

Delårsrapport mars 2025

Stadsfastighetsnämnden



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	4
2.1	Verksamhetens utveckling	4
2.1.1	Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling.....	4
2.1.2	Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling	6
2.1.3	Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen	6
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	7
3.1	Utveckling inom personalområdet.....	7
3.1.1	Personalvolymsutveckling	7
3.1.2	Årlig uppföljning av aktiva åtgärder och systematiskt arbetsmiljöarbete.....	8
3.2	Ekonomisk uppföljning	10
3.2.1	Resultatredovisning i sammandrag nämnder	10
3.2.2	Utfall till och med perioden	10
3.2.3	Prognos.....	12
3.2.4	Investeringsredovisning.....	12
3.2.5	Uppföljning kapitalkostnader och investeringsrelaterade kostnader	17
3.2.6	Uppföljning av kommuncentrala poster som hanteras genom beslut av andra nämnder	18
3.3	Uppföljning av budgetavvikelser	18
3.3.1	Förvaltningens förslag till åtgärder.....	18
3.3.2	Uppföljning av beslutade åtgärder	20
3.4	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	20
3.4.1	Effektivisering genom minskad administration och digitalisering	20
4	Insamling av information inför Budget 2026	21
5	Styrinformation till nämnden.....	22
5.1	Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelse.....	22
5.1.1	Ekologisk dimension	22
5.1.2	Ekonomisk dimension	22
5.1.3	Social dimension	24
5.2	Redovisning av uppdrag från stadsfastighetsnämnden	26
5.2.1	Social dimension	26
5.2.2	Ekonomisk dimension	27
5.3	Grunduppdraget	29
6	Resultat samt prognos per mars 2025.....	33
6.1	Resultaträkning.....	33

Bilagor

Bilaga 1: Resultaträkning per Mar 2025

1 Sammanfattning

Verksamhetens utveckling utifrån grunduppdraget

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, undantaget bostäder med särskild service, BmSS, i vilket en väsentlig avvikelse föreligger.

Förvaltningen har under en längre period tvingats göra besparingsåtgärder inom planerat underhåll samt tillsyn och skötsel för att nå budget i balans. 2025 har området en högre budget för att motverka en ökad underhållsskuld och framöver tvingas till större reinvesteringar för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler. Förvaltningens negativa prognos mot budget riskerar att återigen leda till neddragningar inom planerat underhåll samt tillsyn och skötsel.

Uppdrag, program och planer

Förvaltningen har startat året med att planera verksamheten och säkra resurser kopplat till nya uppdrag från kommunfullmäktige och nämnd. Under perioden har förvaltningen informerat och återrapporterat ett par uppdrag från tidigare år till stadsfastighetsnämnden. Förvaltningen arbetar aktivt med en genomlysning av stadens program och planer där nämnden har utpekat ansvar för att få en samlad helhet av förvaltningens kravbild.

Personal

Förvaltningen har under början på året genomfört arbetsmiljöronder. Analys av resultatet från medarbetarenkäten pågår för att omhänderta styrkor och utvecklingsområden. Förvaltningen har genomfört ett antal rekryteringar under perioden, både ersättningsrekryteringar samt utökningar av resurser utifrån beslutad budget. Förvaltningens sjukfrånvaro har ökat något vilket förvaltningen fortsatt kommer att följa. Arbetet med chefoskopet pågår och kommer under våren att resulteras i en handlingsplan med aktiviteter för att förbättra chefernas organisatoriska förutsättningar.

Ekonomi

Det ekonomiska resultatet för nämnden under perioden januari till mars är 5 miljoner kronor över budget. Prognosen per helår är -45 miljoner kronor jämfört med budget. Merparten av underskottet förklaras av kraftigt ökade kapitalkostnader. Under 2024 uppdragades att förvaltningen haft bristande administrativa rutiner i sin projektverksamhet, vilket resulterat i att kapitalkostnaderna inte blev korrekta. När det åtgärdades sent 2024 steg kapitalkostnaderna för det befintliga beståndet kraftigt, vilket innebär att årets budget för kapitalkostnader i princip redan konsumerats av det befintliga beståndet. När förvaltningen investerar enligt plan kommer kapitalkostnaderna att stiga kraftigt under året, även om det negativa utfallet just nu inte är särskilt högt.

Eftersom nämnden ska återställa det egna kapitalet från föregående år är det faktiska underskottet som ska åtgärdas 65 miljoner kronor.

Prognosen för nämndens investeringsutgifter uppgår för 2025 till 3 020 miljoner kronor, vilket motsvarar beslutad budget för året.

2 Väsentlig styrinformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Mått/nyckeltal som beskriver verksamhetens utveckling

Volym-, intäcts- och kostnadsutveckling

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

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

Mått/nyckeltal	Utfall perioden 2025	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024	Utfall helår 2023
Antal överlämnade förskoleplatser	216	630	126	432
Antal överlämnade grundskoleplatser	491	1 461	486	1 585
Antal överlämnade boendeplatser med särskild service	7	43	40	37
Antal överlämnade gymnasieplatser	0	0	0	0
Antal överlämnade äldreboendeplatser och övriga boenden	0	0	0	100
Totalt antal överlämnade platser	714	2 134	652	2 154
Antal reparationer	10 400	41 600	42 300	41 500
Antal kunduppdrag	2 200	8 800	8 400	9 100
Övrigt*	2 300	9 200	9 900	9 900
Totalt antal serviceärenden	14 900	59 600	60 600	60 500
Ledtid avseende reparationer	15,5		14,1	16,3

*Övrigt är serviceanmälan i form av skador, garanti, underhåll med mera.

Äldre- vård- och omsorgsboenden

Förvaltningen uppfyller i dagsläget platsbehovet i nutid för vård och omsorgsboenden. Fortsatt dialog behöver dock föras med äldre- samt vård- och omsorgsförvaltningen för att tydliggöra det långsiktiga behovet och säkerställa beställningar av förstudier i syfte att möta framtida kapacitetskrav. Den överkapacitet som möjliggjort interna evakueringar minskar för att sedan försvinna vilket bedöms försvåra arbete med reinvesteringar på sikt. I tidsperspektivet närtid,

efter 2030, saknas inkomna beställningar och uppstartade planarbeten. Detta behöver från och med nu adresseras som en risk kopplat till behov som kan behöva omhändertas i detta tidsperspektiv.

Bostäder med särskild service

Leverans och resurssättning mot inkomna beställningar av BmSS bedöms som god. Under året planeras totalt 43 platser att levereras, varav 24 genom nybyggnation. Ett av dessa projekt, med 4 platser, riktar sig till barn och ungdomar med funktionsnedsättning. Samtliga beställningar är resurssatta och befinner sig i olika faser av genomförande. Se mer information under *2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen*.

Förskola

Måluppfyllelsen för portföljen som helhet bedöms som god avseende leverans, men fortsatt hög prioritering och samverkan krävs för att möta både akuta och långsiktiga behov.

Leveranser avseende förskolan för 2025 väntas ligga något under investeringsnomineringen, men för 2026 prognosticeras ett överskridande av planerat antal platser. Ett vikande befolkningsunderlag medför ett minskat behov av nya förskoleplatser, vilket ger utrymme för att prioritera reinvesteringar och underhåll i befintligt bestånd. Flera projekt är högt prioriterade av hyresgästen och kopplade till evakueringar eller ersättningsnybyggnation av tekniskt uttjänta förskolor.

Grundskola

Prognosen visar att fler elevplatser än beräknat förväntas levereras både under 2025 och 2026. Projektportföljen domineras av högt prioriterade projekt, ofta kopplade till evakueringar och verksamhetsanpassningar. Två större grundskoleprojekt har särskilt hög prioritet. Den nya projektprocessen för bygg- och inhyrningsprojekt tillämpas i syfte att tydliggöra beställningar och minska administrationen i mindre projekt.

Anpassad grundskola

Under de senaste åren har behoven av nya platser i anpassad grundskola till stora delar tillgodosetts. Eftersom planerade leveranser, såsom Nya Gårdstensskolan och Eriksboskolan, har förskjutits i tid, har förstudier för verksamhetsanpassningar av befintliga skolor initierats för att säkerställa tillgång till platser under den mellanliggande perioden. Skolor med tillgänglig kapacitet ses över och inhyrningslösningar övervägs som möjlig komponent.

Gymnasium

Gymnasieportföljen omfattar ett mindre antal projekt, främst kopplade till verksamhetsanpassningar och platstillskapande i mindre skala. Behovet bedöms i nuläget som stabilt, men fortsatt dialog med utbildningsförvaltningen är avgörande för att långsiktigt möta eventuella kapacitetsförändringar.

Totalt antal serviceanmälningar, reparationer och kunduppdrag

Serviceanmälningar består av kunduppdrag, reparationer och andra anmälningar från förvaltningens hyresgäster. Serviceanmälan har minskat med tre procent jämfört med föregående år, och antalet reparationer har minskat med fyra procent jämfört med samma period. Resultatet är enligt förväntan för perioden.

