



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-09-16

Diarienummer SFF-2024-00889

Handläggare

Petra Fridstedt

Telefon: 031-368 28 08

E-post: petra.fridstedt@stadsfast.goteborg.se

Delårsrapport augusti 2024 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Delårsrapport augusti 2024 för stadsfastighetsnämnden godkänns enligt bilaga 1 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Uppdragen i bilaga 2 till stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande förklaras som fullgjorda.
3. Stadsfastighetsnämnden översänder tjänsteutlåtandet och delårsrapport augusti 2024 till kommunstyrelsen.
4. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Enligt kommunstyrelsens anvisningar skall nämnderna lämna delårsrapport per mars och augusti samt årsrapport per december. För rapporten har stadsledningskontoret upprättat en rapportmall med anvisningar för rapportens innehåll och form.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Utfaller per augusti avviker positivt mot budget med 24 miljoner kronor. Den viktigaste förklaringen är lägre kapitalkostnader, beroende på att förvaltningen inte färdigställer investeringar i den takt som planerats.

Intäkterna är lägre än budget, vilket delvis beror på periodiseringseffekter. När det justeras för att lokalkostnaderna (inhyrningskostnaderna) också är lägre blir nettoeffekten en negativ budgetavvikelse på 22 miljoner kronor. Intäkterna blir också lägre när projekt inte färdigställs enligt plan och hyra inte kan debiteras.

Helårsresultatet prognostiseras till noll. I jämförelse med budget finns det både positiva och negativa avvikelser, som sammantaget leder till budget i balans.

Den största positiva avvikelsen är kapitalkostnaderna, som avviker positivt mot budget med 30 miljoner kronor. Prognosen är behäftad med viss osäkerhet utifrån att vi nu har nya rutiner och kan komma att förändras.

Tillsyn och skötsel avviker negativt mot budget. Dels har vissa avtal och material blivit dyrare än budgeterat, men förvaltningen har också tagit över fastigheter och därmed höjt kostnadsnivån.

Utfallet för investeringsutgifter per augusti är 1 318 miljoner kronor och prognosen uppgår för året 2 270 miljoner kronor, vilket ger en positiv avvikelse om 694 miljoner kronor mot beslutad budget om 2 964 miljoner kronor. Av den prognosticerade avvikelsen avser merparten nyinvestering.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Delårsrapporten är av formell karaktär. Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Information ges personalorganisationerna i samband med FSG den 2024-09-20.

Bilagor

1. Delårsrapport augusti 2024 stadsfastighetsnämnden
2. Uppdragsbilaga, avslutade uppdrag

Ärendet

Nämnden ska enligt Göteborgs Stads riktlinjer besluta om delårsrapport per augusti 2024, vilken är den andra av tre uppföljningsrapporter under året.

Beskrivning av ärendet

Enligt kommunstyrelsens anvisningar skall nämnderna lämna delårsrapport per mars och augusti samt årsrapport per december. För rapporten har stadsledningskontoret upprättat en rapportmall med anvisningar för rapportens innehåll och form utifrån en bedömning av vad som är väsentlig styrinformation.

Förvaltningen lämnar i rapporten status dels avseende verksamhetens utveckling, dels utifrån de mål och uppdrag som tilldelats nämnden från kommunfullmäktige och kommunstyrelse. I rapporten analyserar förvaltningen också det ekonomiska utfallet för perioden januari till augusti samt prognos för helåret. Rapporten innehåller också styrinformation till nämnden samt uppföljning av särskilda beslut under sammanhållen stadsutveckling rapporteras.

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

Då stadsfastighetsförvaltningen är ny sedan 2023 saknas jämförelser från 2022 och tidigare.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens bedömning är att leveransen enligt grunduppdraget; att förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, med tillhörande utemiljöer, som Göteborgs Stads verksamheter behöver, är god.

I huvudsak levererar förvaltningen lokaler utifrån hyresgästförvaltningarnas behov med undantag för området bostad med särskild service, BmSS, i vilket en avvikelse föreligger. Förvaltningen har tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbetat fram strategier för att snabbare kunna få framfart i projekten för BmSS.

Fastighetsförvaltning och investeringsprojekt kan alltid generera oväntade kostnader i form av avbrutna projekt som behöver kostnadsföras, ökade förbrukningskostnader (exempelvis el) eller en sträng vinter, vilket i så fall kan medföra att helårsresultatet försämrats. Det kan också vara svårt att bedöma hur snabbt kostnader upparbetas inom exempelvis planerat underhåll, vilket kan innebära ett förbättrat resultat. Förvaltningen har utifrån nu känd information gjort sin bästa bedömning för årets resultat.

Maria Hagberg

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör



Delårsrapport aug 2024- nämnder och styrelser

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	5
2.1	Verksamhetens utveckling	5
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	5
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	7
2.2	Kommunfullmäktiges budgetmål	7
2.2.1	Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.	7
2.2.2	Segregationen i Göteborg ska brytas.	8
2.2.3	Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.	8
2.2.4	Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.	8
2.2.5	Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.	9
2.2.6	Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.	10
2.2.7	Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.	10
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	11
3.1	Väsentliga personalförhållanden	11
3.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver utvecklingen ur ett HR- perspektiv (nämnder)	11
3.1.2	Analys av situationen inom HR-området.....	12
3.1.3	Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024- 2026.....	13
3.2	Ekonomisk uppföljning	14
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag - nämnder	14
3.2.2	Utfall till och med perioden	14
3.2.3	Prognos.....	15
3.2.4	Investeringsredovisning.....	16
3.2.5	Uppföljning av kapitalkostnader.....	25
3.2.6	Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader	25
3.3	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	26
3.3.1	Övriga beslut och/eller uppdrag.....	26

4	Styrinformation till nämnden.....	29
4.1	Grunduppdraget	29
4.1.1	Fastighetsförvaltning	29
4.1.2	Drift och underhåll	35
4.1.3	Byggnation och hyresverksamhet.....	36
4.1.4	Utveckling och styrning	42
5	Redovisning av nämndens uppdrag	44
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelsen i och utanför budget (obegränsad kommentar)	44
5.2	Redovisning av nämnden egna uppdrag.....	50
6	Uppföljning av nominerade risker inkl intern kontrollplan.....	52
7	Resultat samt prognos per augusti 2024.....	64
7.1	Resultaträkning.....	64

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning

Bilaga 2: Statistik - Inköp och upphandling delår 2024

Bilaga 3: Resultaträkning per Aug 2024

1 Sammanfattning

Förvaltningens bedömning är att leveransen enligt grunduppdraget; att förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, med tillhörande utemiljöer, som Göteborgs Stads verksamheter behöver, är god.

I huvudsak levererar förvaltningen lokaler utifrån hyresgästförvaltningarnas behov med undantag för området bostad med särskild service, BmSS, i vilket en avvikelse föreligger. Förvaltningen har tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbetat fram strategier för att snabbare kunna få framfart i projekten för BmSS.

Förvaltningen fortsätter att utveckla arbetssätt och processer för att likrikta och omfatta hela fastighetsbeståndet, både kommunala verksamhetslokaler och kommersiella och övriga fastigheter, med utgångspunkten att behålla de arbetssätt som fungerat väl i tidigare verksamheter.

Tillsyn och skötsel har utförts enligt plan. Förvaltningen har i år en reducerad driftrond på byggnad med fokus på systematiskt brandskyddsarbete och taksäkerhet. Inför 2024 utökade förvaltningen med kontroll av brandcellsgränser på närmare 250 fastigheter. Andelen reparationer har ökat under perioden jämfört med föregående år. Orsaken är dels ändrat arbetssätt, som ett led i att ha likartade arbetssätt oavsett av hyresgäst, dels kan det bero på att fel som normalt hade upptäckts vid driftsrond av fastighetstekniker nu upptäcks och anmäls av hyresgäst.

Ekonomi

Utfallet per augusti avviker positivt mot budget med 24 miljoner kronor. Den viktigaste förklaringen är lägre kapitalkostnader, beroende på att förvaltningen inte färdigställer investeringar i den takt som planerats.

Intäkterna är lägre än budget, vilket delvis beror på periodiseringseffekter. Efter justering för att även lokalkostnaderna är lägre blir nettoeffekten en negativ budgetavvikelse på 22 miljoner kronor. Intäkterna blir också lägre när projekt inte färdigställs enligt plan och hyra inte kan debiteras.

Helårsresultatet prognostiseras till noll. Den största positiva avviken är kapitalkostnaderna, som avviker positivt mot budget med 30 miljoner kronor. Prognosen är något osäker utifrån att förvaltningen nu har nya rutiner och kan komma att förändras. I och med den positiva avviken har planerat underhåll kunnat ökas jämfört med budget.

Utfallet för investeringsutgifter per augusti är 1 318 miljoner kronor och prognosen uppgår för året 2 270 miljoner kronor, vilket ger en positiv avvikelse om 694 miljoner kronor mot beslutad budget om 2 964 miljoner kronor. Av den prognosticerade avviken avser merparten nyinvestering.

HR

Årsarbetstiden har ökat på förvaltningen. Bidragande orsaker är dels att vakanser tillsatts, dels en minskning av sjukfrånvaro.

Förvaltningen har tagit fram en kompetensförsörjningsplan för perioden 2024–2026. För att kompetensförsörjningsarbetet inom stadsfastighetsförvaltningen ska stärkas behöver förvaltningen strategier för att tillvarata ny teknik och digitalisering, förstärka kompetens och kompetensförsörjning.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall perioden 2024	Prognos helår 2024
Antal överlämnade förskoleplatser		432	36	234
Antal överlämnade grundskoleplatser		1585	329	621
Antal överlämnade platser boende med särskild service		37	24	40
Antal överlämnade platser vård-och omsorgsboende och övriga boeden		100	0	0
Totalt antal serviceanmälningar		60 600	38 200	57 300
Totalt antal reparationer		40 500	28 100	42 000
Totalt antal kunduppdrag		9 060	5 460	8 180
Övrigt*		9 900*	4 690	7 040
Andel påminnelser avseende reparationer		202	84	126

Siffror från 2022 rapporteras inte då förvaltningen bildades 2023. Utfall under perioden avser till och med augusti 2024.

*Övrigt är serviceanmälan i form av skador, garanti, tillsyn och skötsel med mera.

Förskolefastigheter – God leverans

Förvaltningen kommer inte nå målet enligt investeringsnomineringarna för 2024. Anledningen är att fyra projekt har flyttats från 2024 till 2025. Tre av dessa projekt har blivit försenade på grund av utdragen bygglovsprocess och det fjärde på grund större omfattningsförändring i projektet. Under 2024 kommer det att levereras 270 färre platser jämfört med planering i investeringsnomineringarna 2024. Dessa 270 platser kommer i stället att levereras 2025. Avvikelsen är avstämd och godkänd av förskoleförvaltningen.

Grundskolefastigheter – God leverans

Det kommer att tillskapas fler platser än beräknat enligt investeringsnomineringarna 2024. Detta beror på att ett större projekt enligt nuvarande prognos levereras 2024 i stället för 2025, men tidsplanen är utmanande. Förvaltningen har dessutom fått in flertalet projekt på senare tid där syftet är att tillskapa fler platser till anpassad grundskola. Prognosen visar att 108 tillskapade platser kommer att levereras under 2024 till anpassad grundskola, vilket motsvarar

målbilden. En del av projekten har dock utmanande tidsplaner men för att säkerställa leverans har de hög prioritet.

Gymnasiefastigheter – God leverans

Under året levereras inga nya platser, vilket är enligt plan med investeringsnomineringar 2024. Fokus i nuläget är att tillskapa platser för anpassad gymnasieskola. Förvaltningen arbetar brett och undersöker olika lösningar som nybyggnation, om- och tillbyggnation i befintliga lokaler samt inhyrning.

Vård- och omsorgsboenden – God leverans

Under året levereras inga nya platser för vård- och omsorgsboenden, vilket är enligt plan med investeringsnomineringar 2024. Ett fåtal större ny- och ombyggnationsprojekt pågår med planerad leverans 2026. Baserat på lokalbehovsplanen för vård- och omsorgsboenden behöver projekten levereras enligt plan för att kunna möta behoven på sikt samt säkerställa att nybyggnationsprojekt kan påbörjas så snart beställning inkommer.

Under perioden har sex projekt färdigställts för leverans av bland annat verksamhets- och lokalanpassningar, hemtjänstlokaler, lokaler för daglig verksamhet samt mötesplatser för seniorer.

Bostad med särskild service (BmSS) – Viss leverans

Förvaltningen kommer inte att nå målet för 2024 enligt investeringsnomineringarna. Leveransen är betydligt lägre än planerat, då endast 24 inhyrda platser kunnat levereras för perioden och prognosen för året är totalt 40 inhyrda platser. I investeringsbudget 2024 planerades leverans av 40 nybyggda boendeplatser, varav ingen kommer att bli färdigställd under året.

Uteblivna leveranser beror till största del på förseningar i projekt orsakade av detaljplaneändringar, förseningar av bygglov, överklaganden, försenade underlag samt svårigheten att få fram lämpliga tomter. Volymen är inte tillräcklig för att möta nämnden för funktionsstöds lokalbehov. Nybyggnationsprojekt för BmSS har fått en hög prioritet hos samtliga stadsutvecklande förvaltningar för att på sikt kunna arbeta ikapp det stora gapet.

Mellan januari och juli 2024 har det inkommit sex beställningar om förstudier för nybyggnation av BmSS samt två anpassningar av fastigheter till BmSS. Fem ny- och ombyggnationsprojekt samt tre inhyrningsprojekt har under perioden fått beslut om genomförande.

Totalt antal serviceanmälningar

Serviceanmälningar består framförallt av kunduppdrag och reparationer men även andra anmälningar från förvaltningens hyresgäster så som garantier och skador. Anmällda serviceärenden har minskat med tre procent jämfört med föregående år medan antalet reparationer har ökat med sex procent jämfört med samma period. Ökningen beror delvis på att reparationer i kommersiella fastigheter fångas upp i statistiken på grund av ändrat arbetssätt vad gäller dokumentation i arbetsorder. Förändringen är ett led i att likrikta arbetssättet för kommunala verksamhetslokaler och kommersiella och övriga fastigheter.

Kunduppdrag avser beställningar av exempelvis anpassningar i lokaler och utemiljö, skadegörelse och handhavandefel. Förvaltningen har sett en fortsatt minskning av kunduppdrag motsvarande 13 procent jämfört med samma period föregående år. Minskningen består av att hyresgästförvaltningarna beställer betydligt färre kunduppdrag samt att de själva hanterar skadegörelse i form av klottersanering och glaskross.

Andel påminnelser avseende reparationer

Andelen påminnelser avseende reparationer relaterar till förvaltningens kundnöjdhet vad gäller ledtid. Förvaltningen har en låg andel påminnelser sett till volymen av reparationsärenden. För perioden har 0,2 procent av inkomna reparationsärenden en påminnelse, att jämföra med föregående års andel på 0,5 procent för samma period.

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

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

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Leverans av nybyggda bostäder med särskild service (BMSS) uteblir under 2024
Orsak till att avvikelsen uppstått
Uteblivna leveranser beror till största del på förseningar i projekt orsakade av bland annat detaljplaneändringar, förseningar av bygglov, överklaganden, försenade underlag samt svårighet att få fram lämpliga tomter för nybyggnation av BmSS.
Konsekvenser för de verksamheten är till för
Färre platser medför att Göteborgs Stad inte kan tillgodose de behov av platser som finns, samt att kön ökar för platser.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Nämnden kan inte möta Göteborgs Stads behov av BmSS lokaler.
Ekonomiska konsekvenser
Stadsfastighetsförvaltningen får lägre investeringsnivå. Förvaltningen för funktionsstöd får högre kostnader för inhyrda/köpta platser samt viten.
Vidtagna åtgärder
I kommunfullmäktiges mål; Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov är ett av fokusområdena "Särskilt fokus på att öka takten i byggandet av BMSS för att möta lokalbehovet i staden". Aktiviteter kopplade till denna strategi är kopplade till budgetmålet. Förvaltningens vidtagna och planerade åtgärder är bland annat att öka antalet objekt i fastighetsutvecklingsportföljen, öka antalet projekt i genomförandeportföljen samt hög prioritet av dessa projekt på bekostnad av övriga portföljer.

2.2 Kommunfullmäktiges budgetmål

2.2.1 Göteborg ska vara en jämlik och trygg stad där alla invånare ges inflytande och möjlighet till delaktighet.

Stadsfastighetsförvaltningen följer den kunskapsutveckling som sker i staden avseende våldsbejakande extremism samt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Förvaltningens kommande fastighetssystem kommer att ha en skaderapporteringsfunktion vilket blir ett verktyg för att stötta den aktuella lägesbilden kring trygga, respektive mer otrygga platser i staden. Vidare kommer nyckelpersoner inom förvaltningen att utbildas i systemet Embrace som är ett

system för befolkningsstatistik på områdesnivå gällande brott och otrygghet. Systemet kommer att ge en gemensam lägesbild för Göteborgs Stads alla förvaltningar och bolag.

När det gäller inflytande och möjlighet till delaktighet fortsätter förvaltningen att utveckla arbetet med barns delaktighet i byggprocessen tillsammans med grundskoleförvaltningen där elever ska involveras för att kunna påverka sin arbetsmiljö i ny- och ombyggnationer. Kunskap och arbetsformer behöver omsättas i praktiken för att kunna implementeras i verksamheten.

Vidare samarbetar förvaltningen med övriga stadsutvecklande förvaltningar kring en anvisning för hur förvaltningarnas uppdrag förhåller sig till stadens handbok för medborgarinflytande. Arbeta med att tydliggöra gränsdragningen kring vad som ligger i stadsfastighetsförvaltningens kontra hyresgästförvaltningarnas uppdrag när det gäller dialoger fortsätter. En gemensam vägledning eller anvisning beräknas klar under senhösten.

Angående jämlikhetsarbetet utifrån socioekonomiska villkor hänvisas till målet att segregationen i Göteborg ska brytas.

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Ett arbete pågår med att ta fram nyckeltal för att kunna mäta och analysera stadsfastighetsförvaltningens förvaltning i socialt utsatta områden. En uppdragsplan är upprättad för nyckeltalsarbetet och en arbetsgrupp är formerad. Under hösten kommer underhållsbedömare och fastighetstekniker att besöka tio objekt i utsatta områden för att tillsammans bedöma underhållstatus och skick, men också felanmälningar på objekten. Detta för att säkerställa att alla perspektiv beaktas i urvalet av nyckeltal, för att sedan kunna mäta effekten av de underhållsåtgärder som prioriteras i socialt utsatta områden.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

En kompetensförsörjningsplan för stadsfastighetsförvaltningen är upprättad för perioden 2024 - 2026. Planen ska vara ett verktyg i styrnings- och ledningsarbetet och ett underlag till budget och verksamhetsplaneringen.

Kompetensförsörjningsplanen beskriver de fokusområden som förvaltningen bör arbeta med för att möta kompetensförsörjningsutmaningen. Fokusområdena; utveckling av verksamheten, tillvarata och attrahera kompetensen på arbetsmarknaden, utveckla kompetensen inom organisationen, hållbart arbetsliv och konkurrenskraftiga arbetsvillkor följer Kommunstyrelsens och Göteborgs Stads kompetensförsörjningsplans mål och uppdrag. Till varje fokusområde har aktiviteter skapats för att uppfylla målen. Aktiviteter som påbörjats är bland annat framtagande av praktikprocess, chefskopet, målgruppsanalyser för seniora kompetenser såsom tekniker, ingenjörer, specialister och chefer. Andra aktiviteter är chefsförsörjning, utvecklande chefsmöten med fokus på innovation och nytänkande genom dialog i hela förvaltningen.

2.2.4 Göteborg ska byggas ihop till en grön och levande stad utan bostadsbrist.

Förvaltningen har uppnått flera delmål och arbetet fortskrider enligt verksamhetsplan. Ett förslag till riktlinje för god gestaltad livsmiljö, som ska tydliggöra inriktningen för arkitekturen vid ny-, till- och ombyggnationer, är klart att lyftas för beslut i stadsfastighetsnämnden och föreslås skickas på remiss till

stadsbyggnadsnämnden.

Förvaltningen har också gjort framsteg i att nyttja befintliga byggrätter mer effektivt. Detta uppdrag förväntas vara klart under året. Vidare har utvecklingen av arbetsformer för att i ett tidigt skede delta i helhetslösningar för rätt placering av kommunala verksamheter gått framåt. Arbetsprocessen för stadsfastighetsförvaltningens roll i tidig lokalförsörjning är nära att slutföras, och den nya styrmiljön har implementerats. Fokus har legat på att tydliggöra roller och ansvar i den tidiga PBL-planeringen, i samarbete med berörda förvaltningar.

Förvaltningen har även deltagit aktivt i stadens strategiska och taktiska planering, genom medverkan i arbets- och chefsgrupper, där stadsfastighetsförvaltningens aktiviteter och processer synkroniseras med stadsbyggnadsförvaltningens arbete. För att stärka kunskapen om när 3D-fastighetsbildning kan bidra till en tätare kvartersstad har ett kunskapsunderlag tagits fram. Under hösten kommer slutsatser och rekommendationer att dras och dessa kommer att integreras i relevanta processer.

Arbetet med att utveckla struktur, process och metod för samordnad lokalresursplanering och fastighetsutveckling fortgår, även om tidsplanen har förskjutits något. Processutvecklingen förväntas ändå bli klar under året, vilket kommer att bidra till en mer effektiv lokalförsörjningsprocess.

Stadsfastighetsförvaltningen bidrar till stadens grönområden genom de utemiljöer som tillhör fastighetsbeståndet.

2.2.5 Göteborg ska vara ledande i klimatomställningen och ha en hög biologisk mångfald.

Förvaltningen arbetar med målet utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram, integrerat i förvaltningens systematiska miljöarbete.

Ett omfattande arbete pågår för att i förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA) införa ett teknikneutralt klimatkrav, en så kallad klimatbudget. Detta för att möta både klimat- och kostnads mål. Kravet kommer successivt att skärpas fram till 2030.

Förvaltningen bedömer att arbetet med återbruk har haft fortsatt god utveckling.

Energiarbetet fortlöper enligt förvaltningens energieffektiviseringsplan och den senaste uppföljningen visar att planens målsättning följs. Installation av solceller ligger efter förvaltningens plan för 2024 men bedömningen är att installationsmålet till 2030 ska kunna uppnås.

Under 2024 förväntas hela förvaltningens fordonsflotta bli fossilfri och löpande sker beställningar av nya elfordon. Inventering av förvaltningens maskiner pågår med målsättning om att sätta upp en plan för utfasning av fossildrivna maskiner.

Förvaltningen arbetar för att främja den biologiska mångfalden inom både skötsel och byggnation. En utredning och nulägesanalys tas fram som ska ge en helhetsbild över förvaltningens arbete med biologisk mångfald då detta saknas. Vidare har förvaltningen fortsatt arbeta med att främja träproduktion och inköp av kalhyggesfritt virke. I nuläget saknas data för att följa upp den biologiska mångfalden, vilket försvårar bedömningen av förvaltningens bidrag till detta mål. Pågående arbete fokuserar därför på att kunna följa upp utvecklingen och säkerställa rätt åtgärder för att den biologiska mångfalden ska bibehållas eller stärkas inom förvaltningens verksamhet. Utvecklingen för detta bedöms gå åt rätt håll men takten behöver öka.

Med pågående och planerade insatser är bedömningen att förvaltningen stärker Göteborgs Stad i målet om att vara ledande i klimatomställningen, framför allt kopplat till byggnation och minskad energianvändning. För att nå Göteborgs Stads klimatomsmål till 2030 har förvaltningen identifierat behov av att skala upp klimatomställningsarbetet inom ombyggnation och underhåll, fokusera på återbruk och bevarande av byggnader samt hitta finansieringslösningar för innovationssatsningar så att de inte blir hyrespåverkande.

2.2.6 Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov.

Stadsfastighetsförvaltningen tillhandahåller, förvaltar och utvecklar verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för Göteborgs Stads nämnder.

