



---

## Handling 2024 nr 254

# Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

Till Göteborgs kommunfullmäktige

### Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen tillstyrker stadsledningskontorets förslag i tjänsteutlåtande den 30 augusti 2024 och föreslår att kommunfullmäktige beslutar:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 2 till stadsfastighetsnämnden, att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 3 till stadsfastighetsnämnden, att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider, antecknas och förklaras avslutat. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.
3. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 7 till stadsfastighetsnämnden, med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader, att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen, antecknas och förklaras fullgjort.
4. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 4 till stadsfastighetsnämnden, vilket omformulerades av kommunfullmäktige 2023-02-23 § 26 p. 3 att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska, antecknas och förklaras fullgjort.
5. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 10 till stadsfastighetsnämnden, att fortlöpande redovisa ovanstående punkter inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess, antecknas och förklaras fullgjort.

----

Vid behandlingen av ärendet i kommunstyrelsen förekom skiljaktiga meningar:

Ordföranden Jonas Attenius (S) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och avslag på övriga yrkanden.

Axel Josefson (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från M, D och KD den 15 november 2024.

Axel Darvik (L) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag och tilläggsyrkande från L den 30 oktober 2024.

Kommunstyrelsen beslutade först att bifalla stadsledningskontorets förslag.

Kommunstyrelsen beslutade herefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från M, D och KD.

Kommunstyrelsen beslutade därefter utan omröstning att avslå tilläggsyrkandet från L.

Göteborg den 11 december 2024  
Göteborgs kommunstyrelse

Jonas Attenius

Lina Isaksson

## **Tilläggsyrkande angående – Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler**

### **Förslag till beslut**

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med de beställande nämnderna, utreda en modell, i framtida investeringsprojekt, där olika ambitionsnivåer presenteras för de beställande nämnderna. Förslagen ska även innehålla olika prisnivåer.
2. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att, i samverkan med de beställande nämnderna, utreda införandet av konceptbyggnader.
3. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att jämföra kostnaderna för investeringar och drift för lokaler i Göteborg med Stockholm, Malmö och Uppsala.
4. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att pröva om tillfälliga kontrakt kan upprättas för andra verksamheter eller studentboenden vid tillfällen då tomställda lokaler uppstår i stadens bestånd.
5. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utreda möjligheten för beställarnämnderna att snabbare avlastas hyreskostnaden för lokaler och delar av lokaler som nämnderna inte planerar att använda samt utreda en snabbare process för att avyttra lokaler som icke är strategiska på lång sikt.
6. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att revidera planen för minskade produktionskostnader med inriktningen att byggkostnader, hyres- och driftskostnader är prioriterade i kommande investeringsprojekt.
7. Förskolenämnden, grundskolenämnden, utbildningsnämnden, nämnden för funktionsstöd och äldre samt vård- och omsorgsnämnden får i uppdrag att säkerställa att erforderlig organisering, process och kompetens för att ur beställarrollen kunna beställa rätt funktionalitet till rätt kostnad. Åtterrapporeringen till kommunfullmäktige ska beskriva dagens organisering, process och kompetenser, önskvärd organisering, process och kompetenser samt plan för att nå det önskvärda.
8. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

### **Yrkandet**

2021 beslutade kommunfullmäktige om en ny princip för internhyressättning av verksamhetslokaler i stadens bestånd. I beslutet ingick även att redovisa förslag för att utveckla ekonomistyrningen för hyressättningen. Den nya modellen innebar att självkostnadshyra infördes i syfte att öka kostnadsmedvetenheten bland hyresgästerna. Arbetet är påbörjat sedan en lång tid tillbaka men implementeringen av en ny

hyresmodell tar tid då kompetens och kostnadsmedvetenheten bland de berörda nämnderna utvecklas över tid. Kompetensen hos de beställande nämnderna behöver utvecklas för att öka kostnadsmedvetenheten mer. De beställande nämnderna kan även ta del av varandras kompetenser för att säkerställa drift i nya investeringsprojekt.