Kunduppdrag avser beställningar av exempelvis anpassningar i lokaler och utemiljö, skadegörelse och handhavandefel. Förvaltningen har sett en minskning av beställda kunduppdrag motsvarande fyra procent jämfört med samma period

föregående år. Minskningen består av färre beställda anpassningar i lokaler och utemiljöer samt skadegörelser. Kunduppdrag har minskat de senaste tre åren vilket dels beror på samarbetet med förskole- och grundskoleförvaltningen kring serviceanmälan, dels på att hyresgästerna har varit restriktiva med kunduppdrag på grund av ansträngd ekonomi.

Ledtid reparationer från inkommen till utförd

Ledtiden för reparationer från inkommen anmälan till utförande är cirka 15,5 arbetsdagar för perioden. Det är en ökning med tre arbetsdagar jämfört med samma period föregående år. Ledtiden för reparationer som sker i egen regi är betydligt kortare än reparationer som sker via köpt tjänst, skillnaden är 23 arbetsdagar. Förvaltningen har en kontakttid på ärenden på cirka fem arbetsdagar och majoriteten av ärenden hanteras inom denna tidsintervall när de utförs i egen regi. Reparationer som utförs med köpt tjänst tar längre tid för utförande. En av anledningarna är att förvaltningen inte markerar ärende som utförd innan återkoppling har skett från entreprenör vilket kan ske någon dag efter faktiskt utförande. På grund av detta arbetar förvaltningen med att få snabbare återkoppling från entreprenör om status på ärendena.

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Betydligt lägre leverans av bostäder med särskild service (BmSS)
Orsak till att avvikelser 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 kö uppstår och ökad inhyrning.
Konsekvenser för organisation, medarbetare och chefer
Nämnden kan inte fullt ut möta stadens behov av BmSS-lokaler.
Ekonomiska konsekvenser
Lägre investeringsnivå och högre kostnader för inhyrda/köpta platser.
Vidtagna åtgärder
En förvaltningsöverskridande arbetsgrupp för sattes samman 2023 för att möta behovet av komplicerade behov och har framgångsrikt arbetat fram flera förslag och möjliga lösningar. Sedan 2024 har arbetsgruppens uppdrag utökats till att omfatta hela behovet av BmSS.

2.1.3 Övrig väsentlig styrinformation till kommunstyrelsen

Bostäder med särskild service

Leverans och resurssättning mot inkomna beställningar av BmSS bedöms som god. Detta räcker dock inte för att möta det samlade behovet av platser i femårsperspektivet. Ytterligare beställningar behöver inkomma och för att detta ska vara möjligt behöver även fler lokaliseringar och byggrätter tillskapas i tidiga skeden. Förvaltningen noterar att detta gemensamma arbete i staden är komplext och konstaterar att de lätta lokaliseringarna oftast redan bebyggts. Det innebär att risker kopplat till bygglovshantering och genomförande ökar vilket i förlängningen bedöms få påverkan på både kostnad och genomförandetid. Förvaltningen ser dock en positiv utveckling med ett ökat antal planerade leveranser från och med 2026.

Den genomförda anbudsförfrågan avseende hyresvärdskap för BmSS avbröts då resultatet inte motsvarade förväntningarna. Utifrån de erfarenheter som dragits, arbetar projektet nu med en reviderad strategi tillsammans med förvaltningen för funktionsstöd. Arbetet är pausat tillfälligt av funktionsstöd och planeras återupptas i vinter.

Under april väntas förvaltningen fastställa sin plan för ökad leverans av BmSS-platser 2025–2027. Planen är förvaltningsövergripande och innehåller tre delar. Den första delen kartlägger arbete som redan pågår i förvaltningen, samt utmaningar och behov dessa ser. Del två innehåller själva planen med en rad aktiviteter för att ytterligare öka leveransen. Bland aktiviteterna finns exempelvis att systematiskt kapacitetssöka byggnader, välja rätt upphandlingsstrategier och säkerställa rätt resursallokering. Den tredje delen innehåller tillfälliga nyckeltal för att följa utvecklingen och säkerställa att leveransen ökar.

Communityskolan

Stadsfastighetsnämnden beslutade i februari att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ett Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för Communityskolan i befintliga lokaler. Nämnden uppdrog också förvaltningen att teckna ett nytt hyresavtal avseende befintliga lokaler på befintliga villkor att gälla senast från 1 juni och tills vidare, intill dess att ett möjligt Triple Net-avtal tecknats och ersätter avtalet.

Förvaltningen har uppmärksammat nämnden på att förvaltningens bedömning är att det utifrån nämndens reglemente inte är en kommunal angelägenhet att tillgodose en fristående aktörs lokalbehov om det inte finns särskilda skäl. Förvaltningen bedömer att det i detta fall inte har framkommit sådana skäl och att hyresgästen kände till att hyresavtalet skulle sägas upp till avtalstidens utgång och övertog ett lokalhyresavtal som var uppsagt för avflyttning vid överlåtelsen. Förvaltningen har även i övrigt uppmärksammat nämnden på att det finns skäl som talar emot fortsatt upplåtelse av skollokaler. Nämndens beslut har nu överklagats till förvaltningsrätten, vilken har beslutat om inhibition av beslutet. Förvaltningen avvaktar förvaltningsrättens fortsatta prövning av överklagan.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Utveckling inom personalområdet

3.1.1 Personalvolymsutveckling

	Aktuell period (ack sedan årets början)	Motsvarande period föregående år	Prognos 2025	Utfall 2024
Antal årsarbetare	186,4	184,6	715	700,3

Förvaltningen utökade i budget 2025 personalbudgeten med ca 20 tjänster. Under perioden har personalvolymsutvecklingen ökat. Fler på förvaltningen arbetar heltid och en del vakanser har tillsatts. De yrkesgrupper som har störst ökning i personalvolymsutvecklingen är handläggare, där ekonomer, projektledare och

underhållsbedömare står för den största ökningen per befattning. Yrkesgruppen tekniker har minskat mest, främst inom befattningarna fastighets- och drifttekniker.

I mars infördes en paus av alla rekryteringar då förvaltningen lämnade en negativ ekonomisk prognos per februari. Detta innebar att både ersättningsrekryteringar och utökningar av bland annat förvaltare, projektledare, HR-specialist, planeringsledare och byggingenjörer, tillfälligt pausades. Rekryteringspausen har gjort det svårt att förutse den fullständiga påverkan på personalvolymsutvecklingen och årsarbetstiden.

3.1.2 Årlig uppföljning av aktiva åtgärder och systematiskt arbetsmiljöarbete

Årlig uppföljningen av aktiva åtgärder

JA

Förvaltningen har identifierat risk för diskriminering inom följande områden:

- lokalutformning,
- rehabiliteringsprocessen,
- repressalier vid okunskap om vad som klassas som kränkande särbehandling,
- hur religiösa aktiviteter är möjliga att utföra på arbetsplatsen,
- lönesättning,
- rekryteringsprocessen,
- medvetenhet om risker kopplat till graviditet/ammande arbetstagare.

Genomförda åtgärder under föregående period

Förvaltningen har under flera år arbetat med inkluderande arbetsplats som ett projekt vilket avslutades under 2024. Utbildning i inkluderande arbetsplats erbjuds nyanställda medarbetare på förvaltningen löpande. Rutin för kränkande särbehandling och diskriminering går igenom på APT enligt årshjul. Förvaltningen bedömer att det största värdet som projektet resulterat i är att det nu finns ett gemensamt språk för inkludering och jämlikhet i organisationen, ett språk som inte tidigare fanns i särskilt stor utsträckning. Det finns också en ökad medvetenhet om maktperspektivet kopplat till diskrimineringsgrunderna. Det gör det lättare att prata om saker som tidigare var svåra och kanske obekväma. Vidare råder en ökad uppmärksamhet och lyhördhet för jargonger och olämpliga kommentarer eller beteenden. Det finns många som kan, vill och vågar säga ifrån när det handlar om oönskat beteende. Och inte minst - en förvaltningsledning som både prioriterar arbetet och tydligt visar vägen mot en inkluderande arbetsplats. Uppföljning sker löpande i medarbetarenkäten.

Åtgärder som genomförs under kommande år

Förvaltningen genomför just nu en intern arbetsmiljöutbildning för chefer, GAM dag 3. Enligt plan ska samtliga chefer på förvaltningen ha genomfört utbildning under Q2 2025. På uppdrag av stadsfastighetsnämnden har en enkät för att undersöka tystnadskultur skickats ut till förvaltningens medarbetare. Arbeta med att omhänderta och analysera detta resultat kommer att fortgå under hela 2025. Under 2025 har checklistan för fysisk arbetsmiljörund förtydligats utifrån tillgänghetsperspektiv. Utvärdering av detta kommer att ske efter genomförd rund Q2 2025. För att säkerställa normkritisk rekrytering har rekryteringsprocessen gått igenom och utbildningar för facklig part genomförts. Uppföljning av rekrytering och åtgärden kommer att genomföras under Q3 2025.

