



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-07-16

Diarienummer N161-0299/21

Handläggare

Jessica Simonsson

Telefon: 031-365 00 00 (växel)

E-post: jessica.simonsson@funktionsstod.goteborg.se

Ökade kostnader för bostad med särskild service vid Backa Kyrkogata i Backa

Förslag till beslut

1. Nämnden för funktionsstöd godkänner den ökade årshyran och den ökade investeringsrelaterade driftkostnaden för bostad med särskild service vid Backa Kyrkogata i Backa.
2. Nämnden för funktionsstöd översänder förvaltningens tjänsteutlåtande som eget yttrande till stadsfastighetsnämnden.
3. Nämnden för funktionsstöd förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Sammanfattning

Stadsdelsnämnden Norra Hisingen fattade 2020 beslut om att etablera en bostad med särskild service (BmSS) vid Backa Kyrkogata. Preliminärt var överlämnande av lokalen planerad att ske hösten 2022. Då det var brist på projektledare hos stadsfastighetsförvaltningen dröjde det till början av 2023 innan projekteringen av byggnationen påbörjades. Även därefter har förseningar i arbetet med projektet skett. Sedan hösten 2024 är en projektledare tillsatt. Nu beräknas lokalen överlämnas till förvaltningen 2027.

Den tidigare beslutade investeringsbudgeten kommer att överskridas och kapitalkostnader har ökat. Detta innebär att den preliminära årshyra för BmSS vid Backa Kyrkogata kommer bli högre än årshyran som stadsdelsnämnden Norra Hisingen godkände. Även kostnaden för att riva befintlig byggnad på tomten har ökat.

Ett beslut från nämnden för funktionsstöd om att godkänna ökade kostnader för BmSS vid Backa Kyrkogata innebär att stadsfastighetsnämnden kan hantera ärendet. Ett godkännande i stadsfastighetsnämnden betyder att arbetet med projektering och byggnation av BmSS vid Backa Kyrkogata kan fortsätta.

Bedömning ur ekonomisk dimension

En investeringsbudget för BmSS vid Backa Kyrkogata togs fram av stadsfastighetsförvaltningen under 2021. När budgeten granskades under hösten 2024 uppmärksammades det att kostnader för markarbete och kostnader för projektering inte är medräknat. Utöver detta har marknadspriser för samtliga discipliner ökat sedan 2021. Detta innebär att den tidigare budgeten kommer överskridas med preliminärt cirka 11 250 tkr. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer att den nya budgeten för BmSS vid Backa Kyrkogata är jämförbar med budgeten för andra BmSS som planeras idag.

Även kapitalkostnader har ökat sen 2021. Räntan har dubblerats, från 1,25 procent till 2,5 procent. Detta i kombination med den ökade investeringskostnaden medför att den årliga kapitalkostnaden har ökat med cirka 600 tkr. Detta innebär att den preliminära årshyra för BmSS vid Backa Kyrkogata kommer bli högre än årshyran som stadsdelsnämnden Norra Hisingen godkände.

Den planerade byggnadens utformning har ändrats och ytan på lägenheter och gemensamma utrymmen har minskats, vilket innebär en lägre hyresintäkt från hyresgäster.

För förvaltningen ökar den preliminär hyreskostnaden enligt nedan:

Kostandstyp / tkr per år	Tidigare kostnad	Ny kostnad
Hyra till stadsfastighetsförvaltningen	1 568	2 690
Hyresintäkt från hyresgäster	770	680
Förvaltningens hyreskostnad	798	2 010

För projektet finns det även en investeringsrelaterad driftskostnad, kostnaden för att riva en befintlig byggnad. Denna kostnad har ökat med 650 tkr till cirka 1000 tkr sen etableringsbeslut fattades. Kostnadsökningen beror delvis på att den tidigare var felberäknad och att det nu konstaterats att även bottenplattan behöver rivas. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fakturera förvaltningen detta som en engångskostnad. Förvaltningen kommer i efterhand söka ersättning för kostnaden. Prognosen är att 70 procent av kostnaden ersätts, den faktiska storleken på ersättningen fastställs i slutet av året.

Om förvaltningen för funktionsstöd lämnar lokalerna innan verksamhetsanpassningen är slutavskriven kommer återstående bokförda restvärden utrangeras och faktureras förvaltningen.

Förvaltningen för funktionsstöd svarar för lös inredning. Verksamhetsspecifik utrustning, exempelvis passagesystem och medicinskåp, ingår inte i fastighetsinvesteringen och kostnaden är inte inräknat i årshyran.

Om nämnden för funktionsstöd inte godkänner kostnadsökning och avbryter projektet kommer stadsfastighetsförvaltningen att fakturera nedlagda kostnader för förstudien och projekteringsfas. Dessa kostnader är 2 495 tkr.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på ärendet utifrån den ekologiska dimensionen.

Bedömning ur social dimension

Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning syftar till att, utifrån de mänskliga rättigheterna och det nationella funktionshinderpolitiska målet, förtydliga vad som förväntas av stadens nämnder och styrelser för att personer med funktionsnedsättning på lika villkor som andra ska kunna vara fullt delaktiga utan diskriminering. Programmet tar upp att personer med funktionsnedsättning har rätt till en tillgänglig bostad och att leva ett självständigt liv i ett samhälle med lika

valmöjligheter som andra. Bostaden ska bidra till en tillfredställande levnadsstandard och inte bli ett ekonomiskt hinder.