För att bidra till målet att Göteborgs Stad ska ha en välfärd som möter göteborgarnas behov har stadsfastighetsförvaltningen utvecklade processer och arbetssätt i samarbete med hyresgästförvaltningarna. Förvaltningen har fortsatt att arbeta med ständiga förbättringar av dessa arbetssätt. Under våren har förvaltningen tagit fram en ny riktlinje för planerat underhåll, vilken beslutades av stadsfastighetsnämnden den 29 augusti 2024. Riktlinjen anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll av och reinvesteringar i fastigheter ska utföras för att upprätthålla fastigheternas långsiktiga värde och funktion och syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess.

Förvaltningen ska under hösten implementera en ny process med syfte att skapa förutsättningar för tydligare beställningar samt en uppdaterad process för bygg- och inhyrningsprojekt. Utbildningar för berörda medarbetare är planerade till hösten. En strategi för att öka byggtakten av boenden med särskild service har utvecklats och implementeringen har påbörjats.

2.2.7 Göteborgs Stad ska ge sina anställda en bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor.

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Förvaltningen har tagit fram en intern process för att tydligare beskriva det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbete med att införliva de nya arbetsmiljöföreskrifterna har påbörjats. För att tydliggöra hantering av risker i arbetet har förvaltningen påbörjat en handbok för gemensamma arbetsmiljöregler.

Förvaltningen har samverkat en ny rutin för fysisk arbetsmiljöronad med anledning av samlökalisering av de stadsutvecklande förvaltningarna. Rutinen säkerställer chefernas arbetsmiljöansvar i ett aktivitetsbaserat arbetssätt.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

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

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2024	Utfall 2023
Årsarbetare	452	433	700	680
Total sjukfrånvaro (%)	6,1% *	6,3% *	6,4%	6,6%
Antal förvaltningsexterna avgångar, tillsvidareanställda	35 *	41 *		
Antal förvaltningsexterna rekryteringar, tillsvidareanställda	33 *	66 *		
Förvaltningsextern personalomsättning (%)			8,1%	8,4%

* Avser siffror per juli

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har minskat från 6,3 procent föregående år till 6,1 procent, vilket är lägre än 8,2 procent för Göteborg Stad. Sjukfrånvaron för män och kvinnor ligger på 5,1 procent respektive 7,8 procent.

Chefer, tillsammans med HR och med stöd av företagshälsovården, arbetar aktivt med rehabiliteringsplaner och en förbättrad arbetsmiljö för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i ordinarie arbete.

Personalrörlighet

Årsarbetstiden har ökat på nästan alla avdelningar. En bidragande orsak till detta är att sjukfrånvaron minskat jämfört med mars, från 6,7 procent till 6,1 procent i juli vilket medför att den arbetade tiden totalt har ökat.

Andra bidragande orsaker är att vakanser har tillsatts och att förvaltningen har tidsbegränsade anställningar dels för implementering av nytt fastighetssystem, dels för pågående lokalprojekt för samlokalisering med övriga stadsutvecklande förvaltningar.

Personalomsättningen bland förvaltningens anställda var 8,4 procent 2023. Prognos för 2024 är en personalomsättning på 8,1 procent. Anledningen till denna prognos är att förvaltningarnas avgångar minskat under sista halvåret i relation till föregående år.

Det är procentuellt fler män än kvinnor som slutat och åldersgruppen 50 plus har flest avgångar. Den interna rörligheten avser cirka 40 procent av avgångar till

andra tjänster inom förvaltningen.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Arbetsmiljö och hälsofrämjande arbetsplats

Med anledning av att Arbetsmiljöverket uppdaterat arbetsmiljöföreskrifter som börjar gälla 1 januari 2025 har arbete med att införliva dessa påbörjats genom lagrevision.

Förvaltningen har genomfört två utbildningstillfällen i Inkluderande arbetsplats för nya medarbetare. HR och utvecklingsledare mänskliga rättigheter har tagit fram utbildningsmaterial och anordnar utbildningen som är obligatorisk för samtliga nyanställda.

Förberedelse för utbildning och handledning inkluderande arbetsplats för nya chefer har pågått och planeras starta under hösten.

Under våren har HR-specialist, chefer och medarbetare/skyddsombud i samarbete med företagshälsovården gjort en riskbedömning för att uppdatera vilka medarbetare som ska erbjudas vaccin på grund av smittorisker i arbetet och uppdaterat rutinen.

Personalomsättning och kompetensförsörjning

SCB har på uppdrag av Sveriges regioner och Tillväxtverket tagit fram en prognos på utbildad arbetskraft. Förklaringen till förvaltningens prognos med minskad personalomsättning bygger på denna prognos som visar att den största ökningen av utbildad arbetskraft sker inom utbildningsgruppen civilingenjör. Därefter kommer högskoleingenjör och byggutbildning – gymnasial, vilket är de kompetenser som berör stadsfastighetsförvaltningen.

Det beräknande antalet utbildade kompetenser för discipliner inom bygg- och fastighetsbranschen ser tämligen god ut. Yrkeshögskolorna inom området har de senaste åren matchat upp sina utbildningar för att täcka marknadens behov. Således bedöms marknaden inom området, i avseende på juniora kompetenser, vara god. Konjunkturen och marknaden inom bygg- och fastighetsbranschen 2024 gör att tillgången på arbetskraft med reella kompetenser för förvaltningen har ökat.

Samarbete mellan stadsutvecklande förvaltningarna

Samarbetet tillsammans med de andra stadsutvecklande förvaltningarna fortgår inom flera olika processer. En viktig del i samarbetet är arbetet kring samlokalisering. Tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningarna har en ny rutin för fysiska arbetsmiljöronder tagits fram och gemensamma arbetssätt i tillfälliga lokaler. Arbete för att förbereda och genomföra flytt till tillfälliga lokaler och samlokalisering har skett gemensamt. Förvaltningen har framträdande roller i både samarbetsgrupp mellan HR-avdelningarna, samverkansforum och i riskbedömning och riskhantering.

Utveckling av samverkan

Förvaltningen arbetar för att utveckla samverkan med de fackliga parterna i syfte att få ett klimat som bygger på tillit och förtroende. Som ett led i det, arbetar förvaltningen för bättre ordning och struktur, till exempel att frågor hamnar i rätt samverkansforum. Ett arbete för att tydliggöra vilka tidsgränser som gäller för utskick av kallelser och dagordningar har genomförts.

Planering av en partsgemensam utbildning om samverkansavtalet riktad till chefer har ägt rum under vår och sommar. Utbildningen syftar till att ge chefer metoder

och verktyg i att genomföra APT i samverkansavtalets anda med fokus på delaktighet och dialog. Utbildningen genomförs i höst.

En arbetsrättslig utbildning har genomförts för förvaltningens chefer. Syftet är att säkra att förvaltningen har ett enhetligt arbetssätt.

Slutligen kan nämnas en partsgemensam utbildning om löneprocessen som genomförts för medarbetarna inom ett verksamhetsområde. Bedömningen från både arbetsgivaren och den fackliga organisationen är att utbildningen fick ett gott genomslag.

3.1.3 Långsiktig kompetensförsörjning - Uppföljning av Göteborgs Stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

3.1.3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

För förvaltningen är kompetensförsörjningsplanen viktig för att klara framtida kompetensförsörjning. Under 2024 har förvaltningen haft utmaningar med att kunna genomföra aktiviteter i önskvärd takt. Problemet är förknippat med det utökade behovet av att arbeta med ordning och reda samt chefsstöd inom HR området, vilket nu prioriteras. Arbetet med utveckling av gemensamma arbetssätt inför samlökalisering är ytterligare en orsak.

För att kompetensförsörjningsarbetet inom stadsfastighetsförvaltningen ska stärkas behöver förvaltningen strategier för att tillvarata ny teknik och digitalisering, förstärka kompetens och kompetensförsörjning. Kompetensförsörjning blir därför avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och behöver utvecklas parallellt med övrig verksamhetsplanering. Införandet av kompetensförsörjningsplanen är en förutsättning för förvaltningen att säkerställa kompetensförsörjningen utifrån grunduppdraget.

Behov och tillgång på kompetenser inom VVS, elteknik och larm är de områden som i dagsläget är mest sårbara. Enligt utbildningsprognosen är antalet uppskattade utbildade i balans, men antalet yrkesverksamma med längre erfarenhet inom yrket bedöms som svag.

Bedömningen för behov av seniora kompetenser inom förvaltningen är den största utmaningen. Förvaltningens behov av sakkunniga specialister inom byggprocessen, specialistkompetenser inom upphandling, lednings- och styrfunktioner samt seniora kompetenser inom operativa fastighetsyrken är de kompetenser som förväntas bli svårare att rekrytera över sikt.

Den tekniska utvecklingen skapar kompetensbehov teknik, såsom drönare, BIM/CAD, fastighetsautomation och utveckling av digital teknik. Det finns risk för kompetensbrist om förvaltningen inte kan rekrytera inom dessa områden allteftersom behov uppstår.

Aktiviteter som påbörjats och planeras för att åtgärda eventuell kompetensbrist och stärka innevarande kompetenser vid förvaltningen

Ny process för praktikmottagande har upprättats, detta för att stärka förvaltningens mottagande av nya medarbetare och kompetenser. Arbetet har fortsatt med att ta fram metoder för hur vi ska bli bättre på att arbeta med utveckling av medarbetare i syfte att säkra tillgången på interna personalresurser och kompetenser vid behov. Vidare pågår aktiviteter så som att göra målgrupps analyser för senior arbetskraft tekniker, ingenjörer, specialister och chefer, framtagande av förvaltningens EVP (employer value proposition) genom ett starkt EVP kan förvaltningen bygga sitt EB (employer brand) för att attrahera marknaden och bygga stolthet hos våra

medarbetare, ett förlängt arbetsliv samt produktivitetshöjande investeringar i automatisering och digitalisering och med det utbilda våra medarbetare i denna utveckling. Gällande chefsförsörjning och det förstärkta ledarskapet påbörjas aktiviteter så som chefskopet, innovation och nytänkande på chefsmöten 2024, möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens verksamheter. Chefskopet är ett verktyg för att stärka chefers organisatoriska och sociala förutsättningar och därmed även motverka en tystnadskultur. Chefskopet genomförs inom alla förvaltningar inom Göteborgs stad.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag - nämnder

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	Fg prognos	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	2 819	2 837	-18	2 526	4 339	4 333	4 273	3 902
Kostnader	-2 748	-2 789	42	-2 393	-4 339	-4 333	-4 273	-3 872
Kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommuninterna bidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	72	48	24	133	0	0	0	30

3.2.2 Utfall till och med perioden

Utfallet per augusti avviker positivt mot budget med 24 miljoner kronor.

Den viktigaste förklaringen är lägre kapitalkostnader uppgående till 27 miljoner kronor, beroende på att förvaltningen inte färdigställer investeringar i den takt som planerats. Avvikelsens belopp är lägre än föregående månad och på samma nivå som månaden innan, men procentuellt sett är avvikelsen betydligt lägre än tidigare beroende på att många investeringsprojekt har aktiverats den senaste tiden efter en översyn av förvaltningens administrativa rutiner.

Hyresintäkterna är lägre än budget, vilket delvis beror på periodiseringseffekter. När det justeras för att lokalkostnaderna (inhyringskostnaderna) också är lägre blir nettoeffekten en negativ budgetavvikelse på 22 miljoner kronor. Hyresintäkterna blir också lägre när projekt inte färdigställs enligt plan och hyra inte kan debiteras.

Övriga kostnader är 13 miljoner kronor lägre än budget, vilket bland annat beror på lägre kostnader för inhyrd personal och kommuncentral kompensation för klimatanpassning.

3.2.2.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

mnkr	Period		Helår		
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Bokslut 2023
Tillsyn och skötsel	222	228	356	339	335
Reparationer	67	68	105	103	107
Planerat underhåll	141	138	248	238	292
Totala kostnader	430	434	709	680	734

Tabellen ovan redovisar samtliga kostnader för det egna beståndet, vilket innefattar kostnader för egen personal, material och köpta tjänster.

Tillsyn och skötsel

Tillsyn och skötsel har lägre utfall jämfört med periodiserad budget. Det förklaras bland annat av att besiktningar, driftronder och tillsyn utförs under första halvåret och identifierade brister åtgärdas först under andra halvåret. Det innebär att åtgärder på skyddsrum, brandceller, innemiljö, utemiljö och myndighetskrav planeras under andra halvåret.

Förvaltningen har höjt prognosen för att täcka upp för högre kostnader inom avtal och material. Tillsyn och skötsel ökar också eftersom förvaltningen tagit över flera fastigheter i Fiskhamnen, men fastigheterna genererar också intäkter som täcker kostnadsökningen.

Reparation

Utfallet för perioden är i linje med budgeterad nivå. Prognosen har justeras upp för helåret på grund av fler reparationsärenden samt högre kostnader för köpt tjänst på grund av sjukfrånvaro.

Planerat underhåll

Delårsperiodens utfall ligger strax över periodiserad budget, vilket i huvudsak beror på att förvaltningen hade beställt fram åtgärder utifrån en högre budgeterad nivå. I enlighet med budget och mönster från tidigare år väntas större delen av kostnadsutfallet komma under den senare delen av året.

Årets budget för planerat underhåll behövde på grund av den ekonomiskt ansträngda situationen sänkas under förvaltningens önskvärda nivå. Prognosen för planerat underhåll har kunnat utökas något över budgeterad nivå med anledning av att en sänkt prognos för kapitalkostnader har frigjort utrymme. Förvaltningen har dock behövt pausa flertalet underhållsprojekt för att nå en resultatprognos i balans. Dialog har förts med hyresgäsförvaltningarna kring de pausade projekten som behövt planeras om. Då säkerställdes att pausade projekt inte påverkade efterlevnad av lag och myndighetskrav, säkerheten för hyresgästen eller riskerade värdesäkringen av objektet.

Några prioriterade åtgärder under året är fortsatta utbyten av ammoniakkylskåp inom vård- och omsorgsboenden, riskinventering legionella samt utbyten av larmsändare, nödtelefoner i hissar och föråldrade elarmaturer.

3.2.3 Prognos

Helårsresultatet prognostiseras till noll. I jämförelse med budget finns det både

positiva och negativa avvikelser, som sammantaget leder till budget i balans.

Kapitalkostnaderna avviker positivt mot budget med 30 miljoner kronor. I samband med att förvaltningen sett över de administrativa rutinerna för reinvesteringsprojekt har många projekt rapporterats som färdigställda och aktiverats, det vill säga redovisas som kapitalkostnader i utfallet. Samtidigt har översynen resulterat i att många reinvesteringsprojekt flyttats till 2025. Prognosen är behäftad med viss osäkerhet utifrån att förvaltningen nu har nya rutiner och den kan komma att förändras.

Hysesintäkterna är lägre än budget för helåret, av samma orsaker som under utfallet, men här är det inte längre någon periodiseringseffekt. När lägre inhyringskostnader räknats av är den negativa nettoavvikelsen 15 miljoner kronor jämfört med budget.

Övriga kostnader avviker positivt mot budget med 7 miljoner kronor. Det beror framförallt på lägre kostnader för inhyrd personal och på att förvaltningen räknat med en kommuncentral kompensation för kostnader förknippat med trygghetspunkter.

Tillsyn och skötsel avviker negativt mot budget. Vissa avtal och material har blivit dyrare än budgeterat, men förvaltningen har också tagit över fastigheter och därmed höjt kostnadsnivån. Tillkommande intäkter kompenserar dock kostnadsökningen så det påverkar inte förvaltningens ekonomi negativt.

Fastighetsförvaltning och investeringsprojekt kan alltid generera oväntade kostnader i form av avbrutna projekt som behöver kostnadsföras, ökade förbrukningskostnader (exempelvis el) eller en sträng vinter, vilket i så fall kan medföra att helårsresultatet försämras. Det kan också vara svårt att bedöma hur snabbt kostnader upparbetas inom exempelvis planerat underhåll, vilket kan innebära ett förbättrat resultat. Kapitalkostnaderna är just nu osäkra och kan förändras både positivt och negativt.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringar

År 2024

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster	0	0	0	0
Utgifter	-1318	-2270	-2964	694
varav reinvestering	-624	-1080	-1104	24
varav nyinvestering	-694	-1190	-1860	670
Investerings-netto	-1318	-2270	-2964	694

Planperioden 2021-2025

Belopp i mnkr	Ack utfall 2021-2025	Prognos 2021-2025	Budget 2021- 2025	Avvikelse
Inkomster	10	10	11	-1
Utgifter	-7472	-11425	-12715	1290
varav reinvestering	-2943	-4560	-4539	-21
varav nyinvestering	-4529	-6865	-8176	1311
Investerings- netto	-7462	-11415	-12704	1289

Prognosen för förvaltningens investeringsutgifter uppgår för 2024 till 2 270 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 694 mnkr mot beslutad budget om 2 964 mnkr. Av den prognosticerade avvikelsen avser merparten nyinvestering.

Det samlade behovet för planperioden 2021-2025 prognosticeras till 11 415 mnkr. Beslutad budget uppgår till 12 704 mnkr vilket innebär att prognosen sänks med 1 289 mnkr. Prognosen för planperioden överensstämmer med investeringsnomineringarna för 2025 som beslutades i stadsfastighetsnämnden i mars 2024. I förhållande till beslutad volym framtiden i investeringsnomineringarna 2023, som kommunfullmäktiges budget utgår från, innebär det en minskning av antalet levererade platser.

Den lägre prognosen för planperioden kan hänföras till nyinvestering och beror bland annat på rådande marknadsläge som inneburit stora kostnadsökningar i projekten. Ökade produktionskostnader tillsammans med en höjd internränta har resulterat i högre hyror, vilket bidrar till generell försiktighet inom både förvaltning och nämnd. Det innebär i många fall en längre process innan beslut kan fattas både i beställande nämnd och i stadsfastighetsnämnden. Likaså har prognosticerad volym påverkats av beslutsprocessen där projekt över 5200 prisbasbelopp, motsvarande 298 mnkr (nivå 2024) ska passera både kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för genomförandebeslut. Ett perspektiv som förvaltningen nu arbetat in i projektens tidsplaner.

Ytterligare aspekter som påverkar volymen är stadsfastighetsförvaltningens genomförandekapacitet samt en reviderad befolkningsprognos som visar på lägre födelsetal. Det har tillsammans lett till att projekt inte beställts eller skjutits på framtiden.

Redovisning per område

År 2024

Investerings- område, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-291		-535		-580	
Grundskola	-729		-1160		-1400	
Gymnasieskola	-42		-73		-105	
Äldreboende	-58		-105		-250	

Boende med särskild service (BMSS)	-65		-135		-190	
Krisberedskap	0		-5		0	
Övrigt	-78		-150		-335	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-55		-107		-104	
Summa	-1318		-2270		-2964	

Planperioden 2021-2025

Investeringsområde, mnkr	Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-2562		-2916	
Grundskola	-5791		-6211	
Gymnasieskola	-520		-445	
Äldreboende	-746		-936	
Boende med särskild service (BMSS)	-726		-779	
Krisberedskap	-75		0	
Övrigt	-643	9	-979	10
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-362	1	-449	1
Summa	-11425	10	-12715	11

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-126		-245		-270		-1513		-1720	
Grundskola	-468		-740		-1100		-4133		-4789	
Gymnasieskola	-2		-3		-5		-20		-45	
Äldreboende	-20		-35		-80		-301		-291	
Boende med särskild service (BMSS)	-42		-90		-170		-512		-653	
Krisberedskap	0		0		0		0		0	

Övrigt	-29		-60		-225		-347	9	-594	10
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-7		-17		-10		-39	1	-84	1
Summa	-694		-1190		-1860		-6865	10	-8176	11

För planperioden 2021-2025 uppgår prognosen till 6 855 mnkr och innebär totalt en positiv avvikelse mot beslutad budget om 1 310 mnkr.

Den lägre prognosen berör alla verksamhetsområden förutom markreserv och strategiskt innehav. Den positiva avvikelsen beror på att projekt skjutits fram i tidplan, pausats eller avbrutits. Bidragande orsaker är sammanfattningsvis en ökad prisbild, brist på resurser, längre ledtider inom detaljplan- och bygglovsprocessen, ofta på grund av överklaganden samt ändrad omfattning i projekten. Likaså påverkar beslutsprocessen, där projekt över 5 200 prisbasbelopp, motsvarande 298 mnkr (nivå 2024), ska passera både kommunstyrelsen och kommunfullmäktige för genomförandebeslut.

Årets prognos för nyinvesteringar prognosticeras till 1 190 mnkr. Det är en sänkning med 110 mnkr jämfört med prognosen i mars samt en avvikelse mot beslutad budget om 670 mnkr. Orsakerna är desamma som nämnt ovan för planperioden.

Förskola

Prognosen för område förskola uppgår för 2024 till 245 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 25 mnkr, både mot prognos i mars och beslutad budget. Flera förskolor har framflyttat slutbesiktning mellan 2024 och 2025 vilket marginellt påverkar avvikelsen mot budget, då andra projekt väger upp. Förändringen i prognos mellan mars och augusti om 25 mnkr beror på att först bygglov och sedan upphandling dragit ut på tiden avseende Rosendalgatans förskola, vilket sammantaget innebär att entreprenaden kommer starta senare än planerat. Likaså har projekteringen för Timjansgatan tagit längre tid än prognosticerat vilket i sin tur innebär entreprenadstart först under 2025.

För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 1 514 mnkr, det innebär en minskad investeringsvolym om 207 mnkr gentemot beslutad budget. Den lägre prognosen kan i första hand hänföras till ett minskat behov av platser utifrån en reviderad befolkningsprognos.

Grundskola

Grundskolans prognos för 2024 uppgår till 740 mnkr, vilket är 60 mnkr lägre än prognosen i mars. Anledningen beror främst på försening i tidsplan avseende Påvelundsskolan där bygglovet har överklagats. Ärendet är just nu i mark- och miljööverdomstolen i väntan på beslut om överprövning. Likaså har tidsplanen för Toleredsskolan justerats i samråd med grundskoleförvaltningen utifrån verksamhetens kommande behov.

Gentemot beslutad budget om 1 100 mnkr avviker prognosen positivt med 360 mnkr. Anledningen beror främst på förskjutning i tidsplan av stora skolprojekt såsom Eriksboskolan och Nya Gårdstenskolan, dels på grund av längre beslutsprocess, dels på grund av arbete i förvaltningen med sänkta produktionskostnader. Likaså bidrar Åkeredsskolan till avvikelsen vilket beror på en komplicerad evakuering som fördröjde projektet.

En faktor som till viss del väger upp framflyttade projekt är ett flertal inkomna beställningar avseende anpassad grundskola, dessa projekt är prioriterade och

planeras för genomförande under året.

Planperiodens prognos uppgår till 4 133 mnkr vilket medför en minskad investeringsutgift med närmare 660 mnkr, relativt jämnt fördelat mellan 2024 och 2025. Anledningen till neddragning av volym är samma som nämnts ovan och kan främst sammanfattas som förskjutningar i tidsplan på grund av ökade produktionskostnader vilket fördröjer tidsplanen innan projekten kan beredas inför nämndbeslut samt en generellt längre beslutsprocess.

Gymnasium

Utbildningsförvaltningen har ett par planerade projekt under 2024 vilket medför en positiv avvikelse om 2 mnkr. Planperiodens prognos uppgår till 20 mnkr, vilket innebär en avvikelse om 25 mnkr. Den lägre prognosen sett över planperioden beror på förändrat behov.

Vård- och omsorgsboende

Prognosen för vård- och omsorgsboenden uppgår till 35 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 45 mnkr mot den lagda budgeten på 80 mnkr och baseras på de totala projekt som planeras färdigställas mellan 2025-2030. Flertalet av dessa projekt är således i en uppstarts- eller projekteringsfas vilket leder till en relativt låg prognos för 2024. Sänkningen på 5 mnkr mot rapporteringen i mars beror på att Skra bro kommer att tas upp för beslut i kommunfullmäktige i slutet av året.