Årlig uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet

JA

Uppföljningen av systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) har gjorts på förvaltningsnivå utifrån de stödfrågor som staden tagit fram. Resultatet har presenterats på FSG som skyddskommitté. Skyddskommittén var enig i bedömningen som är gjord. De områden som besvarats med delvis är:

- **Finns kännedom om Göteborgs Stads policy och riktlinjen för arbetsmiljö, medarbetarskap och chefskap?**
Åtgärd: Fortsätta tydliggöra vid introduktion. Se över om det ska in i chefens årshjul för 2026 i samband med ”verksamhetens rutiner”.
Tidplan för genomförande: Q4 2025.
- **Finns tillräckliga kunskaper om risker i arbetet så att ohälsa och olycksfall kan undvikas?**
Åtgärd: Skapa en starkare säkerhetskultur genom aktiviteter med riskbedömning kopplat till maskiner.
Tidplan för genomförande: Q2 2025 - 2026.
- **Finns skriftliga instruktioner för arbetsmoment som är särskilt riskfyllda, bland annat utifrån AFS 2023:13?**
Åtgärd: Förvaltningen identifierar särskilt riskfyllda arbetsmoment via uppdaterad arbetsmiljöplan och därefter genomförs utbildningsinsats för de som är berörda. Övriga får kännedom via information i introduktion och via nyhet på digitala navet.
Tidplan för genomförande: Q1 - Q3 2025.
- **Görs kontroller att åtgärder genomförts enligt tidsplan och att avsedd effekt har uppnåtts?**
Åtgärd: Chefsstöd utvecklas för att stötta chefer i uppföljningsarbete.
Tidplan för genomförande: Q1 - Q3 2025.
- **Utreds orsaker till ohälsa, tillbud och olycksfall?**
Åtgärd: Alla chefer genomgår arbetsmiljöutbildning på förvaltningen. Chefsstöd utvecklas för att stötta chefer i uppföljningsarbete.
Tidplan för genomförande: Q1 - Q3 2025.

De största arbetsmiljöriskerna

- *Risk för underbemanning utifrån grunduppdrag*
I och med negativt budgetutfall tidigt på året har förvaltningsledningen beslutat att pausa alla rekryteringar, både ersättning och utökningar. Detta kan påverka grunduppdraget och arbetsbelastningen hos medarbetare och chefer. Riskbedömning genomfördes i mars på respektive avdelning.
- *Risk för brister i arbetsmiljö i tillfälliga lokaler*
Utifrån resultat från arbetsmiljöronder gällande tillfälliga lokaler upplever medarbetare att nuvarande arbetssätt inte stöds i de tillfälliga lokalerna. En samordningsgrupp för att hantera de fysiska lokalerna är skapad. Tillgången till tillfälliga adresser har utökats för att säkerställa att det finns arbetsplatser till de som behöver.
- *Risk för låg möjlighet till återhämtning*
Resultatet på medarbetarenkätens fråga *Jag har möjlighet att återhämta mig efter perioder av hög arbetsbelastning* – visar ett lågt resultat och är ett utvecklingsområde för förvaltningen. HR stöttar chefer i uppföljning av handlingsplaner utifrån det systematiska arbetsmiljöarbetet i förvaltningen.

Främjande faktor (friskfaktor)

Förvaltningen har skapat en intern obligatorisk utbildning i grundläggande arbetsmiljö, GAM, som samtliga chefer ska gå. Dag 3 av GAM fokuserar på att skapa en fördjupad förståelse för det systematiska arbetsmiljöarbetet och hur chefen tar sin an dessa frågor. Utbildningen syftar bland annat till att förbättra förvaltningens arbetsmiljöarbete för att förebygga olyckor och lägga grund för säkerhetskultur.

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Resultatredovisning i sammandrag nämnder

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budg et	Avvikelse	Utfall fg år	Progn os	Fg progn os	Budg et	Boksl ut fg år
Intäkter	1 111	1 139	-27	1 062	4 547	4 567	4 572	4 320
Kostnader	-1 100	-1 131	31	-1 047	-4 604	-4 577	-4 572	-4 339
Kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kommuninterna bidrag	2	0	2	0	12	0	0	0
Resultat	13	8	5	15	-45	-10	0	-20

3.2.2 Utfall till och med perioden

Utfallet per mars är positivt med 5 miljoner kronor jämfört med budget.

Intäkterna är totalt 27 miljoner kronor lägre än budget. Det beror dels på att nyinvesteringsprojekt flyttats framåt i tiden, vilket ger lägre intäkter, dels på att de investeringsrelaterade intäkterna är lägre. Investeringsrelaterade intäkter faktureras hyresgästen och har ingen linjär upparbetning utan beror på vad som sker i projekten. Motsvarande positiva avvikelser återfinns under investeringsrelaterade kostnader, minus det administrativa påslaget för att täcka stadsfastigheters kostnader utöver entreprenaden.

Övriga intäkter består till stor del av arbetad tid i driftprojekt, vilket är högre än budget. Här ingår även fakturering av nyinvesteringsförstudier.

Kostnaderna är totalt sett drygt 31 miljoner kronor lägre än budget. Nästan hälften beror på lägre investeringsrelaterade kostnader (se ovan).

Personalkostnaderna inklusive tidsrapportering i investeringsprojekt är lika med budget. Arbetad tid i investeringsprojekt är något lägre än budgeterat och personalkostnaderna är också lägre, varför nettot hamnar på budget.

Mediakostnader (el, värme, vatten) är lägre än budget beroende på en mild inledning på året.

Planerat underhåll och tillsyn och skötsel ligger under budget, men det är normalt

med lägre uppärbetningstakt tidigt på året.

Kapitalkostnaderna är 4 miljoner kronor högre än budget, vilket är en stor avvikelse eftersom budgeten är periodiserad i jämna tolfedelar. Under 2024 uppdagades att förvaltningen haft bristande administrativa rutiner i sin projektverksamhet, vilket resulterat i att kapitalkostnaderna inte blev korrekta. När det åtgärdades sent 2024 steg kapitalkostnaderna för det befintliga beståndet kraftigt, vilket innebär att årets budget för kapitalkostnader i princip redan konsumerats av det befintliga beståndet. När förvaltningen investerar enligt plan kommer kapitalkostnaderna att stiga kraftigt under året, även om det negativa utfallet just nu inte är särskilt högt.

3.2.2.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

mnkr	Period		Helår		
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Bokslut 2024
Tillsyn och skötsel	-72	-79	-295	-293	-246
Reparationer	-14	-15	-71	-69	-61
Planerat underhåll	-34	-40	-297	-301	-195
Totala kostnader	-120	-134	-663	-663	-502

Tillsyn och skötsel

Utfallet för perioden är något lägre jämfört med periodiserad budget beroende på att förvaltningen har haft lägre utfall för vinterväghållning med anledning av den milda vintern. Slutgiltig kostnad vet vi dock först när alla fakturor kommit in under april. Kostnader för åtgärder efter genomförande av driftronder faller ut senare under året eftersom åtgärderna utförs efter att tillsynen genomförts.

Reparationer

Utfallet för perioden är i linje med budgeterad nivå. Förvaltningen har höjt prognosen för att kunna köpa tjänster för att täcka upp för vakanser.

Planerat underhåll

Utfallet för perioden är något under periodiserad budget, men större delen av kostnadsutfallet väntas komma under den senare delen av året.

Under 2025 planeras många större projekt gällande invändig målning och fasadmålning att genomföras, varav flertalet är uppskjutna från 2024. Under året genomförs även en särskild satsning gällande tätning brandcellsgränser och förvaltningen väntas slutföra satsningen gällande utbyten av ammoniakkylskåp inom vård- och omsorgsboenden. Ett femårigt projekt gällande modernisering av fastighetsstyrning, med utbyten av digitala undercentraler som primär åtgärd, är också i slutfasen under 2025.

Förvaltningen har sänkt sin prognos avseende planerat underhåll för beståndet för "kommersiella och övriga fastigheter". Sänkningen avser några projekt som kan skjutas till 2026 och är en konsekvens av att kompensationen för beståndets underskott var lägre i beslutad kompletteringsbudget februari än i nämndens budget. Förvaltningens prognos för kommunala verksamhetslokaler inom ramen för självkostnadshyran är därför intakt, i enlighet med stadsfastighetsnämndens beslut i samband med fastställande av prognosen per februari.

Eftersom förvaltningen lämnar en negativ prognos för helåret behöver en åtgärdsplan tas fram. Förvaltningen ser dessvärre ingen möjlighet att nå budget i balans utan att skjuta fram planerat underhåll. Om förvaltningens förslag på åtgärdsplan godkänns kommer därför kommande prognos att innebära minskat planerat underhåll även inom kommunala verksamhetslokaler finansierade av självkostnadshyra.

3.2.3 Prognos

Prognosen avviker negativt jämfört med budget uppgående till 45 miljoner kronor.

Merparten av den negativa avvikelsen kan hänföras till ökade kapitalkostnader uppgående till 58 miljoner kronor högre än budget. Anledningen är att förvaltningen förbättrat sina administrativa rutiner i investeringsverksamheten. De nya arbetssätten är inte fullt ut implementerade i hela verksamheten ännu, varför det finns viss osäkerhet i prognosen. Det handlar framförallt om datum för när reinvesteringsprojekt förväntas färdigställas. Eftersom de kraftigt höjda nivåerna för kapitalkostnader, som beskrivs under utfallet, inte var kända när självkostnadshyran beräknades för 2025 kompenseras inte nämnden för dessa kostnader. Verksamhetsnämnderna betalar således för låg hyra i år i förhållande till nämndens faktiska kostnader.

