke strategiska fastigheter för att optimera lokalbeståndet.

Åtgärder görs för att fortsatt säkerställa lokaler för övernattnig vid idrottscenter, implementera energisparåtgärder, och förbättra elsäkerheten.

Det pågår ett arbete för att definiera och avgränsa nämndens ansvar för flygning med drönare i syfte att göra rätt insatser och tillsätta rätt kompetens för uppdraget. För att skapa möjlighet att leverera krävs resursförstärkning till förvaltningen under 2024. Tillskapas inte utrymmet kommer omprioriteringar inom verksamheten behöva genomföras för att säkerställa leverans på kort och lång sikt.

Restriktivitet vid rekryteringar och minskad användning av konsulter kan, även om det kan vara en kostnadsbesparingsåtgärd på kort sikt, ge negativa effekter på förvaltningens leverans och utveckling av verksamheten.

Stadsfastighetsförvaltningen balanserar kostnader och resurser, samtidigt sker anpassningar till föränderliga förutsättningar där en förstärkt ekonomistyrning är avgörande för att möta framtida utmaningar inom fastighetsförvaltning och stadsutveckling.

6.2 Effektiv resursanvändning

De effektiviseringar som föreslås syftar till att förbättra verksamheten genom att förändra, förenkla eller helt ta bort arbete som inte skapar direkt värde för dem vi är till för. Effektiviseringarna som förvaltningen genomför ger främst genomslag på längre sikt men skapar också effekter på kortare sikt. Vissa av effektiviseringarna som föreslås innebär att mer arbete krävs initialt men frigör resurser efterhand som arbetet genomförs.

I uppdraget att långsiktigt förvalta och utveckla fastighetsbeståndet görs effektiviseringar genom justeringar i verksamheten så att grunduppdraget utförs mer med egna medarbetare och användningen av konsulter minskar. Utökade uppdrag som exempelvis ett växande fastighetsbestånd och nya uppdrag som klimatanpassning utförs med befintlig bemanning.

Ett av stadsfastighetsförvaltningens fokusområden som kommer prioriteras 2024 är "ordning och reda-frågor". Genom att skapa god ordning och reda, såväl internt som externt, läggs grunden för en resurseffektiv verksamhet. För det interna arbetet kommer fokus ligga på att utveckla effektiva stödprocesser inom förvaltningen och mellan de stadsutvecklade förvaltningarna i syfte att uppnå större resurseffektivitet.

För hela förvaltningen finns det fortsatt ett utvecklingsarbete med att säkerställa goda samarbeten mellan förvaltningarnas olika verksamhetsområden. På samma sätt finns det stor potential i ökat samarbete mellan förvaltningarna inom stadsutveckling på många områden. Arbetet mot en mer effektiv och sammanhållen stadsutveckling sker i många delar i samarbete mellan berörda förvaltningar. Det pågår gemensamma insatser i syfte att utforma effektiva processer avseende plan- och exploatering, taktisk planering och strategisk lokalförsörjning. Därtill pågår ett flertal initiativ inom styrande och stödjande processer vilka syftar till att skapa en ökad effektivitet och samordnad hantering. Förvaltningarna strävar mot en samlokalisering genom ett pågående lokalprojekt som kommer att medföra ökade möjligheter med gemensamma arbetssätt utifrån stadsutvecklingens olika skeden och helt ändra användandet av förvaltningarnas kontorslokaler.

När stadsfastighetsförvaltningen bildades togs verksamhet över från tidigare fastighetskontoret och lokalförvaltningen. Förvaltningens kommer fortsätta realisera synergieffekter mellan dessa två verksamhetsområden under nästa år, exempelvis avsluta avtal med externa entreprenörer och ha beredskap och felanmälan i egen regi. Förvaltningen har räknat in en besparing i budgeten för 2024 då vi även kommer att åtgärda felanmälningar i egen regi utan att utöka de teknikerresurser vi har. Ytterligare steg i att konsolidera de tidigare verksamhetsområdena ligger i att säkerställa robusta ekonomiska processer och rättvisande redovisning för hela verksamheten.

Förvaltningen kommer under 2024 arbeta med att se över inköpsorganisationen genom att kartlägga nuvarande inköpsorganisation samt verksamhetens behov. I arbetet med att skapa en mer effektiv inköpsorganisation kommer förvaltningen se över antalet beställare av tjänster. Genom att centralisera inköp till färre medarbetare och skapa tydliga roller inom inköp kommer administrativ tid minska för till exempel våra tekniker men också leda till mer professionella inköpare som är bättre insatta i avtalen vilket kommer att generera en effektivisering.

