

Årsrapport 2024

Stadsfastighetsförvaltningen



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Väsentlig styrinformation till kommunledningen.....	3
2.1	Verksamhetens utveckling	3
2.2	Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål	6
3	Övrig uppföljning till kommunledningen.....	10
3.1	Väsentliga personalförhållanden	10
3.2	Ekonomisk uppföljning	12
3.3	Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål	22
3.4	Värdering av eget kapital	23
3.5	Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag	23
4	Bokslut.....	27
4.1	Sammanfattande analys	27
4.2	Resultaträkning.....	27
4.3	Balansräkning	28
4.4	Kassaflödesanalys	29
5	Styrinformation till nämnden.....	29
5.1	Förvaltningsövergripande	29
5.2	Fastighetsförvaltning.....	34
5.3	Byggnation och hyresverksamhet	37
5.4	Drift och underhåll.....	38
5.5	Sammanhållen stadsutveckling.....	40
6	Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag	43
6.1	Redovisning av KF/KS uppdrag	43
6.2	Redovisning av nämndens uppdrag.....	53
7	Uppföljning av samlad riskbild och internkontrollplan	57
7.1	Samlad riskbild - Åtgärdsplan	57
7.2	Egenkontrollplan	61

Bilagor

Bilaga 1: Gröna obligationer - Mätetal miljö 2024

Bilaga 2: Gröna obligationer - Sammanställning ekonomidata 2024

Bilaga 3: Uppföljning verksamhetsåret 2024, stadsfastighetsförvaltningen

1 Sammanfattning

Verksamhetens utveckling utifrån grunduppdraget

Året som gått har framför allt präglats av att leverera med kvalitet till hyresgästerna utifrån grunduppdraget samt, tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar, öka effektiviteten och transparensen i stadsutvecklingen för boende, besökare och näringsliv. Grunduppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler bedöms i stort fungera väl med avvikelse för bostäder med särskild service (BmSS).

Under 2024 har en stor del av den förvaltningsövergripande verksamheten fokuserat på arbete med ökad ordning och reda. För att säkerställa att förvaltningen lever upp till de grundläggande krav som är nödvändiga för en kommunal förvaltning har arbetet med att upprätthålla och utveckla styr- och stödprocesser varit en central del.

2024 har delvis präglats av politiska diskussioner avseende förvaltningens grunduppdrag och kommunexterna hyresgästers