Hysesintäkterna totalt sett avviker negativt mot budget uppgående till 10 miljoner kronor. Det beror dels på att nyinvesteringsprojekt flyttas fram i tiden och hyra därmed inte kan debiteras, dels på att lokalkostnaderna ökar och då ökar även intäkterna.

Kompensationen för underskottet för kommersiella och övriga fastigheter sänks med 10 miljoner kronor beroende på att beslut i kompletteringsbudget. Förvaltningen har kunnat anpassa kostnaderna till den lägre intäkten tack vare större försäkringsersättningar som faller ut, lite lägre kostnader inom reparation samt genom att senarelägga planerat underhåll. Effekten av lägre kompensation än i budget är således neutral för nämndens resultat.

Personalkostnaderna inklusive lägre tidsaktivering är lägre än budget. Det beror delvis på att förvaltningen förändrat redovisningsprincip för förstudier, vilket sänker tidsaktiveringen, men även på lägre personalkostnader inom tillsyn och skötsel och reparationer.

Mediakostnaderna är prognostiserade utifrån mildare väder än ett så kallat normalår.

Eftersom nämnden behöver återställa det egna kapitalet från föregående år är det faktiska underskottet att åtgärda 65 miljoner kronor.

3.2.4 Investeringsredovisning

3.2.4.1 Investeringsutgifter och investeringsinkomster

År 2025

Belopp i mnkr	Årets ack utfall	Prognos helår	Budget helår	Avvikelse
Inkomster				
Utgifter	-497	-3020	-3020	0

varav reinvestering	-237	-1260	-1160	-100
varav nyinvestering	-260	-1760	-1860	100
Investeringsnetto	-497	-3020	-3020	0

Prognosen för förvaltningens investeringsutgifter uppgår för 2025 till 3 020 mnkr vilket på totalen motsvarar beslutad budget för året. Däremot avviker prognoserna mot budget sinsemellan avseende nyinvestering och reinvestering. Prognosen för nyinvestering uppgår till 1 760 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 100 mnkr medan prognosen för reinvestering uppgår till 1 260 mnkr vilket i sin tur leder till en negativ avvikelse om 100 mnkr mot beslutad budget.

Anledningen till lägre prognos inom nyinvestering beror dels på lägre anbud än kalkyl för Eriksboskolan F-6, dels på tidsförskjutningar avseende Noleredsskolan, Gårdstensskolan samt vård- och omsorgsboendena Morän och Skra Bro. Nämnda tidsavvikelser påverkar inte antalet levererade platser för 2025 och i nuläget bedöms kommande års budgetutrymme räcka för att täcka planerade samt framflyttade projekt. Förvaltningen kommer bevaka utvecklingen under året.

Den högre prognosen för reinvestering kan hänföras till fler beställningar utifrån ett ökat behov av underhåll, både inom verksamheterna förskola, grundskola, övriga fastigheter samt för markreserven och strategiskt innehav. Ett projekt som utmärker sig är Traktören som utgör en stor del av den prognostiserade avvikelsen för reinvesteringar.

Prognoserna inom både ny- och reinvestering innehåller några osäkerheter då det emellanåt kan vara svårbedömt om projekten kommer få genomförandebeslut under året eller inte. Dels utifrån beställande verksamhet och minskat behov av platser, dels för att det finns en risk att implementeringen av stadsfastighetsförvaltningens nya bygg- och inhyrningsprocess initialt kan medföra att vissa projekt startar senare än ursprunglig plan, vilket i sin tur kan påverka årets utfall.

Redovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-108		-620		-570	
Grundskola	-226		-1 347		-1 250	
Gymnasieskola	-7		-55		-155	
Äldre samt vård och omsorg	-23		-250		-400	
Funktionsstöd	-43		-250		-300	
Social verksamhet	-2		-22		-35	
Övrigt	-46		-273		-155	
Markreserv och strategiskt innehav	-40		-170		-65	

Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder	-1		-30		-90	
Ej fastighetsrelaterade åtgärder	-1		-3		0	
Summa	-497		-3 020		-3 020	

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Avvikelse	
	Ut g	Ink	Ut g	Ink	Ut g	Ink	Ut g	Ink
Förskola	-41		- 320		- 320			
Grundskola	- 157		- 900		- 950		50	
Gymnasieskola	0		-5		-5			
Äldre samt vård och omsorg	-6		- 130		- 200		70	
Funktionsstöd	-31		- 200		- 220		20	
Social verksamhet	0		-2		-30		28	
Övrigt	-12		- 143		- 110		-33	
Markreserv och strategiskt innehav	-13		-40		-5		-35	
Krisberedskap/Förmågehöjande åtgärder	0		-20		-20			
Ej Fastighetsrelaterade investeringar	0		0		0			
Summa	- 260		-1 760		-1 860		100	

Förskola

Prognosen för förskoleportföljen uppgår till 320 mnkr vilket är i enlighet med för året beslutad budget. Utfallet per mars är relativt lågt, enbart 13 procent är upparbetat mot lagd prognos. Det beror till stor del på att flera nybyggnationer precis påbörjat sina entreprenader samt att ytterligare förskoleprojekt är under upphandling eller ska handlas upp under våren. Ett flertal förskolor fick framflyttad entreprenadstart från 2024 till 2025 vilket även innebär att antalet levererade platser påverkas både under 2025 och 2026.

Grundskola

Prognosen för grundskolan uppgår till 900 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 50 mnkr mot beslutad budget. Avvikelsen kan främst hänföras till Eriksboskolan där anbudet blev betydligt lägre än kalkylerat samt till tidsförskjutningar avseende Noleredsskolan samt Gårdsstenskolan. Avseende

Noleredsskolan beror tidsförskjutningen på att projektet behöver upphandla en ny entreprenör, vilket pågår just nu. Även Gårdsstenskolan står inför en ny upphandling om kommunfullmäktige beslutar att godkänna projektet. Samtidigt har ytterligare projekt tillkommit vilket höjer prognosen samt att några pågående projekt blivit dyrare än ursprunglig budget, vilket sammantaget bidrar till att den positiva avvikelser blir mindre än det annars skulle blivit.

Gymnasium

Gymnasiet har ytterst få projekt planerade under 2025. Budget och tillika prognos uppgår till 5 mnkr.

Äldreboende

Prognosen för äldre samt vård- och omsorgsboende uppgår till 130 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 70 mnkr mot den beslutade budgeten på 200 mnkr. Prognosen är baserad på ett fåtal projekt där vårdboendena Morän och Skra Bro utgör den största delen. Förseningar i beslutsprocessen har lett till en förskjutning i tidplan för båda dessa projekt.

Funktionsstöd

Prognosen för funktionsstöd uppgår till 200 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse om 20 mnkr gentemot den lagda budgeten på 220 mnkr. Förvaltningen ser dock positivt på utvecklingen för området då många nya projekt tillskapats och framfarten i projekten ser god ut för 2025.

Social verksamhet

Förvaltningen har valt att utöka uppföljningen med ett nytt område för social verksamhet, detta område redovisades tidigare under övriga hyresgäster. Prognosen för social verksamhet uppgår till 2 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse på 28 mnkr gentemot budgeten på 30 mnkr. Denna avvikelse kan främst härledas till en förskjutning för Annedals vård- och omsorgsboende, där social verksamhet berörs genom lokalanpassning för kriscentrum för kvinnor.

Övriga kommunexterna hyresgäster

Prognosen för projekt som utförs för övriga kommunexterna hyresgäster uppgår till 143 mnkr och ger en negativ avvikelse på 33 mnkr mot beslutad budget om 110 mnkr. Avvikelsen kan främst härledas till ökade utgifter för Traktören. För att täcka underskottet har en omprioritering gjorts mellan portföljerna.

Markreserv och strategiskt innehav

Prognosen för markreserv och strategiskt innehav uppgår till 40 mnkr vilket ger en negativ avvikelse om 35 mnkr mot beslutad budget på 5 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att Tackjärnsgatan 7 samt Brahegatan 11 tillkommit. För att täcka underskottet har en omprioritering gjorts mellan portföljerna.

Krisberedskap och förmågehöjande åtgärder

Prognosen för krisberedskap och förmågehöjande åtgärder uppgår till 20 mnkr vilket är i linje med beslutad budget. Prognosen är baserad på 16 objekt som ska etableras som trygghetspunkter i staden.