Många projekt har de senaste åren skenat iväg i kostnader. I många fall har fördyrningarna presenterats i slutskedet av projektet när genomförandebeslut ska fattas. Det skapar en situation där nämnderna tvingas gå fram med beslut trots att det kan råda osäkerheter i den faktiska nyttan i investeringen kopplat till den nya hyresnivån för fastigheten. För att förhindra detta, vill vi att stadsfastighetsnämnden utreder två nya arbetssätt. Stadsfastighetsnämnden ska utreda om nämnden, i samverkan med de beställande nämnderna, olika ambitionsnivåer på nyinvesteringar innan beslut om genomförande tas. Syftet med det nya arbetssättet är att ge de beställande nämnderna möjlighet att värdera innehållet i nyinvesteringar kopplat till hyresnivån. Stadsfastighetsnämnden ska även utreda införandet av konceptbyggnader. Många aktörer bygger exempelvis förskolor enligt ett färdigt koncept som visat sig vara tids- och kostnadseffektivt. Nämnderna behöver även arbeta mer proaktivt för att minska risken för tomställda lokaler. Det kan handla om att upprätta tillfälliga kontrakt för exempelvis studentbostäder eller se över behovet hos andra nämnder för att använda lokaler som tillfälliga evakueringslösningar.

En nyckel för att modellen med självkostnadshyra ska ge önskat utfall är att de beställande nämnderna är skickliga beställare med djup kunskap om den egna verksamhetens behov och med grundläggande kunskap om byggproduktion. De beställande nämnder får därför i uppdrag att säkerställa att erforderlig organisering, process och kompetens för att ur beställarrollen kunna beställa rätt funktionalitet till rätt kostnad. Återrapporteringen till kommunfullmäktige ska beskriva dagens organisering, process och kompetenser, önskvärd organisering, process och kompetenser samt plan för att nå det önskvärda.

När kommunfullmäktige fattade beslut om den nya hyresmodellen fick dåvarande lokalnämnd i uppdrag att ta fram en strategi för att redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska. I februari 2023 utvidgade S, V och MP uppdraget till att även innefatta hur ökad ambitionsnivå inom ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I uppdraget har stadsfastighetsnämnden tydliggjort att klimatomställningen ska följa ambitionen i miljö- och klimatprogrammet. Vi delar bilden av att staden ska sträva efter att bygga hållbart och klimatsmart men det höga kravet hamnar i målkonflikt med ekonomin i projekten, något som även lyfts i strategin. I dag har stadens nämnder redan höga lokalkostnader och i flertalet av de kommande investeringsprojekten är prognosen att hyreskostnaderna skenar iväg till följd av bland annat ökade byggkostnader. Nämnden behöver aktivt arbeta med att sänka produktionskostnaderna och prioritera ekonomin i kommande projekt.

## **Yrkande angående Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler**

### **Förslag till beslut**

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Kommunstyrelsen får i uppdrag att ta fram en ny hyresmodell baserad på bruksvärdesprincipen som skapar incitament för hyresvärden att bygga och renovera verksamhetslokaler till kostnader som ger hyresnivåer som är långsiktigt förutsägbara och ekonomiskt hållbara.
2. Kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda, med Ekanrapporten från 2021 som grund, hur en överföring av hela eller delar av kommunens verksamhetslokaler kan överföras till ett kommunalt bolag.
3. I övrigt bifalla tjänsteutlåtandet.

### **Yrkande**

Göteborgs Stad har sedan några år tillbaka en modell för hyressättning av verksamhetslokaler som kallas självkostnadshyra. Modellen har sina fördelar jämfört med tidigare system där en del av kostnaderna för lokaler hamnade centralt i kommunen men nackdelarna överväger då den förutsätter en stor kompetens och detaljstyrning hos den beställande nämnden och den kunskapen finns inte idag. Dessutom innebär den nuvarande perioden med stora investeringar för att modernisera lokalbeståndet att verksamheterna får bära en allt för stor del av kostnaderna under en sådan investeringspuckel. En bruksvärdeshyra skulle istället innebära att hyresnivån under investeringspuckeln jämnas ut och därmed tvingas inte kommunen till omotiverade neddragningar i verksamheten för att balansera lokalkostnaderna.

En ny modell för hyressättning bör därför införas där utgångspunkten ska vara att hyressättningen måste vara långsiktigt hållbar och även ge hyresvärden incitament att hitta en sådan nivå på standarden som är ekonomiskt försvarbar. Dagens system innebär i praktiken att allt ansvar för ökade lokalkostnader ligger på hyresgästen och den beställning som lämnas. Det är inte effektivt eller rimligt att alla verksamhetsnämnder ska styra byggprojekt på en så detaljerad nivå som dagens system kräver.