Det finns ett stort behov av fler BmSS i staden. De planerade byggnationerna av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns i dag omkring 110 personer som har ett icke verkställt beslut om BmSS. För att möta behovet av BmSS är det av största vikt att vidta åtgärder för att byggnationen av BmSS ökar.

Samverkan

Förvaltningens samverkansgrupp

Information ges i förvaltningen för funktionsstöd samverkansgrupp (FSG) den 20 augusti 2025.

Bilagor

Inga bilagor har bifogats tjänsteutlåtandet.

Ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen har informerat förvaltningen om att kostnaderna för BmSS vid Backa Kyrkogata har ökat. Nämnden behöver fatta beslut angående om de ökade kostnader ska godkännas och stadsfastighetsförvaltningen ska fortsätta med projektet.

Beskrivning av ärendet

Stadsdelsnämnden Norra Hisingen beslutade 2019 att ge Lokalsekretariatet i uppdrag att genomföra en förstudie för att undersöka möjligheter och ekonomiska konsekvenser av att bygga en BmSS vid Backa Kyrkogata. Samma stadsdelsnämnd fattade 2020 beslut om att etablera en BmSS vid Backa kyrkogata. Preliminärt var överlämnande av lokalen till förvaltningen planerad att ske hösten 2022.

Då det var brist på projektledare hos stadsfastighetsförvaltningen dröjde det till början av 2023 innan projekteringen av genomförandet påbörjades. Under projekteringen har några av de anlitade konsulterna slutat och projektledaren har fått lägga tid på andra projekt, vilket inneburit ytterligare förseningar. Under hösten 2024 tillsattes en ny projektledare som har tid avsatt för att genomföra projektet. Nu beräknas överlämnande av lokalen till förvaltningen ske sommaren 2027.

Stadsfastighetsförvaltningen har numera ett nytt arbetssätt där de arbetar med projektuppföljning och styrgrupper för att undvika att projekt inte har rätt resurssättning och blir försenade av den anledningen. Utöver detta har alla projekt som innefattar BmSS hög prioritet och ska resurssättas snarast efter beslut hos respektive nämnd.

Projektets investeringsbudget från 2021 kommer överskridas och förvaltningens preliminära årshyra bli högre än tidigare godkänd. Projektet har setts över för att hitta besparingar. När beslut om etablering fattades var det för en BmSS för målgruppen personer med fysiska funktionsvariationer med behov av lägenheter och gemensamma ytor med förhöjd tillgänglighet. För att minska byggnadens yta, och därmed kostnaden för att uppföra den, har målgruppen ändrats till personer som kan bo i lägenheter med grundläggande tillgänglighet. Detta har minskat ökningen av investeringsbudgeten, men årshyran överstiger likväl den tidigare godkända.

I styrgrupp för projekt och portföljsuppföljning i stadsfastighetsförvaltningen togs i juni beslut om att rekommendera nämnden för funktionsstöd och stadsfastighetsnämnden att godkänna kostnadsavvikelsen. Om nämnden godkänner den ökade preliminära årshyran kommer ärendet och frågan om den ökade investeringsbudgeten hanteras i stadsfastighetsnämnden. Blir det ett godkännande även i stadsfastighetsnämnden fortsätter planeringen för att bygga BmSS vid Backa Kyrkogata med preliminär inflyttning sommaren 2027.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att den preliminära årshyran för BmSS vid Backa Kyrkogata är jämförbar, men dock i det övre skiktet, med liknande nybyggnationer av BmSS.

Förvaltningen konstaterar att det i staden finns ett fortsatt stort behov av BmSS. Enligt *Nämnden för funktionsstöds lokalbehovsplan 2025* visar behovsanalysen att cirka 340 BmSS-lägenheter behöver tillkomma fram till 2029. De planerade byggnationerna

av BmSS är inte tillräckliga för att möta det väntade behovet varken i ett nutids- eller närtidsperspektiv. Det finns idag omkring 110 personer har ett icke verkställt beslut om BmSS. Om den ökade kostnaden för Backa Kyrkogata inte godkänns och projektet avbryts, finns det risk att personer med rätt till BmSS får vänta längre på att få insatsen verkställd.

Av de som väntar på BmSS-lägenhet har andelen personer med behov av mycket nära stöd ökat. De har ofta ett behov av ett mindre socialt sammanhang och en BmSS med en sammanhållen utformning och skalskydd. Förvaltningens uppfattning är att gruppbofastaden vid Backa Kyrkogatan uppfyller dessa behov och ger blivande hyresgäster ett hem med goda förutsättningar. Platsen för bostaden och bostadens utformning möter flera målgruppers behov och val av målgrupp kan anpassas efter behov. Utformningen är anpassad för att ge medarbetarna bra förutsättning att stötta hyresgästerna och för att skapa en god arbetsmiljö.

Moa Ohlsson

Kamila Norlander

Tillförordnad Förvaltningsdirektör

Avdelningschef Ekonomi