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Prognos helår		Budget helår		Avvikelse	
	Ut g	Ink	Ut g	Ink	Ut g	Ink	Ut g	Ink
Förskola	-67		-300		-250		-50	

Grundskola	-70		- 44 7		- 30 0		- 14 7	
Gymnasieskola	-7		-50		- 15 0		10 0	
Äldre samt vård och omsorg	-17		- 12 0		- 20 0		80	
Funktionsstöd	-12		-50		-80		30	
Social verksamhet	-2		-20		-5		-15	
Övrigt	-34		- 13 0		-45		-85	
Markreserv och strategiskt innehav	-27		- 13 0		-60		-70	
Kristberedskap/Förmågehöjande åtgärder	-1		-10		-70		60	
Ej fastighetsrelaterade investeringar	0		-3		0		-3	
Summa	- 23 7		-1 26 0		-1 16 0		- 10 0	

Förskola

Förskolan har en beslutad budget om 250 mnkr och en prognos som uppgår till 300 mnkr. Det innebär en negativ avvikelse om 50 mnkr. Omprioritering för att täcka underskottet har gjorts mellan portföljerna. Anledningen är många beställningar vilket inkluderar två nya förskolor (ersättningsinvesteringar), Tellusgatan samt Persiljegatan. Båda är pågående och har planerad slutbesiktning i slutet av året.

Grundskola

Prognosen för grundskolan uppgår till närmare 450 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse om drygt 150 mnkr mot beslutad budget. Anledningen grundar sig i ett stort antal beställningar utifrån ett ökat behov av underhåll samt många pågående projekt. Omprioritering har gjorts emellan portföljerna samt emellan ny- och reinvestering. Flera stora reinvesteringar har påbörjats eller drar igång under året, exempelvis på Lundensskolan, Toleredsskolan samt Karl Johanssskolan.

Gymnasium

Prognosen för gymnasiet uppgår till 50 mnkr vilket genererar en positiv avvikelse om 100 mnkr. Avvikelsen är stor mot beslutad budget och kan främst härledas till att den planerade renoveringen på Schillerska gymnasiet är framflyttad till 2029/2030 då evakuering inte kunnat lösas i tid. Från början var tanken att delvis evakuera men ytterligare utredningar visade att alla elever behövde evakueras, vilket då försenade projektet. Lagd prognos baseras bland annat på renovering av Burgården samt Hvitfeldska gymnasiet.

Äldreboende

Prognosen för äldreboende uppgår till 120 mnkr vilket ger en positiv avvikelse på 80 mnkr mot beslutad budget om 200 mnkr. Avvikelsen kan härledas till den verksamhet som bedrivs i byggnaderna där det i vissa fall är komplext att utföra de reinvesteringar som planeras. Förvaltningen ser dock en god framfart i projekten och en eventuell höjning av prognosen vid kommande prognostillfällen under 2025.

Funktionsstöd

Prognosen för funktionsstöd uppgår till 50 mnkr vilket ger en positiv avvikelse på 30 mnkr mot beslutad budget om 80 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att den verksamhet som bedrivs i byggnaderna kan innebära svårigheter att utföra de reinvesteringar som planeras. Förvaltningen ser dock en god framfart i projekten och en eventuell höjning av prognosen vid kommande prognostillfällen under 2025.

Social verksamhet

Förvaltningen har valt att utöka uppföljningen med ett nytt område för social verksamhet, detta område redovisades tidigare under övriga hyresgäster. Prognosen för social verksamhet uppgår till 20 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse på 15 mnkr gentemot budgeten på 5 mnkr. Denna avvikelse kan främst härledas till ett utökat behov som tidigare inte tagits höjd för.

Övriga kommunexterna hyresgäster

Prognosen för projekt som utförs för övriga kommunexterna hyresgäster uppgår till 130 mnkr vilket innebär en negativ avvikelse med 85 mnkr mot beslutad budget om 45 mnkr. Avvikelsen beror i sin helhet på tillkommande reinvesteringsbehov för Traktören som tidigare inte tagits höjd för. För att täcka underskottet har en omprioritering gjorts mellan portföljerna.

Markreserv och strategiskt innehav

Prognosen för markreserv uppgår till 130 mnkr vilket ger en negativ avvikelse om 70 mnkr mot beslutad budget på 60 mnkr. Avvikelsen beror dels på att det tillkommit flera stora projekt som tidigare inte tagits höjd för, däribland Palmhuset etapp 3 samt Älvsborgsgatan 11. Dels beror den på utökade kostnader för Konstepidemin etapp 2. Omprioritering för att täcka underskottet har gjorts mellan portföljerna.

Krisberedskap och förmågehöjande åtgärder

Prognosen för krisberedskap och förmågehöjande åtgärder uppgår till 10 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse på 60 mnkr mot beslutad budget om 70 mnkr.

Ej fastighetsrelaterade investeringar

Prognosen för ej fastighetsrelaterade investeringar avser införandet av ett nytt fastighetssystem under 2025 där prognosen uppgår till 3 mnkr.

3.2.5 Uppföljning kapitalkostnader och investeringsrelaterade kostnader

Kapitalkostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2025	Nämndbudget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Avskrivningar					
Ränta					
Totalt					

Stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret har pågående samtal kring hur kapitalkostnaderna för säkerhet och civilt försvar ska redovisas när dessa uppkommer.

Kapitalkostnader för stadsfastigheter redovisas i resultaträkningen och finansieringen hanteras i självkostnadshyran. Avsnittet är inte aktuellt för

stadsfastigheter.

Investeringsrelaterade kostnader

Belopp i mnkr	Nominering 2025	Grundutrymme ram 2025	Nämnd budget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Investeringsrelaterade driftkostnader						

Stadsfastigheter hanterar hyresgästerna investeringsrelaterade kostnader och gör inga nomineringar för egen del. Avsnittet är inte aktuellt för stadsfastigheter.

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

Kommuncentral post (Belopp i mnkr)	Utfall perioden	Prognos helår	Budgeterat belopp helår
Evakuerings- och omställningskostnader	-	164	113

Från 2025 tog stadsfastighetsnämnden över hanteringen av den särskilda avsättning som görs i kommunfullmäktiges budget för att delfinansiera evakuerings- och omställningskostnader. Tillsammans med stadsledningskontoret arbetar stadsfastighetsförvaltningen med att utveckla ett hållbart och tydligt arbetssätt för samtliga parter. Arbetet innefattar bland annat månatlig information till förvaltningens hyresgäster om hur stor del av årets prognostiserade kostnader den kommuncentrala avsättningen förväntas täcka samt fortsatt arbete med projektprognoser.

Utfall för första kvartalet 2025 uppgår till 25,7 mnkr, nämnden har ännu inte avropat några kommuncentrala medel. Avrop planeras att ske i slutet på året, här pågår dialog med stadsledningskontoret. Utifrån att aktuell prognos överstiger den centrala avsättningen är utgångspunkt att avrop kommer göras på hela avsättningen.

3.3 Uppföljning av budgetavvikelser

3.3.1 Förvaltningens förslag till åtgärder

Åtgärd/kommentar	Helårseffekt (tkr)	Planerad effekt innevarande år	
		tkr	Årsarbetare

Ej tillsätta vakanser, uppsägning av konsulter, minskade personalvårdande kostnader, minskning av tillsyn och skötsel (såväl köpt tjänst som i egen regi). Bedömda möjliga konsekvenser är ökad arbetsbelastning för befintlig personal eller att arbetsuppgiften inte utförs. Eftersom personalneddragning måste hanteras genom så kallad naturlig avgång är effekterna på verksamheten svåra att förutse då arbetsgivaren inte styr över vakanserna. Utebliven tillsyn och skötsel ger konsekvenser för fastigheten eller utemiljön och kan ge högre kostnader på sikt. Ger konsekvenser för hyresgästernas upplevelse av miljön. Lägre utfall ger i normalfallet lägre hyresintäkter framgent eftersom hyran räknas på tidigare års utfall. Därmed urholkas nämndens finansiering och leveransen till hyresgästerna sänks.	20 000	20 000	-
Skjuta fram planerat underhåll. Negativa effekter för fastigheten, eventuellt ökade kostnader kommande år i form av exempelvis skador på fastigheten och ökade reparationer. Risk för att inte uppfylla lag- och myndighetskrav. Negativa verksamhetseffekter för hyresgästerna utifrån att deras planering förändras och utifrån lokalernas skick.	45 000	45 000	-

3.3.2 Uppföljning av beslutade åtgärder

Åtgärd/ kommentar	Helårseffekt (tkr)	Planerad effekt innevarande år		Effekt tom perioden	Bedömd effekt innevarande år	
		tkr	Årsarbete	tkr	tkr	Årsarbete
Framskjutet planerat underhåll. Förvaltningen drog i prognosen per februari ner 10 miljoner kronor på planerat underhåll, men nämnden beslutade att ta tillbaka neddragningen. Effekten av denna åtgärd är därmed noll i nuvarande prognos.	20 000	20 000	-	0	0	-

3.4 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.4.1 Effektivisering genom minskad administration och digitalisering

Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att hitta rätt nivå av administration och genomföra effektiviseringar i syfte att hushålla med ekonomiska resurser. Sedan förvaltningen bildades har en stor del av den förvaltningsövergripande verksamheten fokuserat på arbete med ökad ordning och reda, detta för att säkerställa att förvaltningen lever upp till de grundläggande krav som är nödvändiga för en kommunal förvaltning.