För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 301 mnkr, vilket innebär en negativ avvikelse om 20 mnkr mot beslutad budget. Avvikelsen påvisar att många nya projekt har startats för att kunna möta det platsbehov som äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen presenterat för de kommande åren.

Bostad med särskild service

Prognosen för BmSS uppgår till 90 mnkr vilket ger en positiv avvikelse om 80 mnkr gentemot den lagda budgeten på 170 mnkr. För planperioden 2021-2025 uppgår avvikelsen till 141 mnkr mot lagd budget på 653 mnkr. Avvikelserna kan delvis härledas till utdragna bygglovsprocesser då dessa boenden ofta tenderar att bli överklagade.

Övrigt

Prognosen för övriga projekt uppgår till 60 mnkr och ger en positiv avvikelse på 165 mnkr mot beslutad budget om 225 mnkr. Avvikelsen beror delvis på att Frölunda badhus inte framskridit i den takt som önskats på grund av att projektet visat sig vara mer komplext än vad som tidigare tagits höjd för.

För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 338 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 246 mnkr mot beslutad budget om 584 mnkr. Avvikelsen kan härledas till att större projekt skjutits fram i tid på grund av bland annat dess komplexitet eller utdragna bygglovsprocesser.

Markreserv och strategiskt innehav

Prognosen för markreserv uppgår till 17 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse om 7 mnkr mot beslutad budget.

För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 38 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse om 45 mnkr mot beslutad budget om 83 mnkr. Avvikelsen kan härledas till att förvaltningen vill hålla nere investeringar som utförs i dessa fastigheter på grund av dess karaktär.

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-165		-290		-310		-1048		-1196	
Grundskola	-261		-420		-300		-1659		-1422	
Gymnasieskola	-40		-70		-100		-500		-400	
Äldreboende	-38		-70		-170		-445		-645	
Boende med särskild service (BMSS)	-23		-45		-20		-214		-126	
Krisberedskap	0		-5		0		-75		0	
Övrigt	-49		-90		-110		-296		-385	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-48		-90		-94		-323		-365	
Summa	-624		-1080		-1104		-4560		-4539	

Prognosen för 2024 uppgår till 1 080 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om drygt 20 mnkr mot beslutad budget. Omprioriteringar har skett både inom och emellan portföljerna, vilket presenteras under respektive verksamhetsområde.

Prognosen för planperiod 2021-2025 avseende re- och ersättningsinvesteringar uppgår till 4 560 mnkr, vilket ger en negativ avvikelse mot beslutad budget om drygt 20 mnkr. Avvikelsen kan hänföras till insatser inom krisberedskap och beror på att budgetmedel inte fanns med i de investeringsnomineringar som beslutades i mars 2023 och som ligger till grund för årets budget. Inför budget 2025 som under året beslutas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige finns medel avsatt i nominerat underlag.

Förskola

Prognos för 2024 uppgår till 290 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 20 mnkr mot beslutad budget samt mot prognosen i mars. Anledningen kan inte härledas till några specifika större projekt utan handlar mer om ett flertal justeringar som tillsammans lett till lägre prognos.

För planperioden prognosticeras ett lägre utfall om närmare 150 mnkr gentemot periodens beslutade budget. Den lägre prognosen är i enlighet med investeringsnomineringarna som beslutades i mars 2024 i stadsfastighetsnämnden. Anledningen till minskad volym beror dels på förskoleförvaltningens betalningsförmåga utifrån höjda hyror men även utifrån en nivå som bedöms som rimlig utifrån förvaltningens genomförandekapacitet och som samtidigt säkerställer att underhållsskulden inte ökar.

Grundskola

För 2024 uppgår prognosen för område grundskola till 420 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse gentemot budget om 120 mnkr. Anledningen är fler beställningar utifrån ett stort behov av underhåll. Omfördelning av medel är gjord inom ram från gymnasiet, förskolan och äldreboende.

Förvaltningen höjer prognosen för planperioden 2021-2025 med 240 mnkr utifrån ett betydande inflödet av beställningar. Skolor som påverkar planperiodens prognos är bland annat större invändiga underhållsåtgärder på Nytorpsskolan, Karl

Johanskolan och Ryaskolan samt fasadrenovering och fönsterbyte på Flatåsskolan.

Gymnasium

Prognos för året beräknas till 70 mnkr för område gymnasieskola. Det innebär en positiv avvikelse om 30 mnkr jämfört med budget för 2024.

Prognosen för planperioden har höjts med 100 mnkr mot beslutad budget. Det beror främst på en omfattande renovering av Burgårdens gymnasium bestående av bland annat invändig ytskiktsrenovering, byte av installationer, kök, dränering samt delvis omläggning av tak.

Vård- och omsorgsboende

Prognosen för vård- och omsorgsboenden uppgår till 70 mnkr vilket ger en positiv avvikelse på 100 mnkr mot beslutad budget om 170 mnkr. För planperioden minskar prognosen med totalt 200 mnkr gentemot beslutad budget. Avvikelsen kan till stor del härledas till att på grund av de boendes ålder är det komplext att utföra de reinvesteringar som planeras.

Bostad med särskild service

Prognosen för BmSS uppgår till 45 mnkr vilket ger en negativ avvikelse på 25 mnkr mot beslutad budget om 20 mnkr. För planperioden ökar prognosen med totalt 88 mnkr gentemot beslutad budget. Avvikelsen kan härledas till att förvaltningen ser ett större underhållsbehov än vad som tidigare tagits höjd för.

Krisberedskap

Prognosen för 2024 uppgår till 5 mnkr. För planperioden som helhet uppgår prognosen till 75 mnkr. Prognosen kommer sannolikt att justeras ned då det endast är ett projekt startat vilket till stor del kommer att finansieras av bidrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Övrigt

Prognosen för övriga fastigheter uppgår till 90 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 20 mnkr mot beslutad budget om 110 mnkr. För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 296 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse om 89 mnkr mot beslutad budget om 385 mnkr.

Markreserv och strategiskt innehav

Prognosen för markreserv uppgår till 90 mnkr vilket nästintill är i enlighet med beslutad budget på 94 mnkr. För planperioden 2021-2025 uppgår det samlade behovet till 323 mnkr, vilket innebär en positiv avvikelse om 42 mnkr mot beslutad budget om 365 mnkr.

Re- och ersättningsinvesteringar beslutade av stadsfastighetsnämnden

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Säkerhet	0		-6		-8		-92		-15	
Inre funktioner	-182		-280		-246		-1322		-1345	
Yttre funktioner	-140		-230		-300		-1161		-1216	
Installationssystem	-113		-200		-220		-792		-816	
Storkök & kök	-6		-9		-14		-40		-45	
Markanläggningar	-113		-220		-90		-562		-445	
Myndighetskrav	-1		-5		-12		-62		-71	

Tilläggsavtal	-10		-20		-20		-82		-81	
Ej fastighetsrelaterat	0		0				0			
Ersättningsinvesteringar	-11		-20		-100		-124		-140	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-48		-90		-94		-323		-365	
Summa	-624		-1080		-1104		-4560		-4539	

3.2.4.2 Projektuppföljning

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF-beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Torslandaskolan	N		255	267			285	2024
Internationella skolan - Guldheden	N		129	273			273	2025
Åkeredsskolan	N		140	307			305	2025
Gunnestorpskolan	N		56	300			300	2026
Nya Påvelundsskolan	N		65	292			311	2027
Eriksboskolan	J		12	368			368	2027
Nya Gårdstensskolan	N		33	493			285	2027
Nolereds skolan	N		22	360			360	2027

Torslandaskolan

Ett nybyggnadsprojekt med syftet att leverera en skola för 609 elever i årskurs F-6 inklusive sju platser utformade för elever i anpassad skola. Projektet har fått godkänd slutbesiktning och lokalerna är tagna i bruk. Verksamheten flyttade in till terminsstart, hösten 2024.

Internationella skolan - Guldheden

Ett investeringsprojekt som planerar att leverera 400 platser. Projektet innefattar

rörelsesal, storkök och matsal. Projektet hanterar tidsrisker och tidigare försenade moment men tidplanen kommer troligtvis hållas för planerad inflytt i augusti 2025.

Akeredskolan

Ett nybyggnadsprojekt för årskurs F-6, med plats för cirka 570 elever, med integrerad idrottshall. På skolbyggnadens tak monteras solceller och de lägre taken beläggs med växtlighet, såsom sedum. Projektet har en lång historik inom förvaltningen och vägen fram till byggstart har varit krokig och ibland helt stillastående. Aktuell tidplan är att skolan ska vara klar till skolstart höstterminen 2025. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Gunnestorpskolan utbyggnad

Ett nybyggnadsprojekt med syfte att leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6, projektet ersätter den gamla skolan med en kapacitet om 340 elever. Eleverna evakuerades v. 7 och under våren har befintlig skola rivits och markarbeten har påbörjats. Gjutning av platta sker innan och efter sommarsemestern. Verksamhetsstart planeras till hösttermin år 2026. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Nya påvelundskolan

Ett om- och tillbyggnadsprojekt i en befintlig skola. Projektet syftar till att modernisera och bygga ut skolan för att möta det ökade elevbeståndet. Projektet omfattar att riva och ersätta idrottshallen, med en ny och större, och med fler lärosalar uppe på samt en ny mindre idrottshall för årskurs F-6. På ett av de nya hustaken byggs även en 2 000 kvadratmeter stor lektyta. Projektet planeras färdigställas i etapper under 2024-2027. Projektets beslutade tidplan och budget är för en etapp osäker då en oförutsedd risk inträffat. Länsstyrelsen har beslutat att upphäva bygglov för det största huset med lekgården på taket efter att en granne har fått rätt att överklaga bygglov. Stadsfastighetsförvaltningen har nu överklagat beslutet till Mark- och miljödomstolen. Byggnationen av detta hus är nu stoppat i väntan på beslut, vilket försenar färdigställandet och expansionen av skolan. Ombyggnation av resterande hus fortlöper.

Eriksboskolan F-6

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 388 elever i årskurs F-6, samt 40 platser anpassad grundskola. Skolan kommer ha tillagningskök, fullstor idrottshall, skyddsrum och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. I juni 2024 godkändes projektet i kommunfullmäktige. Rivning av befintlig skola färdigställdes under våren 2024. Entreprenaden planeras starta i januari 2025 och verksamhetsstart planeras starta under vårterminen 2027.

Nya Gårdstensskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, inklusive 42 platser utformade för elever i anpassad skola. Byggnationen inkluderar idrottshall som ska förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Tidplan och budget enligt förstudien kommer inte hålla då omfattningen av projektet förändrats. Ny omfattning, budget och tidplan beräknas lyftas i förvaltningarnas nämnder i september 2024.

Noleredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 570 elever i årskurs F-6. Skolan kommer ha tillagningskök, fullstor idrottshall, skyddsrum och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. Innan sommaren godkändes en kostandsavvikelse för projektet i grundskole- och stadsfastighetsnämnden. Rivning planeras ske fjärde kvartalet 2024 och verksamhetsstart planeras i augusti 2027.

Betydande projekt beslutade innan ny riktlinje investeringar

3.2.5 Uppföljning av kapitalkostnader

Belopp (tkr)	Nominering 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos helår 2024	Utfall helår 2023
Avskrivningar					
Ränta					
Totalt					

Stadsfastigheter redovisar kapitalkostnader i resultaträkningen och inkluderar dessa kostnader i självkostnadshyran.

3.2.6 Uppföljning av investeringsrelaterade driftkostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2024	Grundutrymme ram 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos helår 2024	Utfall helår 2023
Investeringsrelaterade driftkostnader			-1,2	-0,6	0,5	5,5

Majoriteten av de investeringsrelaterade driftkostnader som stadsfastighetsförvaltningen hanterar faktureras hyresgästförvaltningarna. Detta återspeglas tydligt i tabellen ovan vilken redovisar förvaltningens nettovolym avseende investeringsrelaterade driftkostnader.

I den förklarande tabellen nedan redovisas både kostnader och intäkter från investeringsrelaterade driftprojekt. Det negativa nettot i budget och utfall för perioden härleds till rivningsprojekt där man tidigare haft kommunexterna hyresgäster, kostnaderna för dessa behöver hanteras inom förvaltningens budget. Det positiva nettot i prognosen förklaras av att denna tar hänsyn till det driftpåslag som faktureras hyresgästnämnderna för projekt gällande evakueringspaviljonger vars kostnader återfinns i andra delar av resultaträkningen.

Belopp i mnkr	Nominering 2024	Grundutrymme ram 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos Helår 2024	Utfall helår 2023
Investeringsrelaterade driftkostnader	-157	-	-126,7	-98,7	-206,2	-125,3
Investeringsrelaterade intäkter	157	-	125,5	98,0	206,7	130,8

Belopp i mnkr	Nominering 2024	Grundutrymme ram 2024	Nämndbudget 2024	Utfall perioden	Prognos Helår 2024	Utfall helår 2023
Nettovolym	0,0	0,0	-1,2	-0,6	0,5	5,5

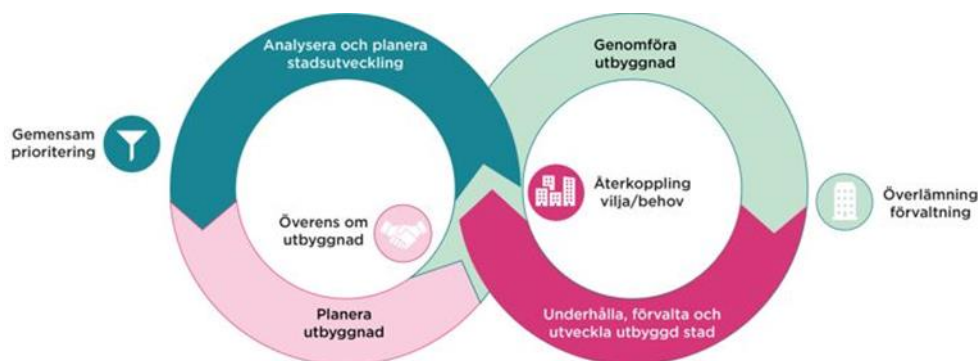
I helårsprognosen för investeringsrelaterade driftkostnader är hänsyn tagen till ett större rivningsprojekt avseende Traktören för vilka kostnader förväntas uppstå under 2024.

3.3 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.3.1 Övriga beslut och/eller uppdrag

Sammanhållen stadsutveckling

Syftet med den nya omorganisationen inom stadsutvecklingsområde, som trädde i kraft i januari 2023, är att skapa en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden.



Det är många nämnder som direkt eller indirekt påverkas av nya ansvar och arbetssätt i och med den nya nämndorganisationen. Framför allt gäller detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfasighetsnämnden.

För att nå syftet med den nya organisationen och styra mot en än mer sammanhållen stadsutveckling är en viktig del att utveckla och öka samverkan mellan SUV och övriga förvaltningar som arbetar inom stadsutveckling. På ledningsnivå har detta konkretiserats genom att direktörerna har regelbundna ledningsmöten. Samverkansforumet (SASU) avser samarbetet mellan SUV samt idrotts- och föreningsförvaltningen, Kretslopp och vatten samt kulturförvaltningen och stadsledningskontoret.

Forumet har syfte att styra mot en sammanhållen stadsutveckling genom att:

- driva önskad kultur
- effektiv koordinering och integration av det arbete som krävs för att gå tillsammans i den överenskomna riktningen (samordna)
- säkra planering, genomförande och uppföljning av processer, portföljer, politiska mål, uppdrag och program/planer
- skickliggöra varandra (samverka)
- samordnad extern samverkan.

Utöver detta träffas SUV regelbundet för gemensamma förvaltningsledningsmöten.

Gemensamma utvecklingsinsatser för att uppnå en sammanhållen stadsutveckling

Ett intensivt arbete pågår med att anpassa verksamheten för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling. Nedan listas ett antal pågående utvecklingsinsatser.

Digitalisering av stadsutvecklingsprocessen

För att uppnå en sammanhållen stadsutvecklingsprocess krävs att staden delar data för att exempelvis möjliggöra analyser, fatta faktabaserade beslut och effektivisera arbete. Ett arbete med att digitalisering av stadsutvecklingsprocessen pågår därför där pågående utvecklingsinsatser kartläggs med digitalisering som metod för att sedan identifiera möjliga områden att arbeta vidare med.

Samlokalisering

Den planerade samlokaliseringen av SUV och verksamhetsanpassningen av gemensamma lokaler i Traktören, Köpmansgatan 20, skapar förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling.

De fyra förvaltningarna har tagit fram en målbild för den nya arbetsplatsen.
En pulserande mötesplats som får oss att känna stolthet för vårt gemensamma stadsutvecklingsuppdrag i Göteborg.

- *En inkluderande och inbjudande mötesplats för alla.*
- *En plats för samarbete och samverkan och individuellt arbete.*
- *En attraktiv, inspirerande och energifull arbetsmiljö för oss.*
- *En arbetsplats där vi med stöd av teknik arbetar effektivt och tänker nytt.*

Verksamhetsanpassningen av lokalerna ska skapa en attraktiv modern arbetsmiljö, stärka Göteborgs Stad som attraktiv arbetsgivare samt skapa bättre besöksmiljöer för samarbetspartners och allmänheten. Planerad inflytt i Traktören är sommaren 2026.

Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling

Övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖiSS) är en del i den taktiska planeringen och ska säkra samordning och genomförandeförutsättningar för stadsutveckling. Ett förslag på underlag för prioritering planeras att lämnas till stadsbyggnadsnämnden i slutet av året. Arbetet som lett fram till underlaget har bedrivits tillsammans med stadens stadsutvecklande förvaltningar. En förstudie områdesplanering är också klar och det finns förslag till process för planeringsbeslut för större investeringsprojekt och planprogram.

Utvecklingsidé

För att undvika långtgående projektutveckling inom stadens stadsutveckling där det saknas samsyn har ett utvecklingsarbete genomförts mellan de stadsutvecklande förvaltningarna. Utvecklingsarbetet har lett till nytt arbetssätt som syftar till att i ett tidigt skede av stadens planering ta fram överenskommelse om vart den fortsatta stadsutvecklingen ska ske inom begränsad geografisk plats. En viktig del är att få till en tydlig överlämning mellan den strategiska planeringsprocessen och plan- och exploateringsprocessen (PLEX). Därför har metoden med utvecklingsidéer tagits fram som fungerar som koppling mellan processerna. Utvecklingsidéerna har börjat användas under våren och innehåller förslag på användning av plats/område samt avvägningar och medskick inför kommande planering. Eftersom utvecklingsidéerna är förankrade inom de stadsutvecklande förvaltningarna ges förutsättningar för att undvika projektutveckling som inte är hållbara eller saknar

samsyn.

Plan- och exploateringsprocessen

Syftet med att utveckla en gemensam process för plan- och exploatering är att få stadsutvecklingsprojekten att rulla smidigare i ett flöde från idé till iordningställd plats. Implementeringen av PLEX har pågått under året där processen har införts för såväl nya som pågående projekt i olika steg. Introduktionsutbildningar har erbjudits till närmare 300 medarbetare på berörda förvaltningar vid åtta tillfällen och efter sommaren ska samtliga projekt ha skrivit ihop en stadsutvecklingsidé för sitt projekt. En stadsutvecklingsidé görs för projekt på kommunal mark och innehåller syfte och mål, förslaget i sin helhet, viktiga avvägningar/bedömningar och förslagets relation till olika styrande dokument.

Implementeringen av arbetssättet fortsätter under hösten.

Lokalförsörjning i stadsutvecklingen

Lokalförsörjningen sträcker sig över alla skeden i stadsutvecklingen. Arbeta med att implementera stadens nya styrmiljö för lokalförsörjning i processutvecklingen pågår och är en del av såväl strategisk- och taktiskplanering som PLEX.

Vid stadsfastighetsförvaltningens vårdialog med hyresgästförvaltningarna medverkade stadsbyggnadsförvaltningen och gav en samlad bild av stadsutvecklingen i respektive geografiskt området.

Stadsutveckling skapar långsiktiga möjligheter, även om processen ofta innebär långa ledtider.

Även om utvecklingen av processer och arbetssätt ger bättre förutsättningar kommer Göteborgs Stad fortsätta arbeta med lokalförsörjningsprojekt som detaljplanerats för flera år sedan. I vissa fall har dessa utmaningar med genomförbarheten, exempelvis brist på friyta och kostsamma grundläggningsförhållanden. Även i pågående program- och detaljplanearbete finns det utmaningar med att tillgodose den kommunala lokalförsörjningen, främst i centrala lägen där det råder brist på mark

Samverkan kring skötsel av stadens utemiljöer

Stadsmiljö- och stadsfastighetsförvaltningen samordnar skötsel av utemiljöer. Förvaltningarnas gemensamma mål är att ha en strategisk upphandling som verktyg för goda affärer och använda paketering som strategi för konkurrens. Målet är också att tillsammans utveckla upphandlingsstrategier samt systematisk avtalsuppföljning. En första upphandling avseende utemiljöskötsel pågår som grundar sig på Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service (ABFF) i stället för som tidigare upphandlingar på AB vilket är byggbranschens regelverk för utförarentreprenader. ABFF är anpassat för återkommande tjänster såsom drift, underhåll och servicetjänster. Sedan slutet av 2023 finns en handlingsplan för att höja kvaliteten på den samordnade skötseln med utförande i egen regi. Förvaltningarna kommer att följa utvecklingen via statistik och besiktningar.

4 Styrinformation till nämnden

Väsentlig styrinformation till nämnden

4.1 Grunduppdraget

4.1.1 Fastighetsförvaltning

Fastighetsförvaltning

Stadsfastighetsförvaltningen ska tillhandahålla, förvalta och agera mellanhyresvärd samt utveckla beståndet av verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för Göteborgs Stads verksamhetsförvaltningar. I uppdraget ingår även att förvalta och hyra ut de lokaler som ägs i strategiskt syfte inför framtida behov i stadsutvecklingen.

Förvaltd yta (kvm BRA)	2023	2024
Egenägd yta	1 781 960	2 048 760
Inhyrd yta	578 733	576 591
Total yta	2 360 693	2 625 351

Tillkommande och avgående objekt

Under våren har Göteborgs Stad förvärvat fyra fastigheter i Fiskhamnen från HIGAB, med överlåtelse i juni. Tre av dessa fastigheter är bebyggda och hyrs ut till olika verksamheter kopplade till fiskerinäringen. Förvaltningen kommer att förvalta dessa objekt fram till dess att fastigheterna ska tas i anspråk för stadsutveckling. Under hösten 2024 förväntas stadsbyggnadsnämnden fatta beslut om inriktningen för när och hur stadsutvecklingen i området kommer att ske.

Exploateringsförvaltningen har under första halvåret sålt fem mindre objekt, vilka förvaltades av stadsfastighetsförvaltningen, då de inte längre ansågs vara av strategiskt behov för lokalförsörjningen eller i kommande stadsutveckling.

Underhållsbehov

Underhållsbedömningar har genomförts enligt årsplanen, där 20 procent av det totala beståndet ska bedömas årligen. Hittills i år har förvaltningens underhållsbedömare bedömt 206 av de totalt 307 planerade objekten. Extra stort fokus har lagts på underhållsbedömningar under våren för att kunna prioritera implementering av nya processer för tydligare beställningar samt bygg- och inhyringsprojekt under hösten. Ett förberedande arbete har påbörjats för att genomföra underhållsbedömningar på det kommersiella beståndet som idag, helt eller delvis, saknar underhållsplaner.

Långsiktig och strategisk planering

För att kunna planera strategiskt genomför förvaltningen, tillsammans med hyresgästförvaltningarna, dialogmöten för att synkronisera förvaltningens underhållsplanering med deras lokalbehovsplanering, med hänsyn till Göteborgs Stads lokalförsörjningsprogram. Vårdialogmötena har genomförts enligt plan med samtliga berörda hyresgästförvaltningar. Genom dessa dialogmöten har hyresgästförvaltningarna bland annat fått tidig information om vilka

underhållsåtgärder förvaltningen planerar att utföra inom perspektiven nutid och närtid. Detta ger möjlighet till samplanering av bland annat verksamhetsanpassningar som de önskar genomföra i samband med underhållsåtgärderna.