Det arbete som nu genomförs med att till 2027 sänka byggkostnaderna riskerar att inte få tillräcklig effekt, särskilt inte i ett läge när man inte har ett tydligt mandat att prioritera sänkta kostnader framför andra kommunala särkrav.

Parallellt med införandet av en ny hyresmodell bör en bolagisering av hela eller delar av verksamhetslokalerna inledas. Sannolikt är det mest fördelaktigt i samband med nybyggnation eller omfattande renoveringar. Genom en bolagisering uppstår möjligheter att hantera avskrivningar och underhåll på ett mer långsiktigt sätt utan att vara beroende av kommunens krav på balanskrav och hårda årliga budgetregler. Vid flera tillfällen har oförutsedda lokalkostnader hamnat i konflikt med budgetreglerna och därför har lokalnämnden/stadsfastighetsnämnden tvingats att senarelägga nödvändigt underhåll. Detta leder i längden till högre underhållskostnader och en sämre standard på lokalerna. Det finns även år när åtgärder har tidigarelagts när det funnits budgetutrymme ”över” vilket också bidrar till högre förvaltningskostnader än nödvändigt.

Göteborg ska i sitt arbete med bolagiseringen noggrant studera erfarenheterna från Stockholm och Uppsala som just genomfört en sådan.

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2024-08-30

Ärendenummer SLK-2023-00963

Handläggare

Pernilla Fitz

Telefon: 031-368 05 85

E-post: pernilla.fitz@stadshuset.goteborg.se

## Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

### Förslag till beslut

I kommunstyrelsen och kommunfullmäktige:

1. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 2 till stadsfastighetsnämnden, att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid, antecknas och förklaras fullgjort.
2. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 3 till stadsfastighetsnämnden, att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelser med fasta löptider, antecknas och förklaras avslutat. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.
3. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 7 till stadsfastighetsnämnden, med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader, att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen, antecknas och förklaras fullgjort.
4. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 4 till stadsfastighetsnämnden, vilket omformulerades av kommunfullmäktige 2023-02-23 § 26 p. 3 att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska, antecknas och förklaras fullgjort.
5. Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2022-05-19 § 17 p. 10 till stadsfastighetsnämnden, att fortlöpande redovisa ovanstående punkter inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess, antecknas och förklaras fullgjort.

### Beskrivning av ärendet och stadsledningskontorets bedömning

Kommunfullmäktige beslutade 2021-09-16 § 25 p. 1 om en ny princip för internhyressättning av samtliga verksamhetslokaler i lokalnämndens, numera stadsfastighetsnämndens, bestånd. Kommunstyrelsen fick i beslutet ett tilläggsuppdrag (2021-09-16 § 25 p. 2) att redovisa förslag kopplat till ny utvecklad ekonomistyrning för hyressättningen. I samband med denna redovisning beslutade kommunfullmäktige 2022-05-19 § 17 om sammanlagt nio uppdrag som benämns förslag 1, 2, 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 3f och 4, till stadsfastighetsnämnden inom ramen för utvecklad ekonomistyrning kopplat till hyressättning av stadens verksamhetslokaler.

Beslutet omfattade även att stadsfastighetsnämnden fortlöpande skulle redovisa uppdragen inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess.

Stadsfastighetsnämnden har åter- och statusrapporterat uppdragen löpande. Uppdragen punkt 1, 3b, 3c, 3d har återredovisats och kommunfullmäktige har 2023-11-23 § 42 beslutat om avslut.

Återstående uppdrag punkt 2, 3a, 3e och 4 som omformulerades i kommunfullmäktiges beslut 2023-02-23 § 26 p. 3, återredovisas för avslut i detta ärende.

Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 169 p. 1-3 respektive 2024-05-30 § 96 p. 1 att förklara uppdragen fullgjorda.

### **Stadsfastighetsnämndens bedömning i sammandrag**

*1. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.*

Stadsfastighetsnämnden anger att prioritering av det faktiska utförandet av underhållsåtgärder utgår från underhållsplanen, underhållsstrategin och den strategiska fastighetsplaneringen vilken även innefattar hyresgästernas lokalbehovsplanering. Detta kan medföra att ett underhåll inte prioriteras i fall där det inte finns risk för byggnaden eller dess användning till följd av strategiska eller ekonomiska skäl. Denna systematik och prioritering innebär successivt allt bättre och uppdaterade underhållsplaner som successivt blir kalibrerade med hyresgästernas lokalbehovsplaner. Detta möjliggör långsiktig strategisk planering tillsammans med hyresgästerna för att på bästa sätt balansera risken för skada eller förlorade fastighetsvärden med verksamheternas förutsättningar och behov.