I arbetet med att skapa ordning och reda krävs initialt resurser från både stödavdelningarna och verksamhetsavdelningarna vilket kan innebära en påverkan på avdelningarnas övriga leveranser. Ständiga prioriteringar och omprioriteringar görs för att hitta en lämplig takt för förändringsarbetet utan att göra för stor påverkan på förvaltningens förmåga att möta behoven från våra hyresgästförvaltningar. Med rätt insatser och fokus på de mest prioriterade områdena uppnår förvaltningen på sikt en mer effektiv, transparent och resurseffektiv verksamhet med god ordning och reda till nytta för dem vi är till för. Förvaltningen har också noterat en önskan om ambitionshöjning inom flera områden i staden, vilket ökar administrativt arbete och försvårar arbetet med

uppdraget.

Under 2025 pågår flera initiativ med målsättningen om effektivisering och minskning av icke värdeskapande administration. Exempel på förändrade arbetssätt och ökad digitalisering som minskar administrationen är

- införandet av utbildningsportalen
- kommande möjlighet att administrera konsulter via Personec
- digitalisering av ekonomiområdet till exempel utökat användande av robotar
- framtagande av en budskapsplattform som ska bidra till att kommunikationen kring stadsutvecklingen blir enkel, tydlig och effektiv.
- genomlysning av nämndprocessen och arbetet med framtagande av tjänsteutlåtanden
- fortsatt utveckling av den gemensamma beslutsberedningen inför projektens avgörande politiska beslut tillsammans med hyresgästförvaltningarna.

4 Insamling av information inför Budget 2026

Stadsfastighetsnämnden har inte konstaterat några väsentliga förändringar som bedöms ha påverkan på nämndens uppdrag inför kommande år som inte hanteras i annan ordning.

5 Styrinformation till nämnden

5.1 Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige och kommunstyrelse

5.1.1 Ekologisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronik. <i>Uppdragsår</i> 2025 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag inom budgetbeslut	 Pågående 2025-04-09 Stadsfastighetsförvaltningen har utifrån stadens styrning tagit fram en plan för avfallshantering. Planens syfte är att vägleda och ange inriktning för avfallsförebyggande och avfallshantering på stadsfastighetsförvaltningen under perioden 2024 - 2030. Till denna plan har en rutin för användning av bärbar elektronisk utrustning kopplats i vilken det förtydligas hur förvaltningen ska arbeta för att förlänga livslängden på bärbar elektronik, genom att agera aktsamt och skydda utrustningen på rätt sätt. Stadsfastighetsförvaltningen arbetar nu med att se över inom vilka ytterligare områden förvaltningen behöver förtydliga och underlätta för alla anställda att säkerställa en hållbar livscykelhantering av bärbar elektronisk utrustning.

5.1.2 Ekonomisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsmiljönämnden samt stadsfastighetsnämnden ges i uppdrag att utveckla metoder och arbetssätt för samnyttjan och samlokalisering i enlighet med stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår</i> 2024 <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> Uppdrag utanför budgetbeslut	 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen har bidragit till att ta fram riktlinjer för styrande nyckeltal samt riktlinjer för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler och deltar fortsatt i samverkan med relevanta nämnder inom ramen för uppdraget. Metodutveckling pågår.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att identifiera befattningar i sina verksamheter som bedöms vara utsatta för hög risk för infiltration. Uppdraget ska ha genomförts sex månader efter kommunfullmäktiges beslut. <i>Uppdragsår 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-04-09 Uppdraget föreslås avslutas i och med delårsrapport mars 2025 på nämndsammanträdet 2025-04-22, ärendenummer SFF-2025-00395. Förvaltningen har genomfört arbetet med att identifiera befattningar som bedöms kunna vara utsatta för infiltration utifrån roll och ansvar.
Stadsfastighetsnämnden, idrotts- och föreningsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, Förvaltnings AB GöteborgsLokaler, Higab AB och Älvstranden Utveckling AB får i uppdrag att i samverkan med sina hyresgäster och stadens verksamheter ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt, vid meddelande om risk för manuell förbrukningsfrånkoppling från Svenska kraftnät, i enlighet med vad som framgår i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Uppdraget ska vara slutfört, nämnd- och styrelsebehandlat med bifogad genomförandeplan senast den 30 juni 2025. <i>Uppdragsår 2024</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-09 Förvaltningen har påbörjat arbete med att ta fram en genomförandeplan för nedstängning av verksamhet och objekt och arbetar med frågan tillsammans med kontinuitetsplaneringen.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att analysera sina inköp utifrån Göteborgs Stads spendrapport och ta fram förslag på hur inköpsarbetet kan förbättras avseende kostnadsmedvetenhet, långsiktighet och hållbarhet. Inköps- och upphandlingsnämnden ska stötta i detta arbete. <i>Uppdragsår 2025</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-09 Flera initiativ för att förbättra inköpsarbetet pågår utifrån förvaltningens plan för minskade produktionskostnader. Fokus är bland annat på att minska produktionskostnader genom att ställa hållbara krav i upphandlingar, samtidigt som onödiga kostnadsdrivande krav undviks. Arbetet omfattar även portföljstyrning av upphandlingsstrategier och identifiering av paketeringsmöjligheter med hänsyn till kostnadsmedvetenhet. Förvaltningen arbetar dessutom med att implementera en ändamålsenlig inköpsorganisation för att stärka avtalstrohet och höja kompetensen hos beställare.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Kommunstyrelsen och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra överföringen av Göteborgs Stads gemensamma byggprocess från kommunstyrelsen till stadsfastighetsnämnden i samverkan med fackliga organisationer i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-09 Förvaltningen har börjat förbereda för mottagande av gemensam byggprocess, GBP, utifrån till exempel organisation, ekonomi och IT. Förberedelser för att genomföra en undersökning av hur stadens förvaltningar och bolag nyttjar den gemensamma byggprocessen och hur väl utformningen svarar mot behov har påbörjats. Överföringen sker i samverkan med fackliga parter genom en förvaltningsövergripande samverkan, FÖS, där både stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret ingår. Preliminär tidplan är att själva överföringen sker hösten 2025.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utöka andrahandsuthyrningen av tomställda lokaler till extern part och minimera tiden som Göteborgs Stads lokaler står outnyttjade. Återrapporteringen ska ske till stadsfastighetsnämnden. <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-04-08 Uppdraget föreslås avslutas i och med delårsrapport mars 2025 på nämndsammanträdet 2025-04-22, ärendenummer SFF-2025-00395. Förvaltningen har tagit hand om uppdraget genom att implementera och följa framtagna process för vakanta lokaler, där uthyrning är ett av stegen som utreds för att minimera tiden som Göteborgs Stads lokaler står outnyttjade.

5.1.3 Social dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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 2025-04-11 Förvaltningen har sökt politisk vägledning då uppdraget är svårt att genomföra utan nya politiska prioriteringar. I kompletteringsbudgeten som behandlades av kommunfullmäktige i mars erhöll socialnämnden Hisingen 4 miljoner kronor riktade till Vingen. Förvaltningen kommer att informera stadsfastighetsnämnden i ett informationsärende på nämndmötet i april.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
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. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-04 Analys utifrån Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal för kommunala verksamhetslokaler har skett under året men framtagning av modellen kommer utföras 2025. Förvaltningen planerar att färdigställa och återrapportera uppdraget under 2025.
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 2025-04-09 Under 2024 utsåg förvaltningen tillsammans med hyresgästförvaltningarna de 16 objekt som ska fungera som trygghetspunkter i staden. Förvaltningen har startat upp ett projekt för att genomföra de åtgärder och fastighetsanpassningar som krävs för att anpassa fastigheterna till de krav som staden arbetat fram på trygghetspunkter. Primärt är det skolbyggnader, mer specifikt övernattningsskolor, som är aktuella för fastighetsanpassning. Tidplanen för genomförande av uppdraget är snäv och projektet har särskilt identifierat reservkraften som ett riskområde utifrån kravställning vid upphandling samt långa leveranstider.
Göteborgs Stads nämnder och styrelser får i uppdrag att med rapporten som utgångspunkt se över sina samverkansformer och arbetssätt för att aktivt samråda med och involvera funktionsrättsrörelsen inom områden där det anses vara befogat. Uppdraget återredovisas i respektive nämnds och styrelses del- eller årsrapport. <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-08 Förvaltningen är i uppstartsskedet av arbetet med uppdraget. Utvecklingsledare för social hållbarhet och mänskliga rättigheter kommer, tillsammans med utsedd arbetsgrupp, att ta fram ett lämpligt arbetssätt för att samråda med funktionsrättsrörelsen i de delar av verksamheten där det bedöms vara värdeskapande. Uppdraget planeras återrapporteras i samband med årsrapport 2025.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att ge förslag på hur Göteborgs Stad kan möta kulturarbetares och föreningslivets behov av verksamhetslokaler. Uppdraget ska undersöka nya och befintliga lösningar samt se över möjligheter till samnyttjande. <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen omhändertar uppdraget genom samarbete med kulturförvaltningens lokallots för utveckling av arbetssätt där vakanta lokaler som inte behövs för stadens förvaltningar provas mot kultur- och föreningslivets behov och med tillämpning av hyresmodellen för kultur- och föreningsliv.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med grundskolenämnden prioritera underhåll och renovering av skollokalerna och skolans utemiljöer i utsatta områden. <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-07 Uppdraget genomförs i samverkan med grundskoleförvaltningen med hjälp av stadsfastighetsförvaltningens uppdaterade riktlinjer för planerat underhåll som omfattar prioritering av underhåll i utsatta områden.
Stadsfastighetsnämnden, Higab AB och AB Framtiden får i uppdrag att öka sin antikvariska kompetens i syfte att vårda Göteborgs Stads fastigheters kulturhistoriska värden och minska renoveringskostnaderna i samband med renoveringar. <i>Uppdragsår 2025 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen omhändertar uppdraget genom att fortsätta arbetet med att ta fram en strategi för att säkerställa underhåll av kulturfastigheter. I detta arbete ingår att samverka med andra aktörer i staden och utbilda stadsfastighetsförvaltningens medarbetare för att öka vår antikvariska kompetens.