Vid vårdialogerna medverkade för första gången även stadsbyggnadsförvaltningen och bidrog med att ge stadsfastighetsförvaltningen och hyresgästförvaltningarna en samlad bild av stadsutvecklingen i respektive geografiskt område.

Förvaltningen deltar i de gemensamma arbetsgrupperna för strategisk och taktisk planering som samordnas av stadsbyggnadsförvaltningen, samt i den planering som sker i detta tidiga skede genom översiktsplaner och planprogram. Förvaltningen deltar även i arbetsgruppen som tar fram ett förslag till ÖISS, den övergripande inriktningen för samordnad stadsutveckling.

Förvaltningen har också medverkat i framtagandet av en process för utveckling av kommunal mark och har implementerat arbetssättet med gott resultat. Flera utvecklingsinitiativ från stadsfastigheter har godkänts av stadsbyggnadsförvaltningen.

Genomförande av planerade underhållsåtgärder

Under 2024 har förvaltningen hittills genomfört planerade underhållsåtgärder till ett värde av 725 miljoner kronor, varav 624 miljoner kronor utgör reinvesteringsmedel.

På grund av en minskad underhållsbudget för 2024 och en justerad majprognos har verksamhetsområde fastighetsförvaltning under juni månad behövt pausa 29 tidigare beställda underhållsprojekt till ett värde av cirka 16 miljoner kronor för att uppnå resultatprognos i balans. Dialog har förts med hyresgästförvaltningarna kring de pausade projekten, som nu har planerats om för utförande 2025 eller i vissa fall senare, om de kunnat samordnas med planerade projekt 2026 eller 2027. I arbetet har det säkerställts att de pausade projekten inte påverkar efterlevnad av lagar och myndighetskrav, hyresgästernas säkerhet eller värdesäkringen av objektet.

Effektiv hantering av vakanta lokaler

En ny process för hantering av vakanta eller kommande vakanta lokaler och bostäder har tagits fram och implementeringen har påbörjats. Processen beskriver hur hanteringen ska ske när en lokal sägs upp. Vid en uppsägning genomförs en utredning för att avgöra om det finns någon annan möjlig kommunal användning för lokalen i staden. Om inget sådant behov finns, utreds den strategiska nyttan för kommunen att äga fastigheten ur ett markägarperspektiv av exploateringsförvaltningen, varefter fastigheten kan gå till försäljning alternativt fortsatt förvaltning och extern uthyrning.

Tidsbegränsade bygglov

Förvaltningen har arbetat med att förlänga tidsbegränsade bygglov som löpt ut före 2024 och medfört sanktionsavgifter. Nu återstår endast två tidsbegränsade bygglov att hantera. Förvaltningen arbetar med att ta fram en ny rutin för hanteringen av tidsbegränsade bygglov för att minimera risken att dessa inte förlängs i tid. En stor del av problematiken att få tidsbegränsade lov förlängda i tid grundar sig i förändringar och omprioriteringar i stadsutvecklingen. När planeringen ändras för hur behoven ska tas om hand permanent i stadsutvecklingen så försvinner i många fall också grunden för att kunna få de tidsbegränsade byggloven förlängda.

Säkra elanläggningar

Inför 2025 har förvaltningen granskat och utvecklat underlaget för

internbeställning av tillsyn och skötsel. Särskilt fokus har lagts på att granska och komplettera omfattningen kopplad till säkra elanläggningar. Vid varje omförhandling av hyresavtal lägger förvaltningen nu även fokus på att tydliggöra gränsdragningen för elanläggningsansvaret, då det i vissa äldre avtal har visat sig vara otydligt ur ett elanläggningsinnehavaransvar.

Parkstugor

Under våren har en kartläggning genomförts av förvaltningens bestånd av parkstugor som ligger på allmän platsmark för att säkerställa rätt nyttjande och hantering. Resultatet av kartläggningen kommer att redovisas för stadsfastighetsnämnden under hösten.

Kulturfastigheter

Under våren har kontakter upprättats med kulturförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen, och ett nytt mötesforum har skapats för att synliggöra beröringspunkter och främja samarbetet kring förvaltningen av befintliga kulturmiljöer. Arbetsgruppen har tagit fram ett gemensamt utbildnings- och informationspaket för stadsfastighetsförvaltningens medarbetare. Man har också identifierat att vissa kulturmiljöer saknar märkning i systemet GoKart, vilket kulturförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen nu har börjat uppdatera. Detta kommer på sikt att göra det möjligt för förvaltningen att anpassa planeringen i ett tidigare skede och fatta rätt inriktningsbeslut vid förstudier och åtgärder på kulturfastigheter.

Ridsportsanläggningar

Inom stadsfastighetsförvaltningens fastighetsbestånd finns ett antal objekt kopplade till ridsport, bland annat sju anläggningar som drivs av ideella föreningar med ridsport som fritids-, frilufts- och idrottsaktivitet. Dessa anläggningar omfattas av Göteborgs Stads plan för ridsport 2020-2024, som antogs av kommunfullmäktige 2019, med det övergripande målet att ridsporten ska vara tillgänglig för stadens invånare så att fler barn och ungdomar ges möjlighet att prova på och välja ridning som fritids- och idrottsaktivitet.

Ridsportens föreningar driver själva ridanläggningarna men kan, precis som andra ideella föreningar, ansöka om bidrag till driften från idrotts- och föreningsnämnden. Arbete pågår med att ta fram skäliga hyresnivåer och att säga upp avtalen för omförhandling. De nya avtalen ska vara skäliga, jämförbara, rättvisa, långsiktiga och anpassade för hästsport- och ridverksamhet. I de flesta fall kommer detta att innebära höjda hyror, vilket kräver ett nära samarbete med idrotts- och föreningsförvaltningen för att säkerställa finansieringen och möjliggöra att verksamheterna kan fortsätta i enlighet med planen.

Hyresförhandling

Förvaltningen har förhandlat med Hyresgästföreningen om bruksvärdeshyran för det egenägda bostadsbeståndet samt om tillägg för trivsel- och trygghetsåtgärder vid vård- och omsorgsboenden samt boenden med särskild service. Denna förhandling är nu genomförd och information ska ges till berörda förvaltningar. Förhandlingar om bruksvärdeshyrorna för det inhyrda beståndet av bostäder har dock inte kunnat genomföras enligt plan. Då stadsfastighetsförvaltningen inte är fastighetsägare för dessa objekt kommer förhandlingen behöva genomföras på annat sätt än tidigare år.

Tekniska krav och kvalitet

Arbetet med revideringen av tekniska krav och anvisningar (TKA) och utgåva TKA 2025 pågår. Den reviderade kravställningen ska konsekvensbedömas och

följa övriga styrande principer för TKA. Detta kommer att följas upp vid årets slut.

Ett omfattande arbete pågår för att förbereda införandet av ett teknikneutralt klimatkrav, en så kallad klimatbudget.

I förvaltningens plan för minskade produktionskostnader finns strategier kopplade till krav och kvalitet. Flera krav i TKA har identifierats och utretts med avseende på potentialen för minskade produktionskostnader. Några identifierade delar har kunnat arbetas in redan i TKA 2024 och bedömningen är att ytterligare några ändringar med fokus på kostnadsbesparing ska kunna implementeras i TKA 2025.

De kommande ändrade byggreglerna från halvårsskiftet 2025, enligt Boverkets projekt Möjligheternas byggregler, har identifierats som potentiellt betydelsefulla för förvaltningens kravställning och projektverksamhet och en analys av detta pågår.

Miljö och klimat

Miljöledning och systematiskt miljöarbete

Resultatet från miljörevisionen 2024 visar att förvaltningen har ett miljöledningssystem som uppfyller alla övergripande kapitel i stadens anvisningar för systematiskt miljöarbete. Det finns krav som delvis uppfylls, inklusive lagefterlevnadskontroll och tydliggörande av miljöansvar. Åtgärder har initierats och bedöms kunna implementeras under 2025. Integreringen av miljöledningssystemet i förvaltningens ledningssystem fortgår. Integrering av miljöriskanalys i det ordinarie riskanalysarbetet är planerad till hösten.

Målen i Göteborgs Stads planer och program inom miljö, energi och klimat är integrerade i förvaltningens systematiska miljöarbete.

Biologisk mångfald

Att få fram underlag om andelen inköpta miljöcertifierade produkter har visat sig vara mycket svårt, vilket också har bekräftats av inköps- och upphandlingsförvaltningen. Detta arbete är direkt kopplat till en indikator i stadens miljö- och klimatprogram, vilket gör det svårt för förvaltningen att redovisa underlag för uppföljning av denna indikator.

Förvaltningen har fortsatt arbetet med att främja träproduktion och inköp av kalhyggesfritt virke. Bevakning av utvecklingen kring ett nytt certifieringssystem för kalhyggesfritt virke pågår, men ett sådant system finns ännu inte.

Minskad klimatpåverkan i byggprojekt

Förvaltningen arbetar utifrån planen för minskad klimatpåverkan i byggprojekt 2024, som antogs av stadsfastighetsnämnden i början av året. Förvaltningens strategi framöver för att möta både klimat- och ekonomimål är att införa ett teknikneutralt klimatkrav i förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA) till 2025. Detta görs genom att sätta ett tak för hur mycket växthusgaser som får släppas ut från byggnationen, en så kallad klimatbudget, som successivt kommer att skärpas fram till 2030. Arbetet med att förbereda detta införande pågår.

Klimatmålet till 2030 ska nås genom minst 70 procent minskad klimatpåverkan, och de återstående procentenheterna upp till totalt 90 procent ska nås genom kompensatoriska åtgärder. För ombyggnation finns ännu inget motsvarande system, även om förvaltningen har börjat kunna klimatberäkna denna typ av byggprojekt. Förvaltningen har identifierat behovet av att skala upp klimatomställningsarbetet inom ombyggnation för att nå stadens klimatmål totalt sett.

En strategi för en kostnadseffektiv klimatomställning har tagits fram inom förvaltningens arbete med minskade produktionskostnader. En utmaning är att hitta

alternativa finansieringslösningar för de innovationssatsningar som behövs för att nå 2030-målet, så att dessa inte blir hyresgrundande för stadens förvaltningar. Möjligheterna till externa finansieringsstöd har undersökts, men de täcker sällan en betydande del av åtgärdskostnaderna.

Avfallsminimering och återbruk

Förvaltningens arbete med återbruk har fortsatt att utvecklas positivt. Under våren har arbete pågått för att tydliggöra vilka produkter som ska cirkuleras inom förvaltningen. Samarbete inom staden har initierats i olika delar, bland annat framtagandet av en checklista för bedömning av rivning eller bevarande av en fastighet samt hur stadsfastighetsförvaltningen deltar i detaljplanarbetet utifrån ett återbruksperspektiv.

Stora Holm har utvecklats som plats för återbruk och in- och utflöde bedöms som högt. En förvaltningsspecifik avfallsplan fastställdes i början av året och aktiviteter fortgår enligt planen med syfte att säkra både lagkrav och minska påfrestningen på klimat och råvaruutvinning.

Minskad användning av skadliga ämnen

I arbetet med att minska användningen av skadliga ämnen är årets fokus att ta fram en förvaltningsspecifik åtgärdsplan. Under våren har en nulägesanalys genomförts som ska ligga till grund för denna plan. Antalet byggprojekt i extern regi som följer förvaltningens riktlinjer och rutiner avseende material och produkter följs upp årligen. Systematisk hantering av radon och asbest pågår kontinuerligt och inga avvikelser i rutinerna har identifierats.

Energieffektivisering

Arbetet med att följa de energimål som staden har satt upp sker genom förvaltningens energieffektiviseringsplan. Den senaste uppföljningen i början av 2024 visar att effektiviseringsarbetet följer planens målsättningar. En fördjupad uppföljning har genomförts under våren och sammanställningen av denna pågår.

Under 2023/2024 genomförde stadsrevisionen en granskning av förvaltningens arbete för att nå stadens mål om minskad energianvändning i bostäder och lokaler. Stadsrevisionens samlade bedömning är att arbetet i allt väsentligt bedrivs på ett ändamålsenligt sätt, även om vissa förbättringsområden har identifierats. Utifrån stadsrevisionens rekommendationer kommer förvaltningen under 2024 att revidera energieffektiviseringsplanen så att den även omfattar det kommersiella fastighetsbeståndet. I samband med revideringen kommer åtgärderna i kommunfullmäktiges energiplan att tydligare integreras i planen för att på ett mer systematiskt sätt visa genomförandet och uppföljningen av stadsfastighetsförvaltningens arbete för att minska energianvändningen i förvaltningens fastighetsbestånd.

Egen produktion av solceller

Installation av solceller ligger efter förvaltningens plan och det finns en risk att inte nå det uppsatta installationsmålet för 2024. Detta beror främst på svårigheter att bemanna projekt samt brister i inkomna offerter. Bedömningen är dock att målsättningen för 2030 ska kunna uppnås. En mer fördjupad analys av planens framdrift och de utmaningar som finns har inletts.

Klimatanpassning

Under våren 2024 antog kommunfullmäktige den första versionen av Göteborgs Stads klimatanpassningsplan. En klimatanpassningsgrupp har startats internt på stadsfastighetsförvaltningen för att analysera planen och dess påverkan på förvaltningen. Ett projekt har också initierats för att hantera det utpekade samordningsuppdrag som stadsfastighetsförvaltningen fått enligt fokusområde 1 i klimatanpassningsplanen, tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden.

Skador

Under första halvåret har förvaltningen anmält 29 egendomsskador och fyra ansvarsskador till Försäkrings AB Göta Lejon. Av egendomsskadorna har 26 godkänts enligt försäkringsvillkoren och 13 av dessa skador överstiger den garanterade självrisken (stora skador).

Kostnaden för stora skador uppgår till cirka 9 miljoner kronor. Skador under gällande självrisk uppgår under första halvåret till cirka 6 miljoner kronor. Slutlig reglering av skadekostnader sker när skadorna är avslutade.

Vattenskador är, liksom tidigare år, den vanligaste formen av skada. Det skadeförebyggande arbetet har under de senaste åren fokuserat på vattenrelaterade skador. Under året planeras åtgärder för att minska vandalisering av blandare på grundskolor.

Säkerhet

Brandlarm

Räddningstjänsten har hittills i år genomfört 294 utryckningar till följd av brandlarm, varav de flesta var obefogade. 31 larm har betecknats som skarpa. Kostnaden för obefogade utryckningar uppgår hittills i år till 1,3 miljoner kronor.

Brandskyddsritningar

Översynen av brandskyddsritningar på förvaltningens fastigheter har pågått i ett par år. Under 2024 går projektet in i slutfasen med fokus på alternativboenden och övriga fastigheter. Under våren 2024 inventerades den sista etappen om 94 fastigheter och därmed är alla fastigheter inventerade. Det återstår att ta fram uppdaterade versioner av 46 brandskyddsritningar, vilket planeras att göras under hösten 2024.

Skyddsrum

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har genomfört en besiktning av befolkningsskyddsrummet i Kvarnberget. Resultatet har lett till en rapport med åtgärder för att återställa och uppdatera denna anläggning. Dessa åtgärder kommer att projekteras av stadsfastighetsförvaltningen med start i höst. MSB planerar även att besiktiga befolkningsskyddsrummet i Otterhällan (Kungsgaraget) framöver.

Stadsfastighetsförvaltningen och exploateringsförvaltningen har haft möten om skyddsrum inom detaljplanearbetet. Två av ärendena har gällt skyddsrum som kommer att rivas och behöver ersättas med nya. En annan fråga rör utplaceringen av ett nytt skyddsrum för att ersätta ett som revs i samband med Västlänken.

Förvaltningen ligger väl till vad gäller årets tillsyn och skötsel av skyddsrum. Uppföljning av åtgärdsplanen för förvaltningens skyddsrum redovisas i årsrapporteringen

Övernattning vid idrottscuper

Stadsfastighetsförvaltningen har totalt cirka 29 400 övernattningsplatser, varav 23 447 har varit tillgängliga under Partille- och Gothia Cup 2024.

Under 2024 nyttjade Partille Cup 10 338 platser. Nyttjandegraden för övernattningsplatser vid Gothia Cup kommer att redovisas vid årsrapporteringen.

Under första halvåret har samverkan etablerats mellan säkerhetssamordnare, förvaltare och planeringsledare internt på förvaltningen, med syfte att tydliggöra och säkerställa övernattningsplatser i fastighetsbeståndet vid beställning av ombyggnad och nyproduktion.

Under åren 2025 - 2027 förväntas många omfattande underhållsprojekt i förvaltningens övernattningsskolor. För att kunna leverera 21 000 samtida

övernattningsplatser enligt uppdraget kan en prioritering eller anpassning av projekten behöva ske.

4.1.2 Drift och underhåll

Tillsyn och skötsel

Förvaltningen har i år en reducerad driftrond på byggnad med fokus på systematiskt brandskyddsarbete och taksäkerhet. Reduceringen är en besparingsåtgärd inför årets budget. Övriga planerade tillsyn och skötselåtgärder exempelvis driftrond installationer och brandlarm, daglig skötsel samt åtgärder enligt myndighetskrav utförs enligt plan.

Inför 2024 utökade förvaltningen med kontroll av brandcellsgränser på 245 fastigheter, kontroll har utförts på cirka 209 fastigheter. Nio fastigheter kommer kontrolleras då lokalerna inte är i bruk eller håller på att renoveras. Förvaltningen arbetar med framtagande av relevant underlag för kontroll av brandceller för resterande fastigheter.

Förvaltningen har en sexårsplan för att genomföra riskinventering och åtgärder på äldreboenden utifrån risk för legionella. För 2024 är planen att riskinventera 20 fastigheter och mer än hälften är utförda.

Reparationer

Reparationer avser de fel i en fastighet som upptäcks och anmäls av hyresgäst. Förvaltningen har en ökning av reparationsärenden. Ökningen beror främst på att kommersiella fastigheter har börjat klassa vilka serviceanmälningar som är reparationer i fastighetssystemet. Detta är ett led i att skapa likartade arbetssätt oavsett av hyresgäst, det vill säga för kommunala verksamhetslokaler och kommersiella och övriga fastigheter.

Annat som kan påverka ökningen av reparationer är att förvaltningen för i år har reducerad driftrond på byggnad vilket innebär att fel i fastigheter som normalt hade upptäckts av fastighetstekniker upptäcks och anmäls av hyresgäst istället.

Minska antalet beställare

Avdelningen drift och underhåll har påbörjat ett arbete med att minska antalet beställare av tjänster i inköpssystemet. Detta är en åtgärd för att minska administrativa uppgifter för fastighetstekniker, höja kvalitén på beställningarna och minska kostnader för köpt tjänst. Åtgärden kommer att leda till att inköps- och beställarkompetensen förstärks genom ökad kunskap och därigenom minska risken att beställare gör fel när de är färre sällananvändare. Förändringen väntas också ge en ökad inköpsmognad och kontroll på samtliga delar i inköpsprocessen. Piloten att minska antalet beställare genomfördes på verksamhetsområde bygg där tre enheter centraliserade beställningarna till två tekniker per enhet.

Utfallet av piloten har visat att tid har frigjorts från övriga fastighetstekniker för åtgärder i fastigheter i egen regi samt minskad administration. För de tekniker som arbetar med beställningar har kunskap i avtal och inköpssystem ökat. Dessutom har samarbetet med entreprenörerna ökat. Andelen köpt tjänst har minskat med tio procent inom verksamhetsområde bygg och fem procent inom avdelning drift och underhåll. Utfallet kan dock påverkas av reducerad driftrond då fastighetstekniker har mer tid för att utföra åtgärder i egen regi.

Gemensam kontorsservice stadsutvecklingsförvaltningar

Förvaltningen ansvarar för gemensam kontorsservice för de fyra stadsutvecklingsförvaltningarna. Under renoveringen av Köpmansgatan 20

kommer tre av förvaltningarna rotera mellan lokaler i centrala stan och lokaler i Lillhagsparken. Kontorsservice har tillsammans med kundprojektet som driver arbetet med samlokalisering arbetat för flytt samt iordningställande av lokalerna. I samband med detta arbetar kontorsservice med att revidera överenskommelsen i form av servicenivå samt ekonomisk ersättning.

Sommarhändelser

Förvaltningen har haft en god bemanning för att kunna hantera ordinarie tillsyn och skötsel samt serviceanmälningar under sommarperioden med Gothia Cup och Partille Cup. En fastighet drabbades av vattenskador efter Gothia Cup på grund av åverkan. Även fyra andra fastigheter har drabbats av vattenskador under sommaren om än av mindre art.

Sommarjobbare

Drift- och underhållsavdelningen tog emot 23 sommarjobbare i gymnasieålder. De har i huvudsak arbetat som fastighetstekniker men även arbete inom vaktmästeri och administration har förekommit. Arbetsuppgifterna har bestått av reparationer, utemiljöskötsel samt driftronder av installationer (värme, ventilation och vatten), bygg och inbrottslarm. Sommarjobbarna inom vaktmästeri har arbetat med iordningställande av lokalerna på Lillhagsparken som en del i lokalprojektet med flytt från Köpmansgatan 20.

4.1.3 Byggnation och hyresverksamhet

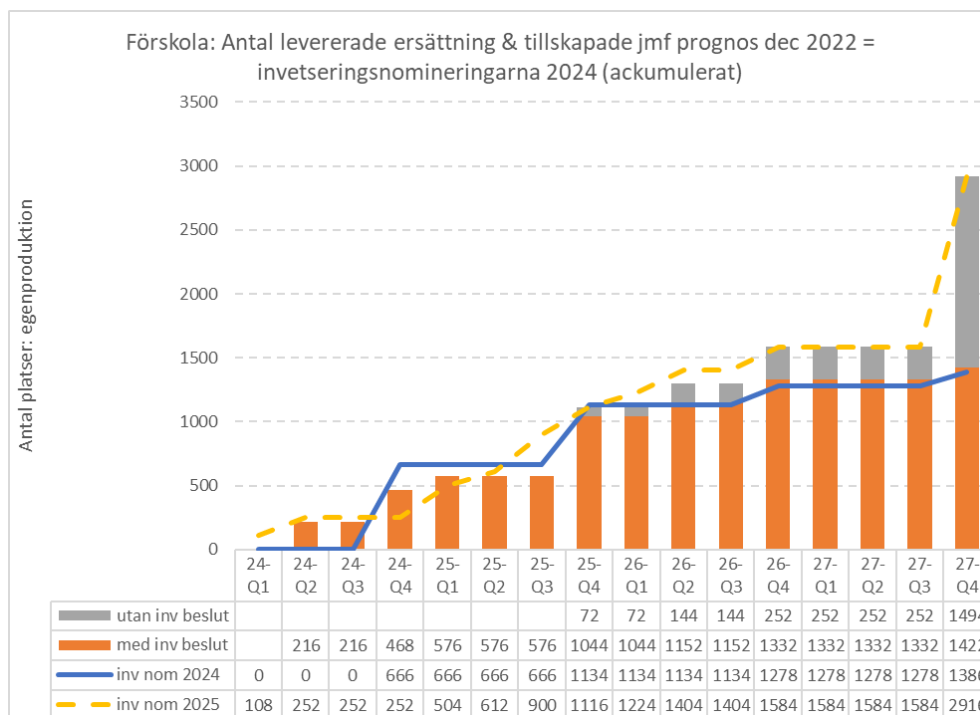
Projekt och investeringsportföljen

Förvaltningen har under perioden fortsatt arbetet med implementeringen av kommunfullmäktiges nya riktlinjer inom lokalförsörjningen. Nämnden har expedierat ytterligare ärenden för genomförande- och inhyrningsbeslut till kommunfullmäktige. I samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen har förvaltningen försökt styra mot ökat eget ägande istället för inhyrning. En första utredning av kommunal service har genomförts tillsammans med stadsledningskontoret och grundskoleförvaltningen och arbete pågår löpande för att säkerställa följsamhet till de nya styrande nyckeltalen.