Då förvaltningens projektverksamhet lider av resursunderskott vad gäller personella resurser har ett effektiviseringsarbete genomförts för att så effektivt som möjligt nyttja de projektledarresurser vi har. Tiden som projektledare kan lägga på utvecklingsarbete eller annan intern tid ha minskats med 5% till förmån för genomförande av projekten. Av arbetad tid förväntas nu projektledarna lägga i snitt 88% av tiden i projekt. Även anställda enhetschefer inom projektverksamheten börjar i större grad debitera sitt arbete som projektägare i projekten. Den negativa effekten detta medför bedöms inte önskvärd men hanterbar.

Inom ekonomiprocesserna finns möjligheter att effektivisera arbetet genom att automatisera rutinarbete, exempelvis genom så kallade abonnemang, vilket är en form av automatkontering av fakturor. Andra sätt är att nyttja robotar för enklare granskningar. Överlag så sker det ett kontinuerligt ifrågasättande av gängse rutiner och arbetssätt för att utmana organisationen till att tänka effektivitet och kvalitet i allt vi gör. Förvaltningen kommer att arbeta vidare med det arbetet under 2024, vilket frigör tid inom verksamheterna för kärnuppdraget.

Inom ekonomiverksamheten sker ett arbete med att gå från att vara primärt en rapport- och stödfunktion till att även bli en styrfunktion genom att arbeta tydligare med ekonomistyrning. Vi kommer även att ha ett tydligt fokus på att göra analyser och beslutsunderlag i ett helhetsperspektiv för staden.

Arbetet att ta över beräkning och analys inom ramen för självkostnadshyran från den konsultfirma som idag sköter arbetet för förvaltningens räkning fortsätter under 2024. En betydande del av arbetet innebär att ta fram ett nytt systemstöd som möjliggör att ekonomisk data kan tillgängliggöras utanför ekonomiavdelningen och att ekonomiavdelningens personal själva kan sköta beräkningar och analys av självkostnadshyran. Detta är en förutsättning för bland annat de uppdrag nämnden fått inom ramen för utvecklad ekonomistyrning.

När det gäller investeringsstyrning har förvaltningen en ny process som förväntas bidra till bättre ekonomistyrning i projekten och en ännu bättre dialog med hyresgästerna och kvalitet, funktion och kostnadsnivåer.

Förvaltningen kommer också att resursförstärka inom tidiga skeden i stadsutvecklingen och i fastighetsekonomiska analyser för projekten vilket ska bidra till mer kostnadseffektiva lokallösningar.

6.3 Driftbudget

Stadsfastighetsnämnden Göteborg stad (Miljoner kronor) mnkr	Budget 2024
Hysesintäkter	3 959
Bidrag	34
Försäkringsersättning	10
Övriga intäkter	24
Kunduppdraagsintäkter	120
Investeringsrelaterade intäkter	126
Intäkter	4 273
Personalkostnader	-434
Lokalkostnader	-1 118
Reparation	-57
Försäkringspremier	-48
Övriga kostnader	-106
El, uppvärmning och vatten	-371
Planerat underhåll	-179
Tillsyn och skötsel	-240
Skador	-15
Kunduppdraagskostnader	-107
Investeringsrelaterade kostnader	-127
Rörelsekostnader	-2 802
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 471
Avskrivningar	-1 060
Räntekostnader - kommunlån	-411
Finansiella intäkter och kostnader	0
Kapitalkostnader	-1 471
Kostnader	-4 273
Resultat	0

Ökade energikostnader, främst på grund av ökade elkostnader som är en konsekvens av Göteborgs Stads nya elavtal samt de kraftigt ökade priserna på elmarknaden påverkar förvaltningens driftbudget negativt. Tillsammans med den historiskt höga inflationen och det ökade PO-pålägget gjorde det att stadsfastighetsförvaltningen i sitt budgetarbete inför 2024 tvingades dra ner budgeterade kostnader för planerat underhåll, reparationer, tillsyn och skötsel samt övriga kostnader för att få ihop en budget i balans. Planerat underhåll var den kostnadspost som bedömdes vara möjlig att spara in mest på kortsiktigt utan att det får betydande påverkan på förvaltningens hyresgäster.