5.2 Redovisning av uppdrag från stadsfastighetsnämnden

5.2.1 Social dimension

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
------------------	---------------------------------

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Cykling är prioriterat i stadens budget. Förvaltningen får i uppdrag att samverka med de planerande förvaltningarna att säkra cykelvägar finns till våra fastigheter samt att undvika konflikter genom bilfria zoner. Förvaltningen får också i uppdrag att samverka med våra hyresgäster för att skapa goda förutsättningar för cykelvänliga arbetsplatser enligt Cykelfrämjandets koncept med bl.a. säker hantering och laddning av batterier.	 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen arbetar med uppdraget tillsammans med de stadsutvecklande förvaltningarna samt med hyresgästförvaltningarna. Stadsfastigheter omhändertar uppdraget genom sitt deltagande i stadens gemensamma arbete med säkra cykelvägar samt med etablerade arbetssätt tillsammans med hyresgästerna för cykelvänliga arbetsplatser.
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att inventera och återsrapportera till nämnden om hur tillgängligheten för föreningar kan ökas genom att hyra ut stadens lokaler när de inte används. Syftet med uppdraget är att fler föreningar ska kunna hyra lokaler då det finns en stor brist på detta.	 Pågående 2025-04-07 Staden har väl utvecklade arbetssätt för att upplåta lokaler till föreningslivet på tider då de inte används för ordinarie verksamhet. Främst gäller detta idrottslokaler och lokaler för övernattnig. Stadsfastighetsförvaltningen fortsätter att föra dialog med idrott- och föreningsförvaltningen, grundskoleförvaltningen och utbildningsförvaltningen om vilka ytterligare lokaler som skulle kunna upplåtas till föreningslivet utifrån de behov som föreningslivet har med de arbetssätt som redan tillämpas.

5.2.2 Ekonomisk dimension

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
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 2025-04-07 Förvaltningen arbetar med uppdraget som kommer pågå så länge det pågår ett sökande efter nya lokaler för hyresgästen.

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.	✅ Avslutad 2025-04-07 Stadsfastighetsnämnden förklarade vid nämndsammanträde 2025-02-06 §14 uppdraget fullgjort, ärendenummer SFF-2024-00501.
Förvaltningen får i uppdrag att sammanställa aktuella uppgifter om tillgängliga lokaler i stadsområde nordost i det egna beståndet samt hos andra kommunala aktörer.	✅ Avslutad 2025-04-07 Stadsfastighetsnämnden förklarade vid nämndsammanträde 2025-02-06 §14 uppdraget fullgjort, ärendenummer SFF-2024-00501.
Tystnadskultur	✅ Avslutad 2025-04-09 Uppdraget återslaggteras och föreslås avslutas på nämndsammanträdet 2025-04-22, ärendenummer SFF-2024-00946. Förvaltningen har genomfört en enkätundersökning om tystnadskultur i samverkan med fackliga parter enligt uppdraget. Resultatet från enkäten kommer att bidra till en handlingsplan för att motverka tystnadskultur som tas fram i dialog med facklig part.
Förvaltningen får i uppdrag att redovisa hur planen framåt ser ut för hyresgäster som inte är kommunala i relation till renoveringsbehov och möjlig marknadshyra.	🔄 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen kommer genomföra uppdraget genom att redovisa hur förvaltningen arbetar med externa hyresgäster.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Uppdrag om ersättningslokal föräldrakooperativ	 Pågående 2025-04-07 Förvaltningen har tecknat kontrakt med föräldrakooperativet Småtrollen som förlänger upplåtelsen i nuvarande lokaler som möjliggör förskolans fortsatta verksamhet. Förvaltningen arbetar med att söka ersättningslokal. Uppdraget kommer pågå tills att överenskommelse om ersättningslokal kan göras med föräldrakooperativet.
Förteckning över stadsfastighetsförvaltningens samtliga fastigheter	 Pågående 2025-04-09 Förvaltningen fick uppdraget av nämnden i december 2024. Arbetet med att tillhandahålla uppgifterna om samtliga fastigheter kommer att genomföras under första halvåret 2025.
Teckna Triple Net-avtal (NNN-avtal) på 20 år med Räddningsmissionen för befintliga lokaler i fastigheten Gårdsten 12:14.	 Pågående 2025-04-07 Nämndens beslut är överklagat till förvaltningsrätten som har beslutat om inhibition. Förvaltningen avvaktar förvaltningsrättens fortsatta prövning av överklagan.

5.3 Grunduppdraget

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 bostäder med särskild service, BmSS, i vilket en avvikelse föreligger.

Förvaltningen har startat året med att planera verksamheten och säkra resurser kopplat till nya uppdrag från kommunfullmäktige och nämnd. Under perioden har förvaltningen informerat och återrapporterat ett par uppdrag från tidigare år till stadsfastighetsnämnden. Förvaltningen arbetar aktivt med en genomlysning av stadens program och planer där nämnden har utpekat ansvar eller på annat sätt ska bidra till stadens fortsatta långsiktiga utveckling för att få en samlad helhet av förvaltningens kravbild.

Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2025

Kommunfullmäktige beslutade i januari om stadens lokalförsörjningsplan vilken baseras på de lokalbehovsplaner som stadsfastighetsförvaltningens hyresgästers

lämnat ifrån sig under föregående år. Lokalförsörjningsplanen är ett mått på hur väl nämnden levererar sitt grunduppdrag och vilka förutsättningar nämnden har att fortsätta leverera lokalförsörjning i balans även på längre sikt.

Lokalförsörjningsplanen beskriver lokalkostnadsutvecklingen, den demografiska utvecklingen samt utmaningar och möjligheter i planering och placering av kommunala verksamhetslokaler i stadsutvecklingen. Planen beskriver dels utmaningen i att hantera klimatomständiga förutsättningar och konsekvenser i den geografiska placeringen av kommunala verksamhetslokaler, dels om behovet av att utveckla metoder för omlokalisering av verksamheter inom befintligt fastighetsbestånd och vilka möjligheter det skulle kunna generera i stadsutvecklingen.

I samband med att kommunfullmäktige beslutade om lokalförsörjningsplanen gavs kommunstyrelsen, i samarbete med stadsfastighetsnämnden, i uppdrag att fortsätta utreda ansvaret och finansieringen av lokalrelaterade kostnader för civil beredskap och klimatanpassning. Dessa kostnader, som inte direkt gynnar hyresgästens verksamhet men är viktiga för samhällsfunktioner som skyddsrum och skyfallsanläggningar, hanteras idag genom självkostnadshyra och påverkar även ersättningen till skolor med enskild huvudman. Utredningen ska titta på ansvarsfördelning och eventuell omstrukturering av finansieringsmodellen.

Förskolenämnden

Förskolenämnden har överkapacitet generellt, men det finns underkapacitet i två områden: Kallebäck-Skår-Kärralund (centrum) och Hovås-Billdal (sydväst), som sträcker sig över både nuvarande och kommande 10 år. Förskolenämnden har fattat beslut om en inriktning för planeringen i syfte att bland annat hantera över- och underskott i närliggande mellanområdet som kommer att påverka lokalbehovet framåt.

Grundskolenämnden

Det finns en obalans i lokalförsörjningen för grundskolor och anpassad grundskola. Underkapacitet finns i centrum och centrala delar av Hisingen, medan vissa områden har överkapacitet. För anpassad grundskola är underkapaciteten mest märkbar på Hisingen och i nordost.

Idrotts- och föreningsnämnden

Det finns ett generellt behov av fler idrottsanläggningar för att möta stadens tillväxt. Befintliga anläggningar kan behöva utvecklas för att optimera användningen och bredda målgrupper, inklusive för nya typer av anläggningar som racketanläggningar och kampsportsanläggningar.

Kulturnämnden

Kulturnämnden beskriver behov av anpassningar och underhåll av lokaler för museer och konsthallar för att möta säkerhetskrav och arbetsmiljölagar. Lokaler för museer och konsthall är tillräckliga på kort sikt. För bibliotek och kulturhus bedöms det finnas balans för nuvarande behov, men framtida utbyggnad behövs för att hålla jämna steg med stadsutvecklingen.