Nämnden har de senaste åren utvecklat arbetet med underhållsplanering och genomförande av reinvesteringsåtgärder. Reinvesteringarna har ökat till en nivå som innebär att eftersatt underhåll successivt kan minska. Det är inte möjligt att särredovisa eftersatt underhåll i lokalkostnadsprognosen på det sätt som uppdraget anger. Nämnden bedömer att systematiken i deras arbete med planerat underhåll och de arbetssätt som etablerats tillsammans med hyresgästerna gör att intentionerna i uppdraget uppnås.

*2. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.*

Stadsledningskontorets förslag innefattade även en utgångspunkt i en fast grundhyra som årligen räknas upp med index. Stadsfastighetsnämnden kommer att implementera internupplåtelse med fasta löptider enligt uppdraget. Ett införande av fast grundhyra skulle innebära initiala hyreshöjningar med bedömning och marginal för att täcka för framtida räntenivåer och inflation. Stadsfastighetsnämndens bedömning är att uppdraget inte går att genomföra enligt stadsledningskontorets förslag då det inte är tillämpligt med stadens ekonomistyrningsprinciper. Att implementera fast grundhyra innebär att stadsfastighetsnämnden skulle behöva redovisa över- och underskott vissa år och mellan åren det vill säga med större rådgighet över nämnden egna kapital, vilket inte är tillåtet enligt Göteborgs Stads regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning.



Stadsfastighetsnämnden anser att självkostnadshyra är en bra princip för att skapa kostnadsmedvetenhet. Framför allt märks redan effekten för ny-, till- och ombyggnadsprojekt och nämnden föreslår därför att självkostnadshyra fortsatt ska vara grunden för hyressättningen när det upprättas internupplåtelse med fasta löptider.

Självkostnaden föreslås baseras på prognos för självkostnaden på varje enskilt objekt. De nya principerna planeras att gälla från 2025-01-01.

*3. Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.*

Mot bakgrund av förändrad organisation inom staden, ny princip för hyressättning, förändrade krav på ändamålsenlighet hos en verksamhetslokal samt stadens aktuella arbete kring digitalisering, fanns det behov av att revidera och formellt fastställa båda gränsdragningslistorna. Gränsdragningslistorna är dokument som reglerar vilken part av hyresvärd eller hyresgäst som hanterar kostnader eller ansvar kopplade till olika åtgärder i lokalen. Stadsfastighetsnämnden beslutade 2023-10-26 § 168 att fastställa gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning. Ansvarsfördelning är densamma och fastställs i sin nuvarande form. Gränsdragningslistorna revideras gällande organisationsbeteckning och formalia utifrån stadsfastighetsförvaltningen.

En förändrad ansvarsfördelning och gränsdragningslistor skulle innebära förändrade ekonomiska förutsättningar för stadsfastighetsnämnden och verksamhetsnämnderna. Nämnden anger att revidering av gränsdragningslistorna behöver ske integrerat med justering av hyressättningsprinciperna och genom ett förvaltningsöverskridande arbete mellan verksamhetsförvaltningarna och stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsfastighetsnämndens bedömning är att revidering av ansvarsfördelning av gränsdragningslistor kommer att påbörjas under 2024 och behöver genomföras integrerat med justeringar i hyressättningsprinciper.

*4. 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 tas 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.*

Stadsfastighetsnämnden har tagit fram en plan för att ge en tydlig strategisk inriktning för förvaltningens arbete med att minska produktionskostnaderna. Det framgår i planen att klimatomställningen ska följa ambitionen i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram. Nämnden bedömer att planen utgör en god grund för arbetet med att minska produktionskostnaderna och det övergripande målet är att produktionskostnaderna ska ha minskat väsentligt till 2027. Stadsfastighetsnämnden antecknade planen för minskade produktionskostnader och fattade beslut om fullgörande av uppdraget 2024-05-30 § 96.