Den historiskt höga inflationen, som vida överstiger indexering av hyran, gör situationen ännu mer svårbedömd. Personalkostnadspålägget höjdes kraftigt inför 2023 och det kommer ytterligare att höjas för 2024. Den främsta orsaken är ökade pensionskostnader.

Höga energikostnader och höjda räntor är ytterligare faktorer som har stor inverkan på kostnadsbasen som vi inte kan påverka vilket inte heller kompenseras via hyresintäkterna.

Budgeten för 2024 kommer därför inte att innehålla medel för att fullt ut kunna leverera det som verksamheten behöver. Det kommer vara nödvändigt med stor återhållsamhet och prioritering av resurserna under året.

I budget för 2024 ökar personalkostnaderna ytterligare genom osäker lönerörelse samt ökade sociala avgifter avseende främst pensioner. Sociala avgifter har i enlighet med preliminär information från stadsledningskontoret beräknats till 45,85% men indikationer finns om att de kommer öka med ytterligare 1-2% främst som en konsekvens av ökade pensionskostnader. Denna eventuella ytterligare ökning är inte med i budgeten men innebär kostnadsökningar om ca 3,6 - 7,2 mnkr. Ny information kommer från Rådet för kommunal redovisning (RKR) i mitten av december. Ökningen av sociala avgifter är dramatisk, år 2022 var de ca 7% lägre än budget 2024 och 1,2% lägre än innevarande år.

6.4 Investeringsbudget

Nedan presenteras budget för investeringar för stadsfastighetsnämnden. Kommunfullmäktiges investeringsbudget för stadsfastighetsnämnden bygger på investeringsnomineringar från stadsfastighetsnämnden.

Avseende ny- till och ombyggnad av verksamhetslokaler har stadsledningskontoret utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser lämnat över underlag som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler. Stadsfastighetsförvaltningen har sedan i dialog med stadsledningskontoret bedömt och räknat fram kommande nyinvesteringsbehov.

Avseende reinvesteringar, bygger underlaget främst på framtagna underhållsplaner och utförandekapacitet hos stadsfastighetsförvaltningen.

Total investeringsbudget

Mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Inkomster		-11
Utgifter	2964	12715
Summa netto	2964	12704

6.4.1 Stadsfastighetsnämndens investeringar

Ny,- till- och ombyggnadsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Förskola	270	1720
Grundskola	1100	4789
Gymnasieskola	5	45
Äldreboende	80	291
BmSS	170	653
Övriga lokaler	225	584
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	10	83
Summa	1860	8165

Lokalförsörjningsplanen 2023 utgör underlag till identifierat investeringsbehov för 2024-2033. Planen beskriver när och hur många platser staden har behov av inom förskola, skola, gymnasium, BmSS samt äldreboenden under den kommande tioårsperioden. För investeringar i markreserv och strategiskt innehav görs bedömningar för varje enskild fastighet.

Stadsfastighetsförvaltningen konstaterar att nominerade nivåer för planperioden och för budgetår 2024 sannolikt inte kommer att uppnås eftersom investeringsprojekt inte har startats upp i samma takt som det budgeterats för. Likaså har pågående projekt förskjutits framåt i tid på grund av personalbrist och andra förseningar inom stadsutvecklingen. Förvaltningen kommer därför sannolikt att dra ner investeringsnivåerna i samband med årets första prognos per februari, detta gäller särskilt för nyinvesteringar.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fortsätta arbetet med att balansera hyresgästernas behov och önskemål gentemot förvaltningens genomförandekapacitet och hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. I stadsfastighetsnämndens uppdrag ingår ansvar för lokalförsörjningen, något som tidigare utförts av kommunstyrelsen som då var beställare av nya lokaler från tidigare lokalnämnden.

De kommande åren finns stora utmaningar inom investeringsområdet på grund av rådande omvärldsläge. Höga transport- och energikostnader samt materialbrist är faktorer som påverkar byggsektorn vilket gör att projekten riskerar bli betydligt dyrare än planerat.

6.4.2 Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar

Reinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Förskola	310	1196
Grundskola	300	1422
Gymnasieskola	100	400
Äldreboende	170	645
BmSS	20	126
Övriga lokaler	110	385
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	94	365
Summa	1104	4539

Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar

Investeringsområde, mnkr	Budget 2024	Budget 2021-2025
Säkerhet	8	24
Inre funktioner	246	1182
Yttre funktioner	300	1287
Installationssystem	220	824
Storkök/kök	14	57
Markanläggning	90	387
Myndighetskrav	12	69
Tilläggsavtal	20	79
Ej fastighetsrelaterat		1
Ersättningsinvesteringar	100	410
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	94	219
Summa	1104	4539

Kommunfullmäktiges investeringsbudget för stadsfastighetsnämnden bygger på investeringsnomineringar från stadsfastighetsnämnden.