Projekt inom lokalförsörjningen för nämnden för funktionsstöd har fått höjd prioritet i relation till övriga projekt. Hur denna ökade prioritering ger utslag på övriga verksamheter har ej varit möjligt att analysera. Detaljerad uppföljning per hyresgästförvaltning görs varannan månad för att säkerställa det närstående lokalbehovet under året.

Flera av delpportföljerna har utmaningar i bygglovsskedet. Stadsfastighetsförvaltningen möter stadsbyggnadsförvaltningen under september för analys och diskussion om hur förvaltningarna kan stötta varandra för en effektivare process. En enkätundersökning har skickats ut till alla projektledare angående bygglovsprocessen. Syftet är att kartlägga de största hindren och hur de kan åtgärdas i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen.

Förskola - God leverans



Grafen omfattar endast egenproduktion. Målet är investeringsnomineringarna 2024, dvs den blå kurvan. Investeringsnomineringarna 2025, gulstreckad kurva, finns med som information.

Förvaltningen kommer inte nå målet enligt investeringsnomineringar för 2024. Anledningen är att fyra projekt flyttats från 2024 till 2025, bland annat på grund av överklagande av bygglov. Trots detta bedömer förvaltningen projektleveransen som god då prognosen är att tillskapade platser ackumulerat 2024 och 2025 är på planerad nivå 2025.

Förvaltningen har många projekt som är planerade att levereras 2027 och volymerna ligger på samma nivå för 2028. Arbetet med investeringsnomineringarna har startat och för volymerna som ligger längre fram kommer hänsyn dels att tas till att befolkningsunderlaget sjunker i vissa områden i staden, dels vilken volym stadsfastighetsförvaltningen har kapacitet att leverera avseende förskoleprojekt.

Relativt många nybyggnationsprojekt för förskola pågår, då vissa förskolor byggda på sextio- och sjuttioalet behöver ersättas. Underskott av förskoleplatser i vissa områden i staden, genererar nybyggnationsprojekt. Några få större inhyringsprojekt i områden där det inte finns möjlighet till egenproduktion ligger också i plan.

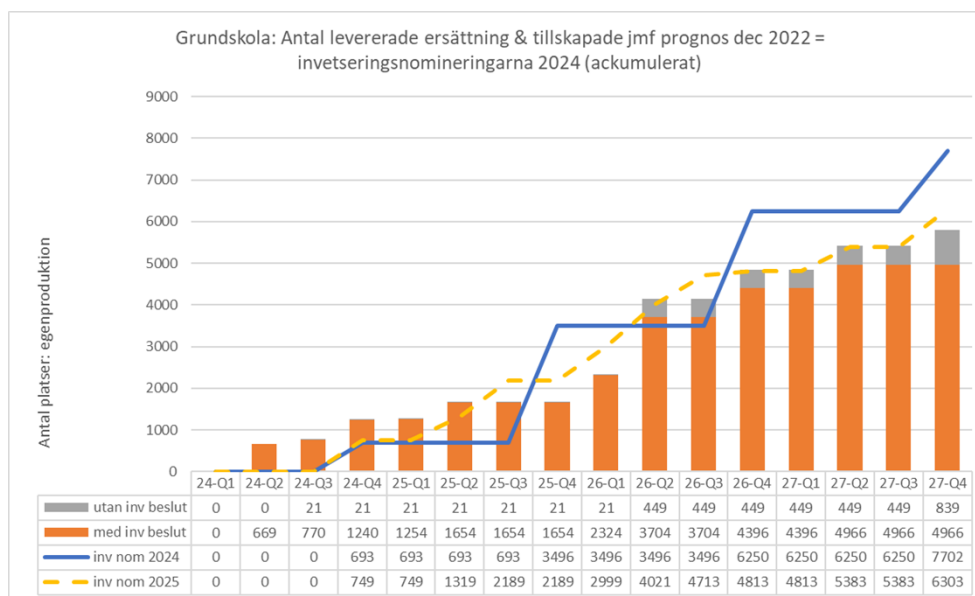
En rad förlängningsrenoveringar pågår för att förlänga livslängden på äldre fastigheter. Detta är positivt för såväl klimatavtryck som ekonomi.

Förstudier pågår för att öka antalet förskoleplatser i centrum, vilket är ett område där det är brist på platser. De finns en rad utmaningar som exempelvis tomtens beskaffenhet, begränsad friyta och närboendes tveksamhet till att ha förskola som närmsta granne.

Översyn har gjorts gällande de nya nyckeltalen för friyta och lokalyta. Förvaltningen bedömer att det är svårt att landa inom de nya intervallerna för lokalyta för förskola. Alla projekt som har varit med i översynen har för stor lokalyta jämfört med de nya riktlinjerna. Särskilt svårt är det vid förskolor i flera plan som då exempelvis kräver trappor.

Förvaltningen ser är en osäkerhet kring hur stort behovet kommer att vara av förskoleplatser i framtiden. Befolkningsunderlaget minskar, framför allt i nordost. Planerade projekt kan eventuellt skjutas på framtiden. Färre projekt än planerat kommer eventuellt att startas, och som en konsekvens kommer även investeringsnivån att bli lägre för förskola. Förvaltningen har en kontinuerlig dialog med förskoleförvaltningen om framtida behov av förskoleplatser.

Grundskola - God leverans



Grafen omfattar endast egenproduktion. Målet är investeringsnomineringarna 2024, dvs den blå kurvan. Investeringsnomineringarna 2025, gulstreckad kurva, finns med som information.

Det kommer att tillskapas fler platser än tidigare beräknat för 2024 för grundskola detta då ett större projekt planeras att levereras 2024 istället för 2025, men tidplanen är utmanande.

Förvaltningen har fått in flertalet projekt på senare tid i syfte att tillskapa fler platser till anpassad grundskola. Prognosen ger att 108 tillskapade platser kommer levereras under 2024 till anpassad grundskola, en del av projekten har dock utmanande tidplaner.

I ett längre tidsperspektiv år 2025 - 2027 är prognosen att färre platser än planerat kommer levereras. Detta är främst kopplat till att kostnadsnivån för större grundskoleprojekt anses ligga för högt och ett förvaltningsövergripande arbete pågår för att minska produktionskostnaderna. Utöver detta är ett stort skolprojekt försenat på grund av överklagat bygglov.

De allra flesta investeringsprojekten för grundskola är om- eller tillbyggnadsprojekt, i det flesta fall handlar det om mindre verksamhetsanpassningar. Många är högt prioriterade av grundskoleförvaltningen och måste levereras så fort som möjligt. Dessutom finns också några större nybyggnadsprojekt.

Inom delportföljen utförs även en hel del planerat underhåll, vilket syftar till att bibehålla de äldre fastigheternas ändamålsenlighet.

Det är ett begränsat antal inhyrningsprojekt, men desto fler paviljongprojekt för att kunna evakuera elever när ordinarie skola renoveras eller byggs om.

Översyn har gjorts av de nya nyckeltalen för friyta och lokalyta. Projekten bedöms klara de nya kraven för lokalyta för grundskola. I en del projekt är det dock en

utmaning att få tillräcklig stor friyta, särskilt i ytterstaden där kraven är att ha relativt stor friyta, jämfört med mellan och innerstaden.

Beslut att starta genomförandet av större grundskoleprojekt drar ut på tiden. Återkoppling från grundskoleförvaltningen är att de större grundskoleprojekten är alltför kostsamma. Förvaltningen ser tillsammans med grundskoleförvaltningen över projektkostnaden för de större projekten, vilket leder till att projekten levereras vid ett senare tillfälle. Konsekvensen blir att grundskoleförvaltningen blir kvar i äldre icke ändamålsenliga lokaler längre än planerat. Tillräcklig kapacitet saknas för att möta behov och skolplacering enligt regelverk för grundskola och anpassad grundskola.

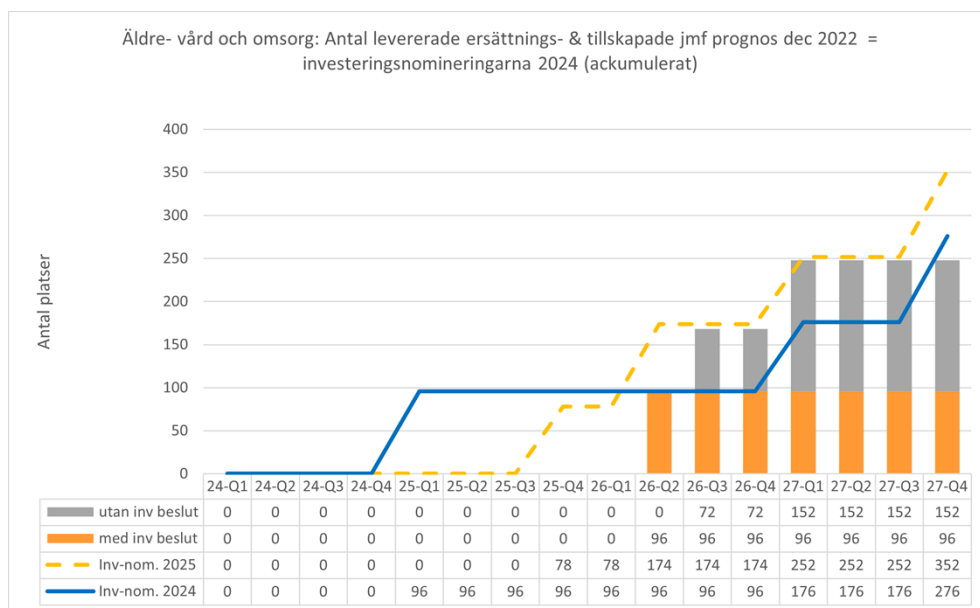
De större grundskoleprojekten hamnar i ett limbo, där det är osäkert när de kommer att genomföras. Det innebär att investeringsnivån blir lägre i närtid, men kommer att öka när beslut om att genomföra projekten erhålls. Parallellt är arbete uppstartat på stadsfastighetsförvaltningen om att sänka produktionskostnaderna.

Gymnasiefastigheter - God leverans

Relativt få gymnasieprojekt pågår just nu, jämfört med flera av de andra projektportföljerna. Fördelningen är hälften inhyrningsprojekt och hälften egenproduktion. Alla egenproduktionsprojekt är om- och tillbyggnadsprojekt. Inga nybyggnadsprojekt pågår för tillfället. Det totala antalet projekt är på en normal nivå, även om det är ett lågt antal projekt.

Fokus i nuläget är att tillskapa platser för anpassad gymnasieskola. Förvaltningen arbetar brett och tittar på olika lösningar som nybyggnation, om- och tillbyggnation i befintlig lokal samt inhyrning. Förvaltningen har stött på svårigheter med en tillfällig lösning för anpassad gymnasieskola, där ursprungsplanen var att ha temporära lokaler på Stora Holm, i närheten av Säve. Försvarmakten motsatte sig bygglov med motiveringen att området kring Säve är av riksintresse. Lösningen nu är att verksamhetsanpassa befintlig lokal där anpassad gymnasieskola kan bedriva sin verksamhet fram tills att det finns en långsiktig lösning.

Vård- och omsorgsboende - God leverans



Grafen omfattar endast egenproduktion. Målet är investeringsnomineringarna 2024, dvs den blå kurvan. Investeringsnomineringarna 2025, gulstreckad kurva, finns med som information.

Inga nya vård- och omsorgsplatser kommer att skapas under 2024, vilket är i

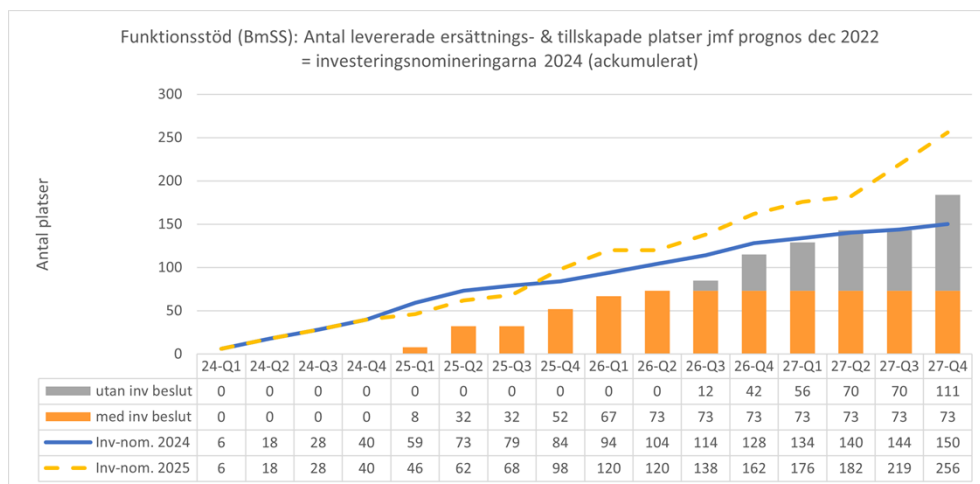
enlighet med plan i investeringsnomineringarna för året. Det projekt som planerades att levereras under 2025, blev framskjutet. Vid beslutade investeringsnomineringar för 2024 hade detta projekt ännu inte fått beslut om genomförande och då beslutet dröjde, medförde det också en förskjutning av tidplanen.

De flesta projekten inom äldre-, vård och omsorgsportföljen är planerat underhåll vilka syftar till att bevara de äldre, befintliga fastigheternas ändamålsenlighet. Det pågår även en del inhyrningsprojekt, som främst syftar till att skapa kontorsytor, men även lokaler för daglig verksamhet och hemtjänst.

För att kunna leverera platser i enlighet med stadens kommande behov av vård- och omsorgsboenden, inom ett 5-7-årsperspektiv, behöver pågående projekt levereras enligt plan och kommande projekt startas upp inom en relativt snar tidsperiod. Detta förutsätter också att förvaltningen får in beställningar inom rimlig tid för att kunna leverera.

Det har under året inkommit en ny beställning om en förstudie för ett egenproducerat vård- och omsorgsboende.

Bostad med Särskild Service (BMSS) - Viss leverans



Grafen omfattar endast egenproduktion. Målet är investeringsnomineringarna 2024, dvs den blå kurvan. Investeringsnomineringarna 2025, gulstreckad kurva, finns med som information.

De flesta investeringsprojekt för förvaltningen för funktionsstöd är nybyggnation, men det pågår även några större om- eller tillbyggnadsprojekt som genererar boendeplatser och till det även utökade personalutrymmen. Förvaltningen genomför också inhyrningsprojekt för att dels kunna möta behovet av platser, dels behovet av kontorslokaler. Utöver det utförs planerat underhåll, för att upprätthålla ändamålsenligheten i de äldre fastigheterna.

Förvaltningen kommer under 2024 inte att leverera några egenproducerade BmSS-platser. Under perioden har 24 boendeplatser genom inhyrning levererats och totalt ligger 40 inhyrda platser i prognosen för året. Volymen är långt ifrån tillräcklig för att kunna möta förvaltningen för funktionsstöds lokalbehov. För att kunna långsiktigt kunna tillgodose det behov av BmSS-platser som staden har, behöver fler förstudier skyndsamt starta upp och snabb och smidig framfart i dessa säkerställas.

De projekt som planerades att levereras under året har förskjutits av olika anledningar, men som alla får en negativ påverkan på uppfyllandet av förvaltningens grunduppdrag. Orsakerna beror bland annat på förseningar i bygglovsprocessen och tillståndsprocess gällande dagvatten samt överklagan av

bygglov. Ett projekt drog ut på tiden på grund av otillräckliga förfrågningsunderlag i upphandlingsskedet och ett annat i samband med avslag från nämnden om äskande av utökade investeringsmedel. Tidsförskjutningarna innebär förseningar av leverans på mellan 8 och 18 månader.

Förvaltningen har arbetat fram strategier för att snabbare kunna få framfart i projekten för BmSS. Strategierna innebär bland annat att en särskild arbetsgrupp tillsatts för att gemensamt ta fram och bedöma möjliga platser för nya bostäder med särskild service där platserna prioriteras och förstudier initieras av den gemensamma arbetsgruppen samt att förstudier med bäst förutsättningar till snabb leverans tas om hand först. En annan åtgärd är att öka takten i genomförandeportföljen på bekostnad av övriga portföljer. Detta kan innebära högre prioritering och forcering av pågående projekt och säkerställa att projektledare och övriga kritiska resurser med rätt kompetens frigörs till förmån för att ta hand om dessa projekt. Ett samarbete har även upprättats med övriga stadsutvecklande förvaltningar, där det tydligt meddelas att dessa önskas prioritet avseende exempelvis bygglov och VA-anmälan.

Förvaltningen tillhandahåller även boendeplatser genom inhyrning. Under 2023 fick en del inhyrningsprojekt pausas eller avbrytas då krav i lagen om offentlig upphandling (LOU) inte uppfylldes fullt ut. Ett arbete pågår för att tydliggöra hur förvaltningen ska uppfylla lagkraven och ett pilotprojekt har drivits för att testa tillämpningen.

Fastigheter för social verksamhet - God leverans

Leveranserna till socialnämnderna bedöms under 2024 som god. Volymen bedöms tillräcklig för att möta socialnämndernas lokalbehov i såväl nya som befintliga lokaler.

För socialförvaltningarna drivs endast ett fåtal ny- och ombyggnationsprojekt men desto fler projekt som avser planerat underhåll. Det pågår även ett antal inhyrningsprojekt med syfte att hyra in lokaler för att täcka behov av bland annat kontor och samverkanslokaler.

Övriga fastigheter - God leverans

Under 2024 bedöms leveransen till övriga nämnder och privata verksamheter som god. Det pågår ett antal förstudier och genomförandeprojekt för att uppfylla grunduppdraget om att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för alla förvaltningar.

Det finns en rad större projekt, bland annat renovering av Frölundabadet samt tillbyggnad av en extrabassäng och upprustning av Palmhuset som båda beräknas färdigställas under 2026. Ett stort projekt pågår avseende inhyrning av lokal i slakthusområdet för flytt av Göteborgs konsthall, med planerad inflyttning i januari 2026. Denna lokal ska möjliggöra om- och tillbyggnad av Göteborgs konstmuseum som planeras genomföras 2027 - 2031. Under våren beslutades om genomförande av inhyrning av lämpliga lokaler för ett utbildningscentrum för elektromobilitet för att möta stadens åtagande om kompetensförsörjning och kompetensutveckling i samband med etableringen av en batterifabrik i Göteborg. Projektet följer tidplanen och verksamheten beräknas kunna få tillgång till lokalerna i slutet av året.

Övrig utveckling

Projekt blir försenade på grund av utdragen bygglovsprocess. Bygglov blir överklagade främst av närboende som inte vill att byggnationen ska ske i dess närhet. I vissa fall är det andra myndigheter som har synpunkter på hur och var förvaltningen bygger. Förvaltningen har exempelvis den senaste tiden fått avslag då den planerat att bygga i närheten av Säve, där Försvarsmakten pekar på

riksintressen.

Konsekvensen blir dels att hyresgäster får vara kvar i äldre icke ändamålsenliga lokaler längre än planerat dels att en ökning av antal platser i vissa geografiska områden i staden skjuts framåt i tiden. För förskolan innebär det också att evakueringskedjor bryts och nya lösningar för evakuering medan byggnation pågår måste tas fram.

Förskolan vill, i så stor utsträckning som möjligt, evakuera barnen till egna lokaler vid byggnation i stället för att hyra provisoriska paviljonger. Detta för att hålla ner kostnader.

Sammantaget innebär det att projekt tar längre tid att utföra, och i vissa fall krävs större omtag i projekten när det visar sig att man inte får bygga som planerat.

Enkätundersökning har skickats ut till alla projektledare angående bygglovsprocessen. Syftet är att kartlägga var vi har de största hindren och hur det kan åtgärdas.

4.1.4 Utveckling och styrning

Drönare

Vid stadsfastighetsförvaltningens bildande tilldelades förvaltningen i reglementet uppdraget att samordna stadens drönarverksamhet

Under 2024 har några områden varit i fokus. Det första har varit att ta fram operativa procedurer som är en förutsättning för att förvaltningen ska svara upp mot kraven på drönaroperatör som Transportstyrelsen definierat. Ett utkast till operativa procedurer finns nu ute hos berörda förvaltningar för att samla in synpunkter och ett dokument för fastställande beräknas finnas klart i september 2024.

Det andra området har varit att fortsatt aktivt delta i SKR referensgrupp för drönare. Gruppen har förutom erfarenhetsutbyte deltagit i möten med Transportstyrelsen, Luftfartsverket samt Boverket för att lyfta fram kommuner och regioners behov för att möjliggöra drönarflygningar i offentlig regi.

Slutligen har ett arbete påbörjats för att klargöra ansvarsfrågan rörande planering för det undre luftrummet. På sikt kan drönare behöva hanteras i både översiktsplaner och detaljplaner samt bygglovsfrågor relaterade till vertiports, landningsplatser, för drönare. Kontakter har tagits med stadsbyggnadsförvaltningen i dessa frågor.

Inköp och upphandling

Under första halvåret har förvaltningen genomfört drygt 30 procent fler upphandlingar jämfört med motsvarande period förra året. Detta beror bland annat på ett ökat antal projekt samt utökade upphandlingsområden.

Förvaltningen har under året aktivt deltagit i kategoristyrningsarbetet samt i strategi- och avtalsgrupper för stadens ramavtal. Ett stort fokus under året har varit framtagandet av stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader inom upphandlingsområdet samt på arbetet med att skapa en ändamålsenlig inköpsorganisation.

Förvaltningen har även deltagit i arbetet kring sund konkurrens i stadens gemensamma byggprocess (GBP) med syftet att ställa högre krav på leverantörer och därmed främja en sund konkurrens på marknaden.

Under första halvåret har förvaltningen lanserat en process för att följa upp inköp

och flera kontroller har genomförts under samma period. Detsamma gäller för kontroller vid införande av ett tillfälligt beställningsstopp hos leverantörer samt fördjupade kontroller vid misstanke om ekonomiska svårigheter.

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

Förvaltningen behöver fortsätta arbetet med att utveckla och förbättra inköp- och upphandlingsprocesserna internt för att säkerställa följsamhet mot Göteborgs Stads gemensamma arbetssätt och processer.