Planen omfattar strategiområden och strategier som ska utgöra den övergripande styrningen för arbetet med att minska produktionskostnaderna. Remissbehandling av

planen har genomförts både internt och externt. För att nå målen i planen anser stadsfastighetsnämnden att det kommer ställas stora krav på samverkan, både internt på förvaltningen och externt med hyresgäst och de övriga stadsutvecklande förvaltningarna. Arbetet med minskade produktionskostnader kan komma att innebära att intressen ställs mot varandra. Nämnden anser att det finns målkonflikter och utmaningar att hantera såsom tomtförutsättningar i den täta staden, kostnader för klimatomställningar, långsiktiga driftsperspektiv och återanvändning av befintliga fastigheter.

Förvaltningen har påbörjat ett utvecklingsarbete avseende branschnyckeltal som kommer att nyttjas och utvecklas som en del av planens genomförande. Det är svårt att få fram kvalitetssäkrade branschnyckeltal som säkerställer relevanta jämförelser och är ett långsiktigt arbete som finns med i stadsfastigheters strategiska utvecklingsplan.

### **Stadsledningskontorets bedömning**

Stadsledningskontoret föreslår att fyra uppdrag förklaras fullgjorda och ett förklaras avslutat. Stadsledningskontoret ställer sig bakom stadsfastighetsnämndens förslag i uppdraget 3a att självkostnadshyra är det bästa alternativet i dagsläget och att det fortsatt ska vara grunden för hyressättning.

Stadsfastighetsnämnden har utfört uppdragen i den utsträckning det varit genomförbart i enlighet med uppdragens intentioner och kontoret konstaterar att stadsfastighetsnämnden fortlöpande redovisat uppdragen.

### **Bilagor**

1. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2023-02-23 § 26
2. Kommunfullmäktiges protokollsutdrag 2022-05-19 § 17
3. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2024-05-30 § 96
4. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2023-10-26 § 169
5. Stadsfastighetsnämndens protokollsutdrag 2023-10-26 § 168

Magnus Andersson

Eva Hessman

Ekonomidirektör

Stadsdirektör



## Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023

### § 26, 0985/22

#### Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till fastighetsnämnden, byggnadsnämnden, miljö- och klimatnämnden samt trafiknämnden att föreslå en revidering av vägledningen för trafikbuller i planeringen så att den också omfattar buller vid förskolor och grundskolor, förklaras fullgjort.
2. Kommunfullmäktiges uppdrag 2020-12-10 § 22 till lokalnämnden att ta fram och redovisa en långsiktig fastighetsplanering, förklaras fullgjort.
3. Uppdraget till lokalnämnden, enligt vad som framgår av yrkandet från S, V och MP, från KF 2022-05-19 §17 justeras på följande sätt, från: ”Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.” till: ”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 ekologisk hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.”

#### Handling

2023 nr 12.

#### Protokollsutdrag skickas till

Stadsfastighetsnämnden  
Stadsbyggnadsnämnden  
Stadsmiljönämnden  
Exploateringsnämnden  
Miljö- och klimatnämnden  
Styrande dokument



**Dag för justering**

2023-03-07

**Vid protokollet**

**Sekreterare**

Lina Isaksson

**Ordförande**

Aslan Akbas

**Justerande**

Håkan Eriksson

**Justerande**

Margareta Broang

**Justerande**

Lisbeth Sundén Andersson



## Redovisning av uppdrag om utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

### § 17, 1240/21

#### Beslut

Enligt kommunstyrelsens förslag:

1. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utveckla sin långsiktiga prognos över lokalkostnadsutvecklingen enligt förslag 1 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
2. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
3. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Göteborgs Stads rutin för lokalbank upphör därmed att gälla.
4. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 utreda om det finns behov av att redovisa ytterligare driftkostnader nedbrutet per hyresobjekt enligt förslag 3b i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
5. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 fastställa en förändrad beslutsprocess för nyinvesteringar enligt förslag 3c i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
6. Lokalnämnden och berörda verksamhetsnämnder integrerar delprojektets förslag om synkroniserade processer för analys och prioriteringar i sina verksamhetsplaneringar och processer enligt förslag 3d i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
7. Lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.
8. Stadsledningskontorets förslag 3f om att den kommuncentrala avsättningen avseende investeringsrelaterade driftkostnader upphör hänskjuts till den politiska budgetberedningen.
9. Lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 ta fram och redovisa en strategi för hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I strategin ska särskilt möjligheten till konceptuellt byggande beaktas.
10. Lokalnämnden redovisar fortlöpande punkt 1-7 samt 9 ovan inom ramen för stadens ordinarie uppföljningsprocess.