Nämnden för funktionsstöd

Nämnden har en obalans i lokalförsörjningen för Bostad med särskild service (BmSS), särskilt för gruppboendestäder och BmSS för barn och unga.

Socialnämnden Sydväst

Socialnämnden Sydväst har en obalans i lokalförsörjningen för boenden för hemlösa och svårigheter att hitta lämpliga lokaliseringar utan att förvärpa utanförskap. Det finns ett behov av fler fristående lägenheter i flerbostadshus för att motverka hemlöshet.

Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden har en balanserad lokalförsörjning för gymnasieskolan, men inte för anpassad gymnasieskola. Från 10 år framåt förväntas ett behov av fler gymnasieplatser. För anpassad gymnasieskola finns behov på kort sikt som inte har lösningar ännu. Vuxenutbildning och yrkeshögskola har balans.

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden

I nutid finns balans med ett litet överskott på vård- och omsorgsboenden, beroende på målgruppens friskhetsgrad. På längre sikt förväntas ett underskott av platser, även om planerade projekt och externa aktörer bidrar till att lösa problemet.

Sammanhållen stadsutveckling

Förvaltningen har under början på året fortsatt att prioritera resurser för att utveckla nya arbetssätt för en mer sammanhållen stadsutveckling. Under perioden har plan- och exploateringsprocessen, PLEX, gått från utveckling till förvaltning, vilket innebär att förvaltningen ska arbeta enligt nya arbetssätt och att en organisation finns på plats för att stödja användandet och kontinuerligt förbättra processen.

Projektportföljer

Antalet högt prioriterade projekt har minskat något under början av 2025. Förvaltningen arbetar fortsatt aktivt med hyresgästförvaltningarna kring balans av högprioriterade projekt. Förvaltning håller även på att se över en mer övergripande prioriteringsmodell där alla typer av projekt följer gemensamma prioriteringskriterier för att underlätta styrning och resurssättning.

En mer detaljerad redovisning av portföljen görs i särskilda ärenden med fokus på längre tidsperspektiv till nämnden.

Planerat underhåll samt tillsyn och skötsel

Förvaltningen har under en längre period tvingats göra besparingsåtgärder inom planerat underhåll samt tillsyn och skötsel för att nå budget i balans. För 2025 har området tilldelats en högre budget för att arbeta mot risken att öka underhållsskulden och framöver tvingas till större reinvesteringar för att säkerställa ändamålsenliga verksamhetslokaler.

Utökat uppdrag inom tillsyn och skötsel

Förvaltningen har inför året ett utökat uppdrag inom tillsyn och skötsel. Tillkommande är fler driftronder i kommersiella fastigheter, oljning av träutrustning på utemiljön och funktionskontroller på idrott- och gymutrustning.

En utökning sker även på befintliga tillsyn och skötselåtgärder med ett ökat frekvens på sprinkler och köksläcksystem samt riktade kontroller på åskledare, fönsterbänkskanaler, täthetskontroller av brandcellsgränser på fler fastigheter.

Samarbete med stadsmiljöförvaltningen kring arbetsmarknadslag

Stadsfastighetsförvaltningen har köpt åtgärder inom tillsyn och skötsel av arbetsmarknadslag från stadsmiljöförvaltningen som en del av ett utökat samarbete. Arbetsmarknadslagen består av deltagare från arbetsmarknadspolitiska insatser med målet att deltagarna rustas för den öppna arbetsmarknaden eller studier. Arbetsmarknadslaget startades i mars och har i uppdrag att utföra kvalitetshöjande insatser i specifikt socialt utsatta områden. Det kvalitetshöjande åtgärder som utförs är exempelvis röjning av sly, extra skräpplockning samt återbruksinsatser. Förvaltningen bedömer att detta är kvalitetshöjande insatser som inte hade varit möjliga att genomföra inom befintliga budgetramar om det inte skett som en del av arbetsmarknadsåtgärder.

Projekt barmark på äldreboende

Förvaltningen har startat upp deltagande i ett Vinnova projekt tillsammans med Chalmers, RISE och CIT kring vinterväghållning på barmark. Projektet syftar till att bygga om en mindre leveransrobot så att den kan utföra vinterväghållning. Tester med roboten kommer att genomföras i kommunal vägdrift vid ett vård- och omsorgsboende. Genom att fokusera på ytor där äldre rör sig gör projektet nytta för den grupp som enligt statistiken är mest drabbad av fallolyckor. Förväntat resultat är en demonstration som beskriver hur automatiserad och platsspecifik vinterdrift kan initieras och utföras, med hänsyn till teknik, logistik, säkerhet, arbetsmiljö och framkomlighet. Projektet är i sitt startskede och första steget för förvaltningen är att hitta ett vård- och omsorgsboende som ska ingå projektet.

AI projekt gällande energioptimering

Förvaltningen har fått beviljat ekonomiskt stöd från stadsledningskontorets satsning för initiativ som bidrar till att etablera förutsättningar för AI. Initiativförslaget handlar om att med stöd av AI kunna möjliggöra överstyrning av fastigheters lokala inställningar för värme- och ventilationssystem. Syftet med innovationsarbetet med AI är att förbättra inomhusklimatet till en så låg energianvändning som möjligt genom att förutse hur en byggnad påverkas av väder, människa och maskin med hjälp av maskininlärning. Ett annat viktigt område är att kunna stötta nätägare som Göteborgs Energi i att minska lasterna, el och fjärrvärme, vid dygnets höglasstimmar då det finns risk för effekt- och energibrist genom att till exempel sänka värmen eller ventilationen under kortare tid på dagen samt använda byggnader som energilager genom att värma på lite mer på natten.

Förvaltningen har sedan tidigare två separata AI projekt varav det ena, bestående av två fastigheter, ett som startas 2025, tidigast kommer att kunna utvärderas under våren 2026 och det andra som innefattar 18 fastigheter under 2026. I första projektet som inleddes 2023 på två fastigheter (en grundskola och ett äldreboende) har redan gett bra resultat efter helår 2024. På grundskolan har värmeanvändningen minskat med tre procent och elförbrukning med åtta procent. På äldreboendet har värmeanvändningen minskat med ca 18 procent. Dessutom har det inkommit färre serviceanmälan kopplat till inomhusmiljö på fastigheterna. I det andra projektet som startade hösten 2024 har vi i första kvartalet 2025 sparat cirka sju procent värme. Systemet har också delvis minskat tid från tekniker vad gäller manuella justeringar vilket frigör tid till mer strategiskt arbete.

6 Resultat samt prognos per mars 2025

6.1 Resultaträkning

Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Mar 2025	Budget Jan - Mar 2025	Avv. utfall jmf budget 2025	Prognos Mar Helår 2025	Budget helår 2025	Avv. Prog Mar - BU helår	Utfall Jan - Mar 2024	Utfall helår 2024
Hysesintäkter	1 032	1 048	-16	4 181	4 191	-10	977	3 941
Bidrag	11	14	-3	49	57	-8	10	38
Försäkringsersättning	2	2	-1	14	10	4	3	12
Övriga intäkter	12	4	8	21	17	2	6	22
Kunduppdragsintäkter	29	27	1	131	128	3	23	126
Investeringsrelaterade intäkter	26	42	-17	164	170	-6	43	180
Intäkter	1 111	1 139	-27	4 559	4 572	-15	1 062	4 320
Personalkostnader	-130	-133	3	-514	-529	15	-129	-497
Tidsaktivering investeringsprojekt	16	19	-3	67	72	-5	18	60
Lokalkostnader	-280	-280	0	-1 127	-1 121	-6	-260	-1 110
Reparation	-14	-15	1	-71	-69	-1	-13	-61
Försäkringspremier	-11	-12	1	-42	-47	4	-11	-44
Övriga kostnader	-27	-26	-1	-117	-115	0	-23	-114
El, uppvärmning och vatten	-117	-124	7	-375	-387	12	-125	-364
Planerat underhåll	-34	-40	6	-297	-301	4	-22	-195
Tillsyn och skötsel	-72	-79	7	-295	-293	-2	-67	-245
Skador	-3	-4	1	-16	-17	1	-2	-13
Kunduppdragskostnader	-25	-24	-1	-115	-115	0	-21	-112
Investeringsrelaterade kostnader	-26	-41	15	-157	-164	7	-43	-181

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Mar 2025	Budg et Jan - Mar 2025	Avv. utfall jmf budg et 2025	Prog nos Mar Helår 2025	Budg et helår 2025	Avv. Prog Mar - BU helår	Utfall Jan - Mar 2024	Utfall helår 2024
Rörelsekostnader	-723	-759	36	-3 058	-3 084	28	-699	-2 876
Rörelseresultat före kapitalkostnader	388	379	9	1 501	1 488	13	364	1 444
Avskrivningar	-273	-268	-5	-1 116	-1 073	-44	-253	-1 062
Räntekostnader - kommunlån	-102	-104	2	-429	-415	-14	-95	-401
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-376	-372	-4	-1 546	-1 488	-58	-349	-1 463
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-1 098	-1 131	33	-4 604	-4 572	-30	-1 047	-4 339
Resultat	13	8	5	-45	0	-45	15	-20