5 Redovisning av nämndens uppdrag

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

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Grundskolenämnden, förskolenämnden, utbildningsnämnden och lokalnämnden får i uppdrag att tillsammans öka graden av samnyttjande av stadens lokaler. <i>Uppdragsår 2021</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2024-09-04 Förvaltningen har samverkat med berörda nämnder i uppdraget. Förvaltningen har också medverkat vid framtagande av Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologiskt hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas. <i>Uppdragsår 2022</i>	✓ Avslutad 2024-08-30 Uppdraget klart och redovisat för stadsfastighetsnämnden den 30 maj 2024. Se ärende (dnr) SFF-2024-00320, Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag om minskade produktionskostnader.
Stadsfastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser arbeta för att överbygga de administrativa hinder för energi- och effektbefrämjande åtgärder som finns i och med att olika nämnder och bolag nyttjar respektive äger olika lokaler. <i>Uppdragsår 2023</i>	▶ Pågående 2024-09-04 Samverkansmöten har genomförts med berörda förvaltningar och bolag och arbetet fortlöper. Diskussion pågår kring hur fastighetsägaren kan motiveras att genomföra energieffektiviserande åtgärder. Internt på stadsfastighetsförvaltningen har ett första möte mellan energiingenjör och hyresförhandlare skett om möjligheten att se över gränsdragningen i hyresavtal.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående 2024-09-04 Förvaltningen kommer inledningsvis arbeta för att sätta en gemensam ambitionsnivå för uppdraget och strategiarbetet tillsammans med övriga förvaltningar samt skapa en gemensam bild av nuläget.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga. Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående med avvikelser 2024-08-30 Sammanställning av kartläggningen är klar och kostnadseffekter är bedömda. Uppdraget bedöms kunna slutredovisas under hösten 2024.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma med en redogörelse av hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service. Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående med avvikelser 2024-08-30 Uppdraget förhåller sig till uppdraget Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga. Sammanställning av kartläggningen är klar och kostnadseffekter är bedömda. Uppdraget bedöms kunna slutredovisas under hösten 2024.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återredovisa uppdragen gällande upprustning av utemiljöerna i kommunstyrelsen. <i>Uppdragsår 2021</i> Typ av KF/KS-uppdrag <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående med avvikelser 2024-08-30 Uppdraget förhåller sig till uppdraget Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga samt uppdrag att återkomma med en redogörelse av hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service. Sammanställning av kartläggningen är klar och kostnadseffekter är bedömda. Uppdraget bedöms kunna slutredovisas under hösten 2024.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder säkerställa att nybyggnation av kommunala lokaler genomförs med hänsyn till att lokalbehovet skiftar över tid och eftersträva samlokalisering av olika funktioner. Lokaler ska konstrueras på sådant sätt att de kan ställas om till olika funktioner beroende på behovet. <i>Uppdragsår 2023</i> Typ av KF/KS-uppdrag <i>Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-08-30 Förvaltningen samarbetar med berörda nämnder i uppdraget och har även deltagit i utarbetandet av riktlinjer för styrande nyckeltal samt i utformningen av inriktningar för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler.
Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjande och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår 2024</i> Typ av KF/KS-uppdrag <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-08-30 Förvaltningen arbetar tillsammans med relevanta nämnder inom ramen för uppdraget. Dessutom har förvaltningen bidragit till att ta fram riktlinjer för styrande nyckeltal samt riktlinjer för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Idrotts- och föreningsnämnden, stadsfastighetsnämnden samt grundskolenämnden får i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena vid byggnation av idrottshallar i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-09-03 En arbetsgrupp med deltagare från berörda förvaltningar är skapad och hålls samman av enheten planering och fastighetsutveckling.
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-09-10 Syftet med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, som sjösattes 2023, är ökad samverkan och effektivitet för att uppnå en ännu mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Det gäller givetvis även den gemensamma kommunikation om stadsutvecklingen i Göteborg. Arbetet med att effektivisera kommunikationsverksamheten mer inom förvaltningarna i Göteborgs Stad har pågått sedan ett par år. Genom att samnyttja, prioritera och samordna kommunikationsarbetet har överlappning och kostnader minskat både på kort och lång sikt. En stramare och mer strategisk användning av bland annat digitala kanaler, resurser och utrustning kommer framåt att säkerställa att kommunikationen blir än mer kostnadseffektiv och når rätt målgrupp och dem vi är till för.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med Higab AB, nämnden för funktionsstöd, socialnämnd Hisingen och kulturnämnden, föreslå lösningar på hur verksamheten i folketshusföreningen Vingen i Torslanda kan finnas kvar. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-08-30 Uppdraget mottaget och planeringsarbetet har påbörjats.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utse 16 objekt att bli trygghetspunkter i enlighet med inriktningen i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Dessa trygghetspunkter ska vara fastighetsanpassade till 2025-12-31. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-09-03 Förvaltningen har påbörjat arbetet med uppdraget. En arbetsgrupp med representanter från förvaltningen inklusive säkerhetsexperten arbetar nu med att ta fram en behovsbeskrivning som ska ligga till grund för beställning av fastighetsanpassning. Förslag på vilka 16 fastigheter som ska anpassas har tagits fram och dialog med berörda nämnder pågår. För att leva upp till de krav som ställs på Trygghetspunkter så är det primärt skolbyggnader och mer specifikt så kallade övernattningsskolor (används bl.a. under Gotia cup) som är aktuella för fastighetsanpassning. Till grund för vilka typer av fastighetsanpassningar som kommer att genomföras finns tidigare uppdrag gällande Trygghetspunkter som genomfördes och rapporterades 2023.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad 2024-09-03 Rekryteringsprocessen och tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning har gått igenom. Förvaltningen ser att personer med funktionsnedsättningar har samma möjligheter att söka tjänster. Vid intervjuer tillgänglighetsprövas intervjurom och andra verktyg för intervju så att personer med funktionsnedsättningar har samma förutsättningar. Förvaltningen har etablerat kontakt med ARB VUX genom att skapa praktikplatser för personer med funktionsnedsättning.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag i samverkan med grundskolenämnden tillskapa fler skolplatser i områden med underskott av skolplatser, exempelvis genom strategiska förvärv och lämpliga tillbyggnader. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2024-09-03 Förvaltningen arbetar tillsammans med grundskoleförvaltningen för att hitta lösningar för att tillskapa fler skolplatser i områden med underskott. Utgångspunkten är grundskolenämndens lokalbehovsplanering.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad 2024-09-03 Förvaltningen har samverkat med berörda nämnder för att tillgängliggöra de lokaler som efterfrågades i samband med EU-valet i juni 2024. Uppdraget bedöms vara slutfört.
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. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad 2024-09-11 Stadsfastighetsförvaltningen har samverkat med berörda nämnder för att tillgängliggöra avgiftsfria parkeringar till valförrättare i samband med EU-valet i juni 2024. Stadsfastighetsförvaltningen har agerat samordnare i uppdraget då förvaltningen inte har egen rådighet över parkeringsupplåtelser. Göteborgs parkering AB har bidragit med att ge P-tillstånd till cirka 300 bilar, stadsmiljöförvaltningen har gett ut nyttotillståndet till 10 bilar. Där det inte har funnits parkeringsplats i anslutning till vallokal har man hänvisats till närmsta avgiftsbelagda parkering som bevakas av Göteborgs Parkering AB inom rimlig gångavstånd (upp till en kilometer). Utfallet har slagit väl ut enligt alla berörda parter.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram en modell för beräkning av lekvärdesfaktorer som ska användas i planeringen för nya skolor och förskolor samt vid upprustning och förbättring av befintliga. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut	🔄 Pågående 2024-08-30 Analys utifrån Göteborgs stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler pågår men framtagning av modellen kommer i huvudsak behöva utföras 2025.
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	🔄 Pågående 2024-09-10 Förvaltningen har informerat berörda hyresgästförvaltningar om möjligheten att inkomma med kunduppdrag för att möjliggöra en cykelvänlig arbetsplats. Förvaltningen har också gett en uppmaning om att behov av cykelparkeringar behöver beskrivas i verksamhetsnämndernas funktionsprogram. En intern beredskap finns på förvaltningen för att kunna omhänderta inkommande kunduppdrag enligt befintliga processer och utifrån tidigare genomförd inventering.

5.2 Redovisning av nämnden egna uppdrag.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda förvaltningar såsom framför allt förskoleförvaltningen, att titta på lösningar för verksamheten Öppna förskolan Stuxis. Förvaltningens ingång ska vara pragmatisk och lösningsorienterad med barnperspektivet som främsta drivare.	✓ Avslutad 2024-09-11 Uppdraget återrapporterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2024-03-22. SFF-2023-0266.
Förvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda parter som anses relevanta som t.ex. förskoleförvaltningen, att göra en utredning om hur många liknande kontrakt och föreningar som finns i Göteborg.	✓ Avslutad 2024-09-11 Uppdraget återrapporterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2024-03-22, SFF-2023-02666.
Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att söka en ekonomisk överenskommelse med föräldrakooperativet Jätten med anledning av att de tvingas avflytta från nuvarande lokaler på Almquistgatan.	▶ Pågående 2024-09-12 Förvaltningen arbetar med frågan.
Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.	✓ Avslutad 2024-09-12 Förvaltningen har genomfört uppdraget.
Stadsfastighetsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för inhyrning av markyta för parkering och avfallshantering för servicekontoret Gullbergstrand gata 20 alternativt behov av inhyrning servicekontor med kontorsutrymme, omklädningsrum, parkering, garage, förråd och snickeriverkstad inom centrala Göteborg.	✓ Avslutad 2024-09-12 Förvaltningen har genomfört uppdraget.
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med kompletterande information med inriktningen i brödtexten i yrkandet från M, L, KD och D inför nämndens sammanträde i april.	✓ Avslutad 2024-09-12 Förvaltningen har återrapporterat uppdraget till nämnden 2024-04-24.
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att beräkna hyran i enlighet med beslut om indexerings samt att delge stadsledningskontoret och hyresgäster hela den beräknade självkostnadshyran 2025 samt förväntade konsekvenser av denna. Stadsfastighetsnämnden fastställer därefter självkostnadshyran för 2025 på nämndmötet i maj.	✓ Avslutad 2024-09-12 Förvaltningen har återrapporterat uppdraget till nämnden 2024-05-30.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att, utifrån ett barnperspektiv och elevernas behov av en trygg skolgång, erbjuda RM Bildning AB (Communityskolan) ett nytt hyresavtal för perioden 1 oktober 2024 till 1 augusti 2025 i de befintliga lokalerna i fastigheten Gårdsten 12:14. Förvaltningen ska så långt det är juridiskt möjligt överlåta ansvaret för fastighetens säkerhet och skick till hyresgästen. Fastigheten ska överlämnas till förvaltningens lokalbestånd senast 1 augusti 2025. Hyran justeras utifrån förändrat ansvar.	 Pågående 2024-09-12 Förvaltningen arbetar med uppdraget.
Förvaltningen får i uppdrag att sammanställa aktuella uppgifter om tillgängliga lokaler i stadsområde nordost i det egna beståndet samt hos andra kommunala aktörer.	 Pågående 2024-09-12 Förvaltningen arbetar med uppdraget.

6 Uppföljning av nominerade risker inkl intern kontrollplan

Intern kontrollplan (inkl åtgärdsplan)

Risk	Konsekvens	Hantering	Status
Parallella organisationer 2024, kommersiella / självkostnadshyra	Ojämn leveransnivå avseende kvalitet där det blir en svårighet att få ihop teamet där vi levererar olika uppdrag. Arbetsmiljö påverkar EC då det blir dubbelt arbete och hyresmodeller.	Utveckla arbetssätt inom hyresmodeller	Förvaltningen har under året jobbat med att tillvarata synergier av att slå samman två olika fastighetsorganisationer till en. Då syftet med ägandet är mycket olika behov för fastigheter på markreserv och strategiska fastigheter hanteras på annat sätt än kommunala verksamhetslokaler, vilket leder till varsin unika kompetens och erfarenhet. Arbetet med att dra nytta av detta pågår fortlöpande.

Risk att grunduppdraget om lokalförsörjning i balans ej kan levereras då lokalprojekt blir för dyra och nekas av våra hyresgäster.	Våra hyresgäster kan med ett sämre skatteunderlag få svårare att betala sina lokalkostnader. BMSS har exempelvis redan ett underskott, och för skola och förskola finns risk att vi inte klarar att leverera fastigheter. Om verksamhetsnämnderna väljer att utifrån sitt ekonomiska läge avsluta planerade ny- och ombyggnationer kan det leda till att SFF inte kan säkerställa lokalförsörjningen i staden utifrån framtida lokalbehov. En möjlig konsekvens är att förvaltningen tvingas göra avkall på mål och uppdrag inom hållbarhet och långsiktig förvaltning i syfte att bättre uppfylla grunduppdraget om lokalförsörjning. Dessutom kan det leda till sämre samverkan och bristande tillit internt och externt samt otydliga roller och mandat. Konsekvenserna riskerar att förvärras om internräntan höjs mer än väntat.	Projektprioritering	Planen för minskade produktionskostnader redovisades för stadsfastighetsnämnden i maj och är fastställd. Genomförandet av planen kommer ske genom ordinarie verksamhetsplanering där åtgärder identifieras och prioriteras inom respektive verksamhetsområde. Uppföljning av indikatorn kopplat till planens mål sker i samband med förvaltningens årsrapportering. För att säkra hyresgästernas lokalförsörjning, på kort och lång sikt, genomförs projektprioritering regelbundet vid gemensamma möten. Projektvolymen överstiger tillgängliga resurser vilket innebär att en prioritering mellan redan beställda projekt blir nödvändigt.
--	--	----------------------------	--

Risk för desinformation/negativa informationskampanjer	Att någon avsiktligt försöker sprida osanna och vilseledande uppgifter för att åstadkomma skada eller påverka människors attityder, ställningstaganden och handlande i en viss riktning kan bland annat leda till otillåten påverkan, skada förvaltningens förtroende och på sikt även göra samhället mer sårbart.	Kunskapshöjande insatser. Löpande kontakt med andra förvaltningar, myndigheter och organisationer för kunskapsutbyte och samverkan. Bevaka ryktesspridning och kommunicera korrekt fakta i våra kanaler.	25 personer har deltagit i utbildningen Rutiner vid mediekontakter som handlar om hur vi förhåller oss till journalister och media. Den tar även upp vikten av att motverka desinformation genom proaktivitet och transparens. Förvaltningen har stärkt kompetens hos en kommunikatör genom tre utbildningar i otillåten informationspåverkan via Myndigheten för psykologiskt försvar. Kunskapsöverföring av viktigaste lärdomarna har skett till säkerhetsfunktionen och kommunikationsenheten. Förvaltningens presskontakt har tillsammans med stadens övriga tekniska förvaltningarna veckovisa avstämningar om planerade informationsinsatser i form av pressmeddelanden eller granskningar av media. I dessa forum lyfts även indikationer om opinionsyttringar i sociala kanaler som tenderar att hänga ut enskilda tjänstemän, eller om missvisande eller felaktiga uppgifter får stor spridning. Att informera och kommunicera proaktivt och sakligt när det gäller såväl positiv som negativ information och kommunikation är en viktig åtgärd för att minska risken för desinformation och negativ ryktesspridning. Förvaltningen arbetar aktivt och i linje med stadens riktlinje för kommunikation med att säkra att
--	---	---	--

			informationen i våra prioriterade kanaler alltid är faktabaserad och grundad på fattade beslut. På detta sätt stärks trovärdigheten för vår verksamhet och för staden som helhet. I förvaltningens tjänst för omvärldsbevakning ingår sökresultat i vissa sociala kanaler. Resultaten begränsas till på förhand definierade sökord eller kombinationer och det är sällan förvaltningen omnämns i sociala medier. Tack vare kommunikationsenheternas etablerade nätverk har de fåtal "drev" som uppmärksammas kunnat hanteras snabbt av berörd förvaltning. En viktig del för att bevaka och motverka desinformation och ryktesspridning är förvaltningens proaktiva arbete med att öka förståelsen för hur våra tjänster, som till exempel lokaluthyrning, kan utnyttjas med syfte att avsiktligt vilseleda och störa genom att skapa falska narrativ som skadar allmänhetens förtroende för oss som organisation, och potentiellt Sveriges anseende internationellt. Som ett led i detta arbete har förvaltningen uppmärksammat frågan om att skärpa kontrollen vid uthyrning av lokaler som idag regleras av stadens Riktlinjer för uthyrning av lokaler till förenings- och kulturlivet. Trots dessa riktlinjer, som syftar till att motverka att organisationer som inte uppfyller de kriterier som staden ställer på
--	--	--	--

			hyresgäster, har dessvärre organisationer som inte delar stadens värdegrund ändå lyckats hyra lokal. Förvaltningen har lyft denna fråga till stadsledningskontorets pågående arbete med frågan. ²⁵ personer har deltagit i utbildningen vid tre tillfällen under våren.
Risk att oseriösa leverantörer anlitas på grund av brister i systematik vad gäller kontroller inom byggbranschen.	Förvaltningen riskerar att anlita oseriösa leverantörer och främja arbetslivskriminalitet. Kan även leda till exempelvis arbetsmiljöbrott, människoexploatering, bidragsbrott, skattebrott, brott mot utlänningslagen och ekonomisk brottslighet samt kritik från allmänheten.	Införa stickprovskontroller. Genomföra fördjupade kontroller genom extern leverantör och i samarbete med inköp och upphandlingsförvaltningen Genomföra fördjupade kontroller genom extern leverantör och i samarbete med inköp och upphandlingsförvaltningen. Se över möjligheten att själva göra kontroller av personalliggare.	Förvaltningen har tagit fram en intern process för systematisk avtalsuppföljning av lokala avtal. Stickprov planeras genomföra under hösten. Stadsfastighetsförvaltningen, har tillsammans med INK genomfört fördjupade arbetsplats- och skrivbordskontroller på tre projekt under 2024. Kontrollerna resulterade i en rapport med rekommendationer om åtgärder. I juni lanserades nya kodtexter till allmänna bestämmelser i stadens gemensamma byggprocess (GBP). Kodtexterna skapa förutsättningar för projektledaren att själv genomföra kontroller av personalliggare i alla kommande avtal.
Risk för driftstörningar i fastighetssystemet	Stor påverkan på flera av förvaltningens viktigaste processer, rep.tillsyn osv.	Övervaka.	Fastighetssystemet har inte drabbats av större driftsstörningar under perioden. Förvaltningen har medvetet undvikit att genomföra uppdateringar eller rättningar i systemet för att minska risk för driftsstörningar.

Strategisk kompetensförsörjning – svårt att rekrytera specialister och seniora kompetenser	Svårt att rekrytera specialistet och seniora kompetenser. Risk att vakanser inte kan fyllas om förvaltningen inte är attraktiv på arbetsmarknaden. Detta riskerar att i sin tur leda till brist på rätt kompetens inom yrkesgrupper som är viktiga för grunduppdraget. Grupper som är svårrekryterade idag är exempelvis rörläggare, elektriker och seniora projektledare.	Analysera och kartlägga möjliga orsaker.	När förvaltningen analyserar svårrekryterade roller görs det dels utifrån rekryteringsbehov som uppkommer, dels utifrån identifierade bristkompetenser i kompetensförsörjningssplanen. För vissa tjänster har förvaltningen inte lyckats rekrytera kompetens, till exempel rörläggare samt elektriker, vilket resulterat i att förvaltningen fått köpa dessa tjänster externt. Detta har påverkat servicenivån till våra hyresgäster med längre ledtider.
Organisatoriska utmaningar riskerar att drabba implementering av rutiner och processer	Implementering och efterlevnad riskerar att bli bristfällig då medarbetare saknar adekvat kunskap om nya processer och rutiner. Det kan leda till kvalitetsbrister, brister i samverkan och samarbete samt negativ inverkan på medarbetares arbetsmiljö. Processer och rutiner kan försenas, tappa perspektiv som är viktiga för helheten eller få en bristfällig implementering.	Implementeringsuppdrag som tar vid efter lanseringen av nya projektprocessen. Prioritering av vilket utvecklingsarbete som ska ske under 2024. Ett långsiktigt arbete med implementering där utbildningsinsatser och förankring innan beslut är viktiga delar.	Förvaltningen har haft ett högt förändringstempo sedan bildandet. Arbete med att prioritera och strukturera vilka utvecklingsinsatser som ska genomföras pågår, till exempel på förutsättningar för detta är framtagande av strategisk utvecklingsplan och skapande av en utvecklingsportfölj. Förvaltningen behöver framåt vara varsam med resurser och prioritera det insatser som är mest värdeskapande.

Felaktig informationshantering	Information riskerar att hanteras felaktigt vilket leder till att förvaltningens information kommer obehöriga tillhanda eller förstörs oavsiktligt. Medarbetare kan uppleva otydlighet i vad som sparas var. Ett mycket stort antal dokument kombinerat med ett antal digitala lagringsytor gör det utmanande att lagra information rätt utifrån informationsklass. Det stora antalet lagringsplatser gör det dessutom svårt för många medarbetare att hitta rätt filer i rätt tid. Riskerar att leda till informationsförluster, otillåten gallring och obehörigt röjande av information. Otydlighet vad gäller vilken information som sparas på vilken plats riskerar dessutom att leda till ineffektivt arbete när tid går åt att hitta dokument.	Hanteras genom kunskapshöjande åtgärder samt framtagande av styrande och stödjande dokument inom informationshanteringen.	Förvaltningen har arbetat vidare med riskbilden och konsekvenserna utifrån organisationens nuläge. Hanteringen av risken har därför förändrats. Förvaltningen arbetar löpande med kunskapshöjande insatser för att medarbetarna ska veta hur de ska hantera information på ett korrekt sätt. Under det senaste året har fokus legat på att arbeta fram en dokumenthanteringsplan samt att implementera ett nytt kommungemensamt arbetssätt för dokument- och ärendehantering. Arbetet med dokumenthanteringsplan har i huvudsak fortskridit enligt plan och är nu färdigställd.
Risk för otillåten flygning med drönare	Risk för olyckor.	Övervakas.	Förvaltningen har gått ut med information till Göteborgs Stads verksamhetsförvaltningar om att inga flygningar får genomföras innan regelverket är på plats. Vid förfrågningar om flygningar har förvaltningen hänvisat till privata aktörer i väntan på att regelverket beslutas, vilket planeras under hösten.

Energikostnader	Ökad ekonomisk osäkerhet och risk för ökade kostnader för förvaltningen och våra hyresgäster.	Ökad omvärldsbevakning på energimarknaden och fördjupade månadsavstämningar på utfall. Tätare rapportering till ekonomiavdelningen .	Under 2024 har förvaltningens energicontroller genomfört månadsvisa uppföljningar av energikostnaden, vilket är en utökad uppföljning. Vidare har kompetensökning skett om hur nuvarande avtal påverkar utifrån hur förvaltningens energianvändning ser ut.
Vakanta lokaler	Konsekvenserna kan innebära ökade kostnader för förvaltningen på grund av minskade hyresintäkter samt tillsyn och bevakning när en lokal eller del av lokal är vakant och hyresgäst saknas.	Planera för hantering av vakanta lokaler under 2024 inför införande av nya hyresprinciper under 2025. Lyfta problematik kring målkonflikt med Stadsbyggnadsförvaltningen. Söka rivningslov för berörda lokaler. Lyfta målkonflikt till nämnd om rivningslov inte beviljas efter dialog.	Förvaltningen har under våren tagit fram en process och rutin för hantering av vakanta eller kommande vakanta lokaler och bostäder, där en implementeringen nu pågår. Arbete pågår med att identifiera vilka lokaler som i samband med införande av fasta löptider kommer att sägas upp där det inte finns någon kommunal användning och samtidigt finns ett bevarandekrav och/eller att byggnaden ligger i en större fastighet och därmed inte kan avyttras utan fastighetsreglering. Varje sådant objekt som identifieras kommer att hanteras var för sig.

Sämre skatteunderlag	Sämre betalningsförmåga hos våra hyresgäster.	Kommunikation och ekonomistyrning	Under 2024 är den reala skatteunderlagstillväxten negativ i Sverige, vilket innebär att inflationen ökar snabbare än skatteunderlaget. Våra hyresgäster har en ansträngd ekonomisk situation, vilket bland annat märks i form av att investeringar anses alltför dyra. Skatteunderlaget för 2025 bedöms öka realt, vilket kan komma att påverka hyresgästernas ekonomi positivt, men detta vet vi först när kommunfullmäktige fattat sitt budgetbeslut. Förvaltningen har kontinuerlig och god dialog avseende lokalkostnadsutvecklingen med våra större hyresgäster (verksamhetsförvaltningarna). Vi lämnade i april över underlag till budgetarbetet 2025 till stadsledningskontoret i samband med den första beräkningen av hyra för kommunala verksamhetslokaler för år 2025, som en del av vår kommunikation och ekonomistyrning.
---------------------------------	---	--------------------------------------	---

Risk att förvaltningen ej följer gällande upphandlingslags tiftning, bl a risk för otillåten direktupphandling	Förvaltningen kan exempelvis påföras upphandlingsskad eavgift, avtal kan ogiltigförklaras och försening i leverans av uppdrag kan ske.Risk för uteblivet inköp på ramavtal, avrop från fel leverantör, inköp från oseriösa leverantörer. Låg kompetens hos beställare kring avtalsvillkor. Inköp av dyrare varor och tjänster. Sämre möjlighet för uppföljning och kontroll.	Införa stickprovskontroller. Genomföra handlingsplan där bland annat ny inköpsorganisation, begränsa antal beställare, implementering av nya processer med mera ingår.	En process för genomförande av stickprovskontroller lanserades i ledningssystemet innan sommaren. Följa upp inköp. En kontroll har genomförts under perioden sammanställt resultat i rapport uppföljning av direktupphandling. Totalt sex punkter noterades där arbete med direktupphandling kan förbättras till exempel nyttjande av anvisat systemstöd för direktupphandlingar, utreda om behov av ramavtal finns inom vissa områden, registrering av avtal i avtalsdatabas, nyttjande av ramavtal. Avvikelse har hanteras enligt processen. Arbete med att beskriva nya inköpsroller pågår. Förvaltningsledning n kommer att få beslutsunderlag för inriktningsbeslut under september.
--	---	--	--

Egenkontrollplan

Riskområden	Benämning risk	Kontrollområden	Kontrollaktiviteter och åtgärder	Status/Kommentar
-------------	----------------	-----------------	----------------------------------	------------------

Delegationsordning	Beslut fattas av fel person/beslut återrapporteras inte till nämnd.	Rutiner, Mallar, Nämndprotokoll	Stickprov. Kontroll avseende kännedom om delegationsordning och återrapporteringsskyldighet	Stickprovskontroller har skett genom kontroll av att rätt delegat har fattat beslut vid tio slumpmässigt utvalda delegationsbeslut i diariet. Nio av besluten hade rätt delegat. Ett beslut saknade både godkännande och signatur, vilket gjorde det svårt att se om det hade godkänts av rätt delegat. Resultatet bedöms vara tillfredställande och förvaltningen har tillräckliga rutiner för att säkerställa att rätt delegat hanterar delegationsbesluten.
Bisyssla	Bristande redovisning av bisyssla.	Dokumentation HR	Kontroll vid medarbetarsamtal och nyanställning.	Förvaltningen har en rutin för hantering och uppföljning av bisyssla. Blankett fylls i av chef och medarbetare vid bisyssla som lämnas till HR-administratör för arkivering i personakt. Vid inkommen blankett registreras bisyssla i personalsystemet Personec för möjlighet till uppföljning. Vid medarbetarsamtal ska fråga om eventuell bisyssla ställas.

Jäv	Jäv i beslutsfattande och handläggning.	Riktlinjer	Granska kännedomen om vad som omfattas och vem.	Alla medarbetare får information om riktlinjen vid nyanställning.
Drivmedelskort	Drivmedelskort används till privat bruk	Rutiner, fakturor	Kontroll av fakturor	Kontroller genom stickprov genomförda. Totalt 14 stickprov med en avvikelse rapporterad. Hanterat enligt rutin.
Bränsleförbrukning	Servicebil används till privat bruk	Rutiner, kontinuerliga uppföljningar	Uppföljning av körsträcka och bränsle	Kontroller genom stickprov genomförda. Totalt 14 stickprov inga rapporterade avvikelser.

7 Resultat samt prognos per augusti 2024

7.1 Resultaträkning

Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Aug 2024	Budget Jan - Aug 2024	Avv. utfall jmf budget 2024	Prognos Aug helår 2024	Budget 2024	Avv. Prognos jmf budget 2024	Utfall Jan - Aug 2023	Utfall helår 2023
Hysesintäkter	2 610	2 642	-32	3 941	3 963	-22	2 356	3 532
Bidrag	26	23	3	37	34	3	25	38
Försäkringsersättning	4	7	-2	10	10	0	12	16
Övriga intäkter	13	13	0	18	20	-3	9	32
Kunduppdragsintäkter	68	69	-1	126	120	6	80	153
Investeringsrelaterade intäkter	98	84	14	207	126	81	46	131
Intäkter	2 819	2 837	-18	4 339	4 273	65	2 526	3 902
Personalkostnader	-321	-321	0	-500	-500	0	-288	-458
Tidsaktivering investeringsprojekt	43	42	2	69	66	3	38	50
Lokalkostnader	-734	-745	11	-1 112	-1 118	7	-670	-1 036
Reparation	-35	-34	-1	-60	-57	-2	-35	-61
Försäkringspremier	-29	-32	3	-45	-48	4	-30	-44
Övriga kostnader	-57	-70	13	-99	-106	7	-72	-117
El, uppvärmning och vatten	-239	-242	3	-371	-371	0	-199	-314
Planerat underhåll	-101	-94	-6	-189	-179	-10	-110	-231
Tillsyn och skötsel	-154	-156	2	-257	-239	-17	-140	-235
Skador	-7	-9	2	-16	-15	-1	-9	-15
Kunduppdragskostnader	-60	-61	1	-112	-107	-6	-73	-136

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Aug 2024	Budget Jan - Aug 2024	Avv. utfall jmf budget 2024	Prognos Aug helår 2024	Budget 2024	Avv. Prognos jmf budget 2024	Utfall Jan - Aug 2023	Utfall helår 2023
Investeringsrelaterade kostnader	-99	-84	-14	-206	-127	-79	-49	-125
Rörelsekostnader	-1 794	-1 808	14	-2 897	-2 802	-95	-1 636	-2 722
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 026	1 029	-4	1 441	1 472	-30	890	1 181
Avskrivningar	-692	-707	14	-1 043	-1 060	17	-649	-987
Räntekostnader - kommunlån	-261	-274	13	-398	-412	13	-108	-163
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-954	-981	27	-1 441	-1 472	30	-757	-1 151
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-2 748	-2 789	42	-4 339	-4 273	-65	-2 393	-3 872
Resultat	72	48	24	0	0	0	133	30

Uppföljning av Göteborgs stads plan för kompetensförsörjning 2024-2026

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Kompetensförsörjning, nuläge.....	3
1.1	Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?	3
1.1.1	<i>Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?.....</i>	<i>3</i>
1.1.2	<i>Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?.....</i>	<i>4</i>
1.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)	5
2	Kompetensförsörjning, lång sikt.....	6
2.1	Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?	6
2.1.1	<i>Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?</i>	<i>6</i>
2.2	Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)	7
3	Sammanfattande analys	8
3.1	Sammanfattande analys - kompetensförsörjning	8

Bilagor

Bilaga 1: Kompetensförsörjningsplan Stadsfastigheter 2024 2026 Slutversion (2)

1 Kompetensförsörjning, nuläge

1.1 Finns svårigheter att kompetensförsörja inom er förvaltning/bolag idag?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Uppge antal tjänster om saknas utifrån budgeterad bemanning under innevarande år (nuläge)	Hur många av dessa tjänster är vakanta eller utgör inhyrd personal? Uppge antal	Hur många av dessa tjänster är tillsatta med annan kompetens? Uppge antal	Hur har möjligheten att bemanna verksamheten förändrats sedan föregående år?	Kommentar (kortfattad)
Hantverkare/Fastighetsskötare	elektriker	4	3	0/ köper in tjänst	● Försämrats	Förvaltningen har försökt tillsätta tjänsterna under ca 6 månader. KNX behörighet saknas.
Hantverkare/Fastighetsskötare	rörläggare	1	1	0/köper in tjänst	● Försämrats	Förvaltningen har försökt rekrytera i ca 1 år.
Hantverkare/Fastighetsskötare	eltekniker	1	1	1/gjorde om tjänsten	● Försämrats	

1.1.1 Hur påverkar möjligheterna att kompetensförsörja genomförande av förvaltningens/bolagets uppdrag?

Kompetens på lång och kort sikt

Förvaltningen har i rådande konjunkturläge en övergripande god tillgång på kompetenser vid rekrytering. Dock är tillgången på viss

kompetens fortfarande en risk, framför allt gällande seniora kompetenser. Förvaltningen är konkurrensutsatt i förhållande till fastighets- och byggsektorn vilket innebär den påverkas av tillgången på kompetenser utifrån nuvarande och framtida konjunkturläge i branschen. Det gäller både vid nyrekryteringar och för att behålla kompetenser inom förvaltningen.

Analys

Behov och tillgång på kompetenser inom VVS, elteknik och larm är de områden som i dagsläget är mest sårbara. Enligt utbildningsprognos är uppskattningen att antalet utbildade är i balans, men antalet yrkesverksamma med längre erfarenhet inom yrket bedöms som svårare att rekrytera

Bedömningen är att behovet av seniora kompetenser inom förvaltningen är en utmaning. Förvaltningens behov av sakkunniga specialister inom byggprocessen, specialistkompetenser inom upphandling, lednings- och styrfunktioner samt seniora kompetenser inom operativa fastighetsyrken är de kompetenser som förväntas bli svårare att rekrytera över sikt.

Den tekniska utvecklingen skapar kompetensbehov inom ny teknik, såsom drönare, BIM/CAD och utveckling av digital teknik. Det finns risk för kompetensbrist om förvaltningen inte kan rekrytera inom dessa områden allteftersom behov uppstår.

Konsekvenser

För de kompetenser där förvaltningen har en brist såsom för elektriker, rörläggare, larmtekniker och eltekniker köper förvaltningen in dessa kompetenser via entreprenader, för att upprätthålla grunduppdraget.

1.1.2 Hur arbetar ni inom förvaltningen/bolaget för att lösa de svårigheter med kompetensförsörjning som finns idag?

Förvaltningen jobbar med delar som gynnar förlängt arbetsliv samt produktivitetshöjande investeringar i automatisering och digitalisering för att lösa de svårigheter som finns. Ett aktivt arbete med förvaltningens employer brand skall också stärka ställningen, att vara en attraktiv arbetsgivare.

Aktiviteter som planeras är :

Innovation och nytänkande på chefsmöten 2024

Vid chefsmöte 2024 planeras temat innovation och nytänkande. Förvaltningen vill inspirera till och främja arbetssätt som utvecklar innovation, utveckling och nytänkande genom dialog i hela organisationen.

Klargöra förvaltningens EVP (employer value proposition)

Förvaltningen behöver anpassa de riktade insatserna för att attrahera och engagera framtida och nuvarande medarbetare. Genom ett starkt EVP kan förvaltningen bygga sitt EB (employer brand) för att attrahera marknaden och bygga stolthet hos medarbetarna.

Målgruppsanalyser för seniora kompetenser såsom tekniker, ingenjörer, specialister och chefer

För att förstå vad som attraherar seniora kompetenser att söka tjänst hos stadsfastighetsförvaltningen planeras genomförande av målgruppsanalyser. Analysen består av fem steg: hypotes, research, analys, slutsats och utveckling. Förvaltningen har haft svårt att arbeta med detta uppdrag på grund av resursbrist.

Mentorskap vid förlängt arbetsliv

Förvaltningen identifierar vilka seniora kompetenser som finns på förvaltningen. Vid identifieringen undersöks möjligheten till att bli mentor vid förvaltningen. Vilka behov av mentorskap finns vid förvaltningen? Aktiviteten ska främja det hållbara arbetslivet för seniora medarbetare. Förvaltningen inväntar rutin från SLK för att arbeta enhetligt inom staden.

Chefoskopet

Chefoskopet är en metod som används av Göteborgs Stad. Chefoskopets strategi är att skapa friska och attraktiva organisationer där chefer kan vara närvarande, utveckla sin verksamhet och samtidigt må bra. Syftet är att stärka chefers organisatoriska och sociala förutsättningar och därmed även motverka tystnadskultur.

1.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag med behov av kompetensväxling? (se anvisning)

I dagsläget kan förvaltningen inte definiera speciella yrkesgrupper för kompetensväxling. Förvaltningen ser ett behov av kompetensutveckling hos ett flertal yrkesgrupper.

Digitalisering, AI och ny teknik är en av vår tids viktigaste samhällsförändrande krafter och det är här som förvaltningen ser behov av kompetensväxling, i synnerhet inom tekniska lösningar inom fastighetsbranschen. I en framtid med allt fler digitala lösningar behöver kompetenser utvecklas i takt med den digitala omställningen. För att klara omställningen behöver förvaltningen ta tillvara medarbetarnas kompetens, innovationsförmåga och engagemang. Det ställer särskilda krav på förvaltningens chefer att agera förebilder för innovation genom att uppmuntra och stödja medarbetarnas initiativ, vara beredda att tillsammans ta risker och gemensamt stå bakom nya idéer för att lösa problem samt adressera utmaningar i verksamheten. Utmaningen kring kompetensförsörjningen kommer att ställa ökade krav på analyser av exempelvis medarbetarundersökningar och avgångssamtal samt prognoser och omvärldsbevakning för att både se utmaningar i tid och kunna tillämpa och utveckla nya lösningar, metoder och arbetssätt.

Genom att tänka nytt och våga utmana det traditionella, inte minst digitaliseringens krav på förändring, vill förvaltningen se till att varje medarbetares kompetens används på ett ändamålsenligt sätt. Att använda medarbetarnas kompetens på rätt plats och på rätt sätt är avgörande för att säkra kvaliteten på utfört arbete och skapar engagemang hos våra medarbetare.

2 Kompetensförsörjning, lång sikt

2.1 Finns svårigheter att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet på längre sikt?

Yrkesgrupp	Ev särskild befattning	Antal personer som bedöms saknas/inte kunna rekryteras efter vidtagna åtgärder?	Kommentar (kortfattad)
Hantverkare/Fastighetsskötare	Elektriker, rörläggare, larm tekniker, fastighetstekniker	6-20	I och med den tekniska utveckling vid fastigheter kommer behovet av kompetenser inom ny teknik för befattningarna att utvecklas. KNX behörighet är en av dem
Ingenjör,arkitekt m fl.	Senior projektledare	1-5	
Handläggare	Hr specialister	1-5	HR specialister med senior bakgrund
Handläggare	Upphandlare	1-5	Entreprenadupphandlade med senior bakgrund

2.1.1 Om förvaltningen/bolaget bedömer svårigheter med att tillgodose kompetensförsörjningsbehovet, vilka strategier planeras för att möta behovet på längre sikt?

Förvaltningen ska arbeta för att ge möjlighet att börja arbeta tidigare och stanna kvar längre i arbetslivet. Detta genom att ta tillvara varje medarbetares kompetens och skapa individuella och flexibla lösningar för att exempelvis komplettera med utbildning eller erbjuda längre upplärningsperioder för kompetensöverföring. En viktig del i detta arbete är att skapa en hållbar och god arbetsmiljö för att medarbetare ska kunna och vilja förlänga tiden i arbetslivet. Detta blir ett sätt att erbjuda ett livslångt lärande med möjlighet att utbilda och fortbilda sig genom hela arbetslivet.

Ledarskapet är avgörande för möjligheter att attrahera och behålla kompetenta och engagerade medarbetare. Faktorer som kan stärka ledarskapet och att vara en attraktiv arbetsgivare för chefer handlar om att skapa goda organisatoriska förutsättningar för chefer att utöva ett gott ledarskap. Det handlar bland annat om antalet underställda medarbetare, närhet till närmsta chef för dialog samt tillgång till arenor där chefer kan mötas och ge varandra stöd. Att säkerställa chefernas kompetensutveckling är en viktig och levande fråga också i den allra

högsta ledningen. Det är viktigt att arbeta med de värderingar som präglar arbetsplatsens attityder, kultur och förhållningssätt gentemot chefen. Förvaltningen behöver utveckla incitament för att våra chefer ska kunna ha fokus på sina medarbetares utveckling.

2.2 Finns det yrkesgrupper inom er förvaltning/bolag som på längre sikt har behov av kompetensväxling? (se anvisning)

Se under avsnitt 1.2.

3 Sammanfattande analys

3.1 Sammanfattande analys - kompetensförsörjning

För förvaltningen är kompetensförsörjningsplanen viktig för att klara framtida kompetensförsörjning. Under 2024 har förvaltningen haft utmaningar med att kunna genomföra aktiviteter i önskvärd takt. Problemet är förknippat med det utökade behovet av att arbeta med ordning och reda samt chefsstöd inom HR området, vilket nu prioriteras. Arbetet med utveckling av gemensamma arbetssätt inför samlokalisering är ytterligare en orsak.

För att kompetensförsörjningsarbetet inom stadsfastighetsförvaltningen ska stärkas behöver förvaltningen strategier för att tillvarata ny teknik och digitalisering, förstärka kompetens och kompetensförsörjning. Kompetensförsörjning blir därför avgörande för att vara en attraktiv arbetsgivare och behöver utvecklas parallellt med övrig verksamhetsplanering. Införandet av kompetensförsörjningsplanen är en förutsättning för förvaltningen att säkerställa kompetensförsörjningen utifrån grunduppdraget.

Behov och tillgång på kompetenser inom VVS, elteknik och larm är de områden som i dagsläget är mest sårbara. Enligt utbildningsprognosen är antalet uppskattade utbildade i balans, men antalet yrkesverksamma med längre erfarenhet inom yrket bedöms som svag.

Bedömningen för behov av seniora kompetenser inom förvaltningen är den största utmaningen. Förvaltningens behov av sakkunniga specialister inom byggprocessen, specialistkompetenser inom upphandling, lednings- och styrfunktioner samt seniora kompetenser inom operativa fastighetsyrken är de kompetenser som förväntas bli svårare att rekrytera över sikt.

Den tekniska utvecklingen skapar kompetensbehov teknik, såsom drönare, BIM/CAD, fastighetsautomation och utveckling av digital teknik. Det finns risk för kompetensbrist om förvaltningen inte kan rekrytera inom dessa områden allteftersom behov uppstår.

Aktiviteter som påbörjats och planeras för att åtgärda eventuell kompetensbrist och stärka innevarande kompetenser vid förvaltningen

Ny process för praktikmottagande har upprättats, detta för att stärka förvaltningens mottagande av nya medarbetare och kompetenser. Arbetet har fortsatt med att ta fram metoder för hur vi ska bli bättre på att arbeta med utveckling av medarbetare i syfte att säkra tillgången på interna personalresurser och kompetenser vid behov. Vidare pågår aktiviteter så som att göra målgrupps analyser för senior arbetskraft tekniker, ingenjörer, specialister och chefer, framtagande av förvaltningens EVP (employer value proposition) genom ett starkt EVP kan förvaltningen bygga sitt EB (employer brand) för att attrahera marknaden och bygga stolthet hos våra medarbetare, ett förlängt arbetsliv samt produktivitetshöjande investeringar i automatisering och digitalisering och med det utbilda våra medarbetare i denna utveckling. Gällande chefsförsörjning och det förstärkta ledarskapet påbörjas aktiviteter så som chefoskopet, innovation och nytänkande på chefsmöten 2024, möjliggöra för fler kandidater, som har gått chefsutvecklingsprogram inom staden, att få ett chefsuppdrag inom stadens

verksamheter. Chefoskopet är ett verktyg för att stärka chefers organisatoriska och sociala förutsättningar och därmed även motverka en tystnadskultur. Chefoskopet genomförs inom alla förvaltningar inom Göteborgs stad.



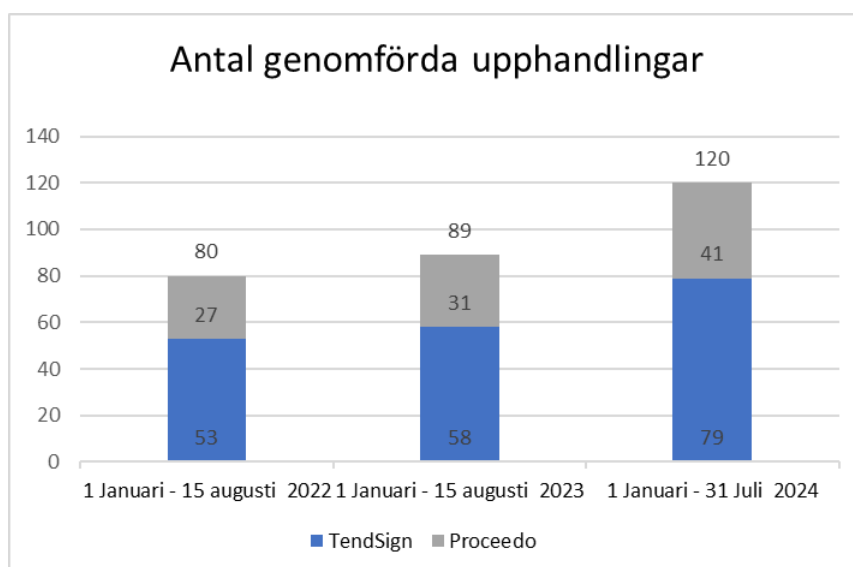
Statistik Inköp och upphandling

1 Resultat

Period för rapport 2024-01-01 – 2024-07-31

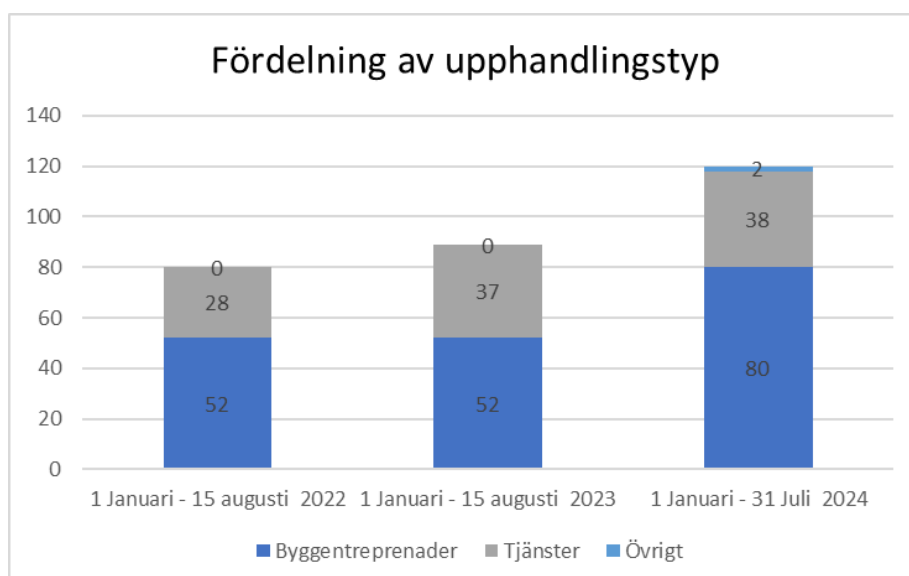
1.1 Genomförda upphandlingar

Under perioden 2024-01-01 till 2024-07-31 har 120 upphandlingar genomförts, varav 79 annonserades i TendSign och 41 annonserades som förnyade konkurrensutsättningar (FKU) från stadens ramavtal i Proceedo. Jämfört med år 2023 då 89 upphandlingar genomfördes är det en ökning med 35%.



1.1.1 Fördelning av upphandlingstyp

Förvaltningen upphandlade mest entreprenad och tjänst och 67% av upphandlingarna var byggentreprenader som den stora upphandlingstypen under 2024. Det finns för innevarande år 2 upphandlingar för varor.



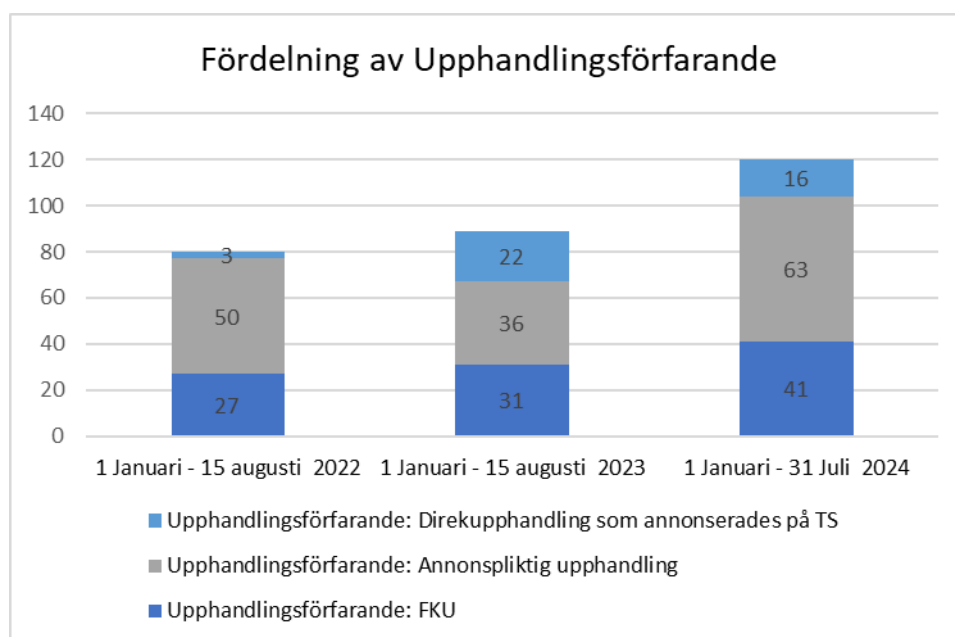
1.1.2 Fördelning av upphandlingsförfarande

Från 1 januari 2024 har upphandlingsmyndigheten publicerat nya tröskelvärden. Värdena är angivna exklusive mervärdesskatt (moms).

LOU	Varor & tjänster	Bygg-entreprenader	Sociala och andra särskilda tjänster
Statliga myndigheter*	1 546 202	59 880 179	8 109 450
Övriga upphandlande myndigheter	2 389 585	59 880 179	8 109 450
Direktupphandlingsgränsen	700 000**	700 000**	8 109 450**

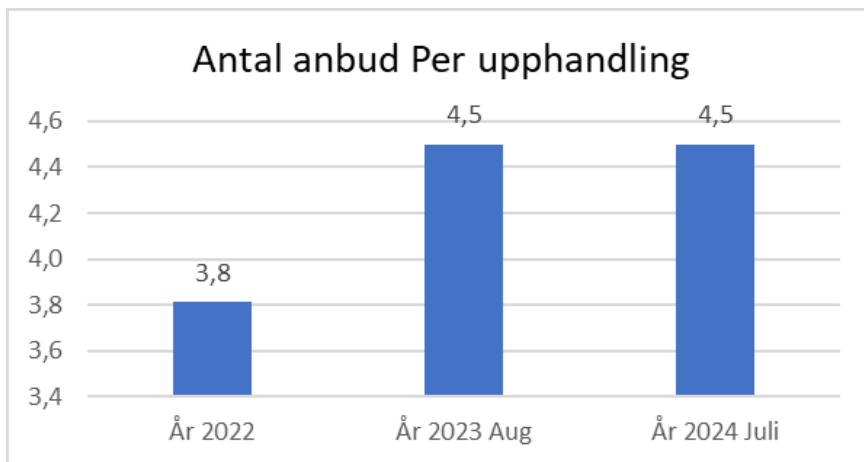
Resultatet utgår från fördelningen av direktupphandlingar, förnyade konkurrensutsättningar (FKU), annonspliktiga upphandlingar under tröskelvärdena och annonspliktiga upphandlingar över tröskelvärdena. De direktupphandlingar som annonserades på Tendsign anges i statistiken för denna rapport.

52% av upphandlingarna var annonspliktiga och 34% av upphandlingarna gjordes som FKU via Proceedo.

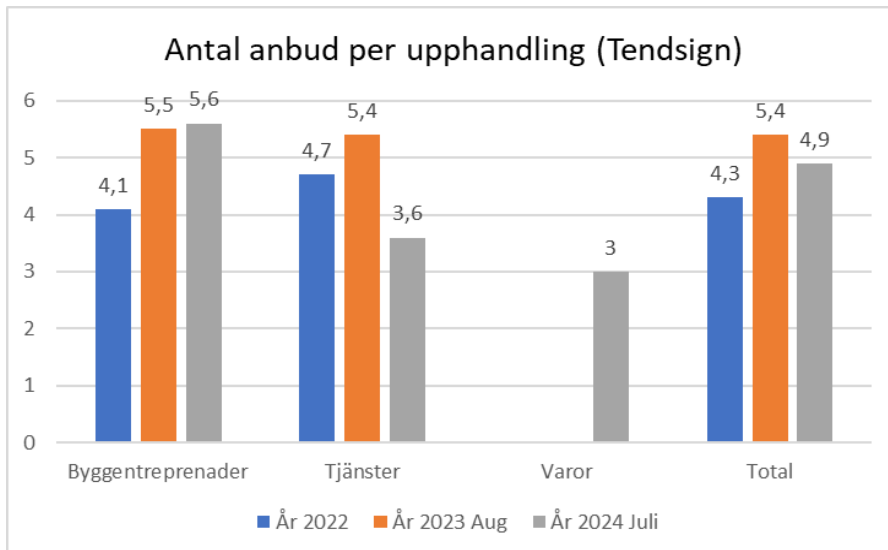


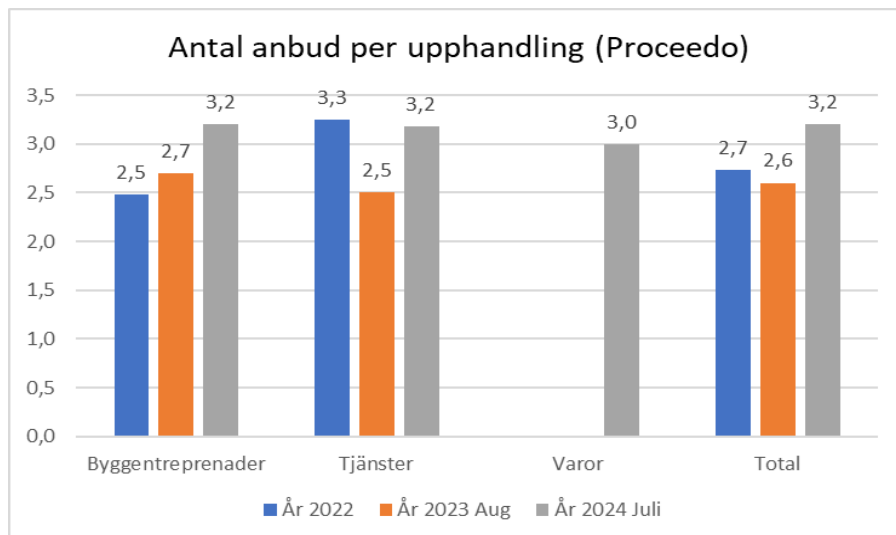
1.1.3 Anbud vid upphandling

I genomsnitt lämnade 4,5 anbudsgivare anbud under jan-jul 2024. Detta är samma siffra jämfört med 2023. Statistiken indikerar att det fortfarande råder en inbromsning inom byggandet i den privata sektorn, vilket leder till att flera anbudsgivare söker sig till de kommunala verksamheterna.



Resultaten visar att upphandlingarna som annonserades via Tendsign fick fler inkomna anbud i genomsnitt än de FKU som genomfördes via Proceedo. Skillnaden på antal anbud mellan plattformen Tendsign och Proceedo visar att vi har större konkurrens vid annonserade upphandlingar jämfört med konkurrensutsättningar (FKU) av stadens ramavtalsleverantörer.

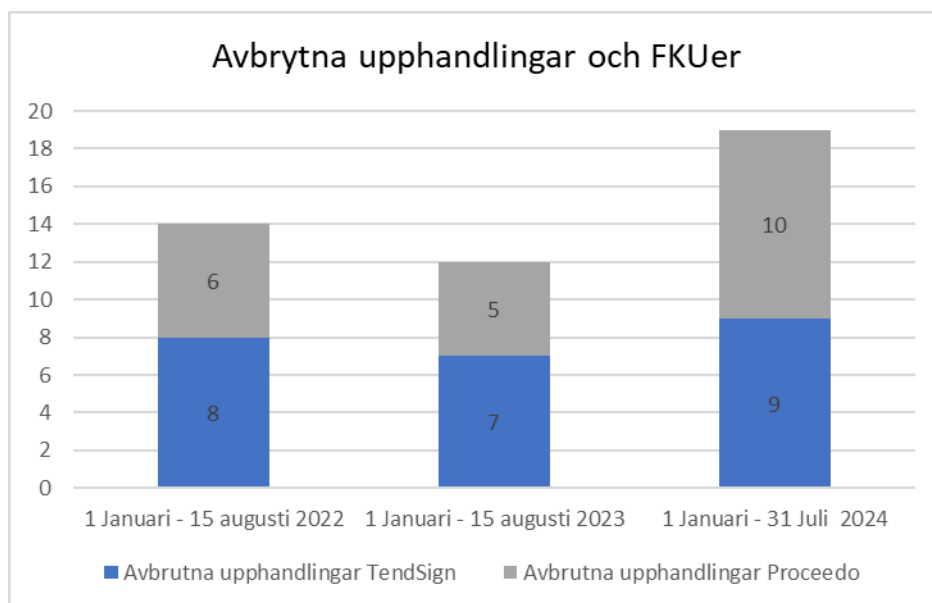




Obs: Det finns ingen upphandling för varor under 2022 och 2023.

1.2 Avbrutna upphandlingar

Utöver de upphandlingar som genomförts under året, så har totalt 19 annonserade upphandlingar och förnyade konkurrensutsättningar avbrutits. 53% av de avbrutna är på grund av få eller inga inkomna anbud/bristande konkurrens. För höga anbudspriser är anledningen till de 26% avbrutna.

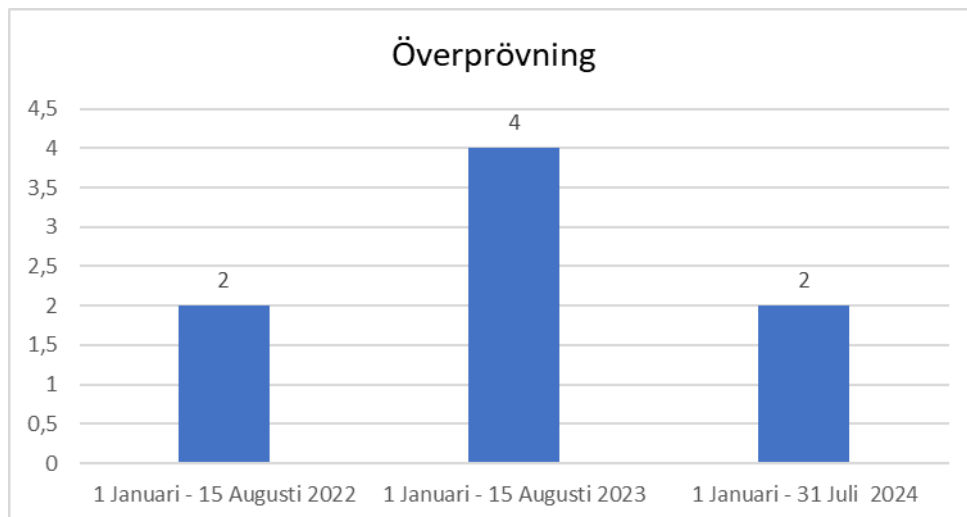


Följande upphandlingar som har avbrutits under 2024:

Referensnummer	Upphandling	Orsak:	Upphandlats igen?
23/11	Inhyrning av utbildningslokaler för Motorbranschens Tekniska Gymnasium, MTG	MTG kommer att stanna kvar i befintliga förhyrda lokaler efter myndighetsbeslut	Nej
SFF-2023-02169	Inhyrning av Boende med särskild service, BmSS	Inga anbud	Nej
SFF-2024-00215	Skadedjursbekämpning	Verksamhetens förutsättningar har ändrats.	Nej
SFF-2023-02687	Rivning/Återställning Vattenreservoar Ramberget	Inga anbud	Ja
SFF-2024-00185	Säkerhetsskyddskonsult	Inga acceptabla anbud.	Ja
SFF-2023-02175	Blå Stället - Byte Varukyla	Inga acceptabla anbud.	Ja
SFF-2023-01690	Lundenskolan Hus B - Lokalanpassning	Inga anbud	Ja
SFF-2024-00499	Rivning/Återställning Vattenreservoar Ramberget	Anbud överstiger projektbudget	Inväntar beslut
24/4	Bergsgårdsskolan - Anpassning utemiljö	Inga anbud	Inväntar beslut
11495	FKU Lokalvårdstjänster-SFF-2023-04132	Brister i upphandlingsdokumentern	Ja
11660	Backegårdsskolan – Byte av belysningsssystem	Inga anbud	Ja
11702	Ånässkolan, solavskärmning	Ramavtalet har löpt ut	Ja
11697	Kullaviks Konvaljväg 16 – Byte av oljepanna	Anbud överstiger projektbudget	Inväntar beslut
11770	"Skattegårdsvägen 100 - Byte värmepump" och "Lilla Fiskebäcksskolan - Byte av fläkt och värmepump"	Inga anbud	Inväntar beslut
11746	Björareds genväg 1B koop – Konvertering värmepanna	Ett anbud som överstiger projektbudget	Inväntar beslut
12034	Mossfyndsgatan 10 - Tak, fasad, fönster, dörrar	Inga anbud	Inväntar beslut
12035	Mossfyndsgatan 15 - Tak, fasad, fönster, dörrar	Inga anbud	Inväntar beslut
12095	Landala C, SATS hyresgäst anpassning	Anbud överstiger projektbudget	Ja
12131	SFF-2024-00658 Svalebogatan 52B - Ytskiktsrenovering, utbyte köksinstallationer, installation fettavskiljare mottagningskök	Ett anbud som överstiger projektbudget	Inväntar beslut

1.3 Överprövade upphandlingar

Antalet avslutade överprövningar har minskat jämfört med förra året då 2 överprövningar hanterades under samma period jan.-jul. Överprövningarna har avgjorts genom dom och vunnit laga kraft.



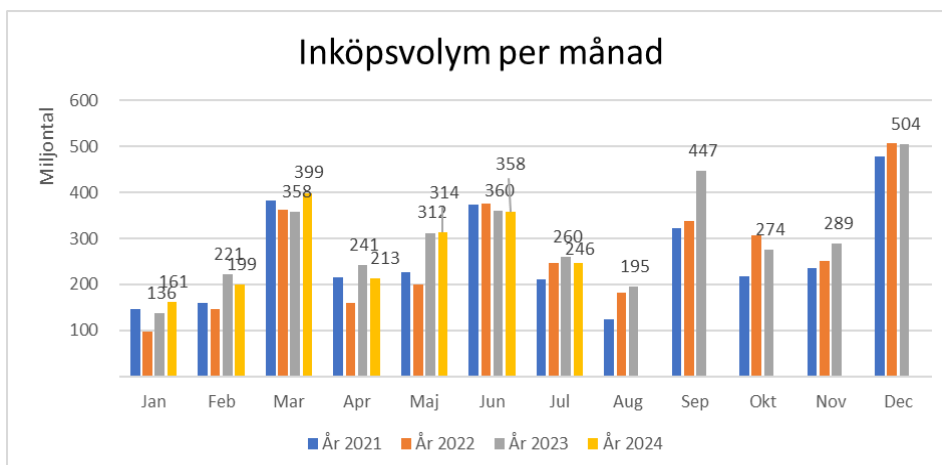
Följande upphandlingar har blivit överprövade under 2024:

- SFF-2023-3037, upphandling av generalentreprenad för ombyggnad av ventilation och värmesystem på Styröskolan.
 - Anledning till överprövning: Anbudslämnaren blev missnöjd på tilldelningsbeslutet.
 - Utfall: Stadsfastighetsförvaltningen vann och hade inte agerat i strid med LOU.
- SFF-2024-00165, upphandlingen Vättedalsskolan – rivning.
 - Anledning till överprövning: Anbudslämnaren blev missnöjd på tilldelningsbeslutet.
 - Utfall: Stadsfastighetsförvaltningen vann och hade inte agerat i strid med LOU.

1.4 Resultat av Spend

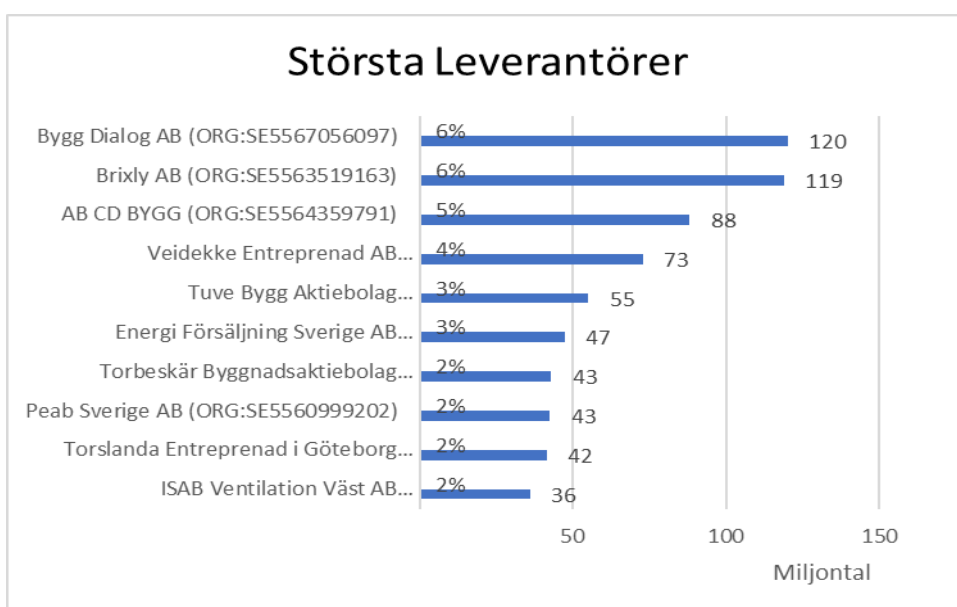
1.4.1 Inköpsvolym

Förvaltningen har köpt in varor, tjänster, entreprenader och hyror från externa leverantörer för ca **1 891 mkr** under jan. – jul. 2024, Det är en ökning med 1% jämfört med förra året under samma period som då visade på ca **1 862 mkr**.



1.4.2 Största Leverantörer

Nedan följer en sammanställning av de 10 största leverantörerna.



Bilaga 3

Resultaträkning (mnkr)	Budget			Avv. utfall jmf budget		Avv. Prognos jmf budget		Utfall	
	Utfall Jan - Aug	Jan - Aug	Aug	Prognos Aug helår	Budget	Prognos	Utfall Jan - Aug	Jan - Aug	Aug
	2024	2024	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023
Hysesintäkter	2 610	2 642	-32	3 941	3 963	-22	2 356	3 532	
Bidrag	26	23	3	37	34	3	25	38	
Försäkringsersättning	4	7	-2	10	10	0	12	16	
Övriga intäkter	13	13	0	18	20	-3	9	32	
Kunduppdragsintäkter	68	69	-1	126	120	6	80	153	
Investeringsrelaterade intäkter	98	84	14	207	126	81	46	131	
Intäkter	2 819	2 837	-18	4 339	4 273	65	2 526	3 902	
Personalkostnader	-321	-321	0	-500	-500	0	-288	-458	
Tidsaktivering investeringsprojekt	43	42	2	69	66	3	38	50	
Lokalkostnader	-734	-745	11	-1 112	-1 118	7	-670	-1 036	
Reparation	-35	-34	-1	-60	-57	-2	-35	-61	
Försäkringspremier	-29	-32	3	-45	-48	4	-30	-44	
Övriga kostnader	-57	-70	13	-99	-106	7	-72	-117	
El, uppvärmning och vatten	-239	-242	3	-371	-371	0	-199	-314	
Planerat underhåll	-101	-94	-6	-189	-179	-10	-110	-231	
Tillsyn och skötsel	-154	-156	2	-257	-239	-17	-140	-235	
Skador	-7	-9	2	-16	-15	-1	-9	-15	
Kunduppdragskostnader	-60	-61	1	-112	-107	-6	-73	-136	
Investeringsrelaterade kostnader	-99	-84	-14	-206	-127	-79	-49	-125	
Rörelsekostnader	-1 794	-1 808	14	-2 897	-2 802	-95	-1 636	-2 722	
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 026	1 029	-4	1 441	1 472	-30	890	1 181	
Avskrivningar	-692	-707	14	-1 043	-1 060	17	-649	-987	
Räntekostnader - kommunlån	-261	-274	13	-398	-412	13	-108	-163	
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kapitalkostnader	-954	-981	27	-1 441	-1 472	30	-757	-1 151	
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kostnader	-2 748	-2 789	42	-4 339	-4 273	-65	-2 393	-3 872	
Resultat	72	48	24	0	0	0	133	30	

Resultaträkning (tkr)	Avv. utfall jmf budget			Avv. Prognos jmf budget				
	Utfall Jan - Aug 2024	Budget Jan - Aug 2024	budget 2024	Prognos Aug helår 2024	Budget 2024	budget 2024	Utfall Jan - Aug 2023	Utfall helår 2023
Hyresintäkter	2 609 941	2 642 142	-32 201	3 941 221	3 963 213	-21 992	2 355 506	3 531 523
Bidrag	25 716	22 758	2 959	36 690	34 135	2 555	24 619	38 408
Försäkringsersättning	4 195	6 667	-2 471	10 352	10 000	352	11 882	16 456
Övriga intäkter	13 178	12 919	259	17 548	20 328	-2 780	8 618	32 236
Kunduppdraagsintäkter	68 359	69 181	-822	125 955	120 211	5 744	79 914	152 881
Investeringsrelaterade intäkter	98 041	83 667	14 374	206 762	125 500	81 262	45 670	130 794
Intäkter	2 819 431	2 837 334	-17 903	4 338 529	4 273 387	65 142	2 526 208	3 902 299
Personalkostnader	-321 264	-320 964	-301	-499 901	-500 038	137	-287 540	-457 546
Tidsaktivering investeringsprojekt	43 278	41 740	1 537	68 914	65 741	3 172	38 001	50 038
Lokalkostnader	-734 482	-745 433	10 951	-1 111 569	-1 118 149	6 580	-670 268	-1 036 332
Reparation	-35 315	-34 268	-1 047	-59 552	-57 082	-2 470	-34 767	-60 930
Försäkringspremier	-29 267	-32 221	2 955	-44 549	-48 332	3 783	-29 735	-44 208
Övriga kostnader	-56 542	-69 726	13 184	-99 078	-105 594	6 517	-71 621	-116 957
El, uppvärmning och vatten	-239 417	-241 942	2 526	-371 098	-371 435	337	-199 308	-313 676
Planerat underhåll	-100 727	-94 489	-6 238	-188 900	-178 900	-10 000	-110 363	-230 868
Tillsyn och skötsel	-153 869	-155 785	1 916	-256 876	-239 444	-17 432	-140 349	-235 052
Skador	-7 189	-9 243	2 055	-15 821	-14 983	-838	-8 552	-15 077
Kunduppdraagskostnader	-60 255	-61 329	1 074	-112 428	-106 886	-5 541	-73 207	-135 587
Investeringsrelaterade kostnader	-98 685	-84 467	-14 218	-206 173	-126 700	-79 473	-48 515	-125 308
Rörelsekostnader	-1 793 733	-1 808 126	14 393	-2 897 033	-2 801 803	-95 230	-1 636 223	-2 721 502
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 025 698	1 029 208	-3 510	1 441 496	1 471 583	-30 087	889 984	1 180 797
Avskrivningar	-692 239	-706 716	14 477	-1 043 175	-1 060 074	16 899	-649 402	-987 275
Räntekostnader - kommunlån	-261 484	-274 339	12 855	-398 314	-411 509	13 195	-107 503	-163 139
Finansiella intäkter och kostnader	-93	0	-93	-6	0	-6	-112	-208
Kapitalkostnader	-953 816	-981 055	27 240	-1 441 496	-1 471 583	30 087	-757 017	-1 150 622
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-2 747 549	-2 789 181	41 632	-4 338 529	-4 273 387	-65 142	-2 393 240	-3 872 124
Resultat	71 882	48 152	23 730	0	0	0	132 967	30 174

Uppdragsbilaga, avslutade uppdrag

Uppdrag från kommunfullmäktige till nämnden

1. Grundskolenämnden, förskolenämnden, utbildningsnämnden och lokalnämnden får i uppdrag att tillsammans öka graden av samnyttjande av stadens lokaler.
2. Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återskärts i respektive nämnd och styrelse.
3. Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg.
4. 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.

Uppdrag från stadsfastighetsnämnden till förvaltningen

1. Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.
2. Stadsfastighetsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för inhyrning av markyta för parkering och avfallshantering för servicekontoret Gullbergstrand gata 20 alternativt behov av inhyrning servicekontor med kontorsutrymme, omklädningsrum, parkering, garage, förråd och snickeriverkstad inom centrala Göteborg.
3. Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med kompletterande information med inriktningen i brödtexten i yrkandet från M, L, KD och D inför nämndens sammanträde i april.
4. Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att beräkna hyran i enlighet med beslut om indexering samt att delge stadsledningskontoret och hyresgäster hela den beräknade självkostnadshyran 2025 samt förväntade konsekvenser av denna. Stadsfastighetsnämnden fastställer därefter självkostnadshyran för 2025 på nämndmötet i maj.