11. Kommunfullmäktiges uppdrag 2021-09-16 § 25 till kommunstyrelsen att i samarbete med lokalnämnden och berörda nämnder redovisa förslag kopplade till en ny utvecklad ekonomistyrning av hyressättningen, förklaras fullgjort.

### **Tidigare behandling**

Bordlagt den 28 april 2022, § 37.

### **Handling**

2022 nr 62.

### **Yrkanden**

Bettan Andersson (V), Ulf Carlsson (MP) och Stina Svensson (FI) yrkar bifall till förslaget från V i kommunstyrelsen.

Axel Josefson (M) och Mariya Voyvodova (S) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

### **Propositionsordning**

Ordföranden ställer propositioner på yrkandena och finner att kommunstyrelsens förslag har bifallits.

### **Protokollsutdrag skickas till**

Lokalnämnden  
Budgetberedningen

### **Dag för justering**

2022-05-31



## Vid protokollet

### **Sekreterare**

Mathias Sköld

### **Ordförande**

Anneli Rhedin

### **Justerande**

Pär Gustafsson

### **Justerande**

Håkan Eriksson



## § 96 Ärendenummer SFF-2024-00320

### Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag om minskade produktionskostnader

#### Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (kommunfullmäktige 2022-05-19 § 17, 2023-02-23 § 26) att redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och enligt kommunstyrelsens förslag, handling 2022 nr 62, för fullgjort.
2. Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader antecknas.

#### Tidigare behandling

Återremiss stadsfastighetsnämnden 2024-04-24, § 76

#### Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader
3. Yrkande från S, V och MP, daterad 2024-04-24

#### Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen





---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2024-05-30

**Justeringsdag:**

2024-05-31

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Jonathan Olsson

**Ordförande**

Camilla Widman (S)

**Justerande**

Mattias Tykesson (M)

**Yrkande**

Socialdemokraterna, Vänsterpartiet, Miljöpartiet

Ärende nr 16: Återrapportering av uppdrag om minskade produktionskostnader

**Yrkandet**

Vi yrkar på återremiss på planen för minskade byggkostnader med anledning av risken för målkonflikt mellan ekonomisk hänsyn och Göteborgs Stads klimatmål. Det bör framgå tydligt i planen att åtgärder för att minska byggkostnader inte får leda till en sänkt ambitionsnivå gällande stadens klimatmål.



## § 169 Ärendenummer SFF-2023-01180

### Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag Utvecklad ekonomistyrning avseende hyressättning av stadens verksamhetslokaler

#### Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden får i uppdrag att under 2022 beskriva och analysera hur hanteringen av lokalnämndens underhåll påverkar lokalkostnadsutvecklingen över tid enligt förslag 2 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
2. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, §17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast under 2023 fastställa reviderade gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen enligt förslag 3e i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
3. Stadsfastighetsnämnden förklarar uppdraget (2022-05-19, § 17) att lokalnämnden/nämnden med ansvar för genomförande och förvaltning kopplat till byggnader får i uppdrag att senast inför budgetår 2024 genomföra interna upplåtelse med fasta löptider enligt förslag 3a i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande för fullgjort.
4. Bilagan som beskriver hur hyressättningen för verksamhetslokaler med självkostnad ska beräknas antecknas.

#### Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Beräkning av självkostnadshyra

#### Protokollsutdrag skickas till

Kommunstyrelsen  
Berörda nämnder



---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2023-10-26

**Justeringsdag:**

2023-10-27

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Jonathan Olsson

**Ordförande**

Camilla Widman (S)

**Justerande**

Mattias Tykesson (M)



## § 168 Ärendenummer SFF-2023-02060

### Fastställande av gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning

#### Beslut

1. Stadsfastighetsnämnden fastställer gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning.

#### Handlingar

1. Stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande
2. Gränsdragningslista byggprojektinvestering
3. Ansvarsfördelning i fastighetsförvaltning (X-lista)



---

**Utdrag ur Protokoll**  
Sammanträdesdatum: 2023-10-26

**Justeringsdag:**

2023-10-27

**Underskrifter**

**Sekreterare**

Jonathan Olsson

**Ordförande**

Camilla Widman (S)

**Justerande**

Mattias Tykesson (M)