Reinvesteringar innebär investeringar där befintliga lokaler rustas upp så att deras funktion och värde bibehålls eller ökar. I budgeten för reinvesteringar ingår också ersättningar av befintliga lokaler, där den tidigare rivs och ersätts av en ny lokal.

Förvaltningen har under de senaste åren befunnit sig i en förändringsprocess gällande planeringen av långsiktiga underhållsåtgärder. Denna processförändring har medfört ett tydligare fokus på utförandekapacitet, vilket resulterat i något lägre prognostiserade reinvesteringsvolymer för planperioden. Den framtagna reinvesteringsvolymen förväntas spegla kommande års reinvestering utfall, likaså säkerställs förvaltningens ambitionsnivå, vilket innebär att underhållsbehovet inte ökar över tid och att eftersatt behov minskar gradvis.

Förvaltningen har identifierat investeringsbehovet utifrån olika parametrar. Dels utifrån underhållsplanerna som dokumenterar kunskap om lokalernas tekniska status, dels utifrån antaganden baserat på branschens nyckeltal för områden som är svåra att bedöma utifrån vanliga underhållsbesiktningar, exempelvis ledningar i mark. I behovsbedömningen har förvaltningen även tagit höjd för de politiska målambitionerna inom områden miljö, energi och jämlikhet. Samspelet mellan reinvesteringar och underhåll är också beaktat. Förvaltningen arbetar successivt och metodiskt för att utveckla och komplettera underhållsplanerna för nämndens egna bestånd samt nämndens ansvar i det inhyrda beståndet för att säkra behovet av långsiktiga åtgärder.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fortsätta arbetet med att säkerställa god kunskap om fastighetsbeståndets långsiktiga reinvesteringsbehov, tillsammans med en bedömning av hur mycket resurser som krävs för att möta behovet och de ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna.

7 Sammanvägd bedömning

I stort kommer stadsfastighetsnämnden leverera enligt grunduppdraget där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Under 2024 utmanas uppdraget av en ansträngd driftsekonomi med besparingar som innebär flera negativa konsekvenser för hyresgästerna och förvaltningen. Det minskade underhållet leder till en lägre kvalitet och får därmed även påverkan på servicen till hyresgästerna.

De utmaningar som stadsfastighetsnämnden står inför är betydande. Osäkerheten gällande personalomkostnader, de genomförda och planerade besparingarna, ökad tidsaktivering inom projektverksamheten, restriktivitet vid rekryteringar och minskad användning av konsulter påverkar nämndens förmåga att leverera grunduppdraget. Samtliga dessa faktorer i kombination med byggkostnadsutvecklingen, ökande mediakostnader, osäkert konjunkturläge och fortsatt höga investeringsnivåer pekar mot en fortsatt ökning av hyrorna över tid, vilket i sin tur påverkar hyresgäster och stadens verksamheter negativt. Lokalkostnadsutvecklingen kan därmed förväntas öka trots strategiska insatser för att sänka produktionskostnaderna för både nyproduktion och planerat underhåll. Det är avgörande att noggrant överväga och hantera dessa utmaningar för att säkerställa långsiktig hållbarhet och effektivitet inom förvaltningen.

Det är viktigt att stadsfastighetsnämnden noga följer utvecklingen under året och vidtar åtgärder för att minska de negativa konsekvenserna. För hyresgästerna är det viktigt att kvaliteten på servicen upprätthålls på en acceptabel nivå och att hyresnivåerna inte ökar mer än nödvändigt. Förvaltningen behöver ha de resurser som krävs för att kunna utföra sitt uppdrag på ett effektivt och hållbart sätt.

I kommunfullmäktiges budget för 2024 finns beredskap för särskilda ändamål genom avsatta medel för nämndernas eget kapital, ekonomiskt bistånd extra beredskap, energikostnader, med mera. Här finns behov av att tidigt hemställa om att ta del av dessa medel med anledning av de kraftigt ökade elkostnaderna som föranleds av aktuellt elavtal i staden samt för att lindra effekterna av genomförda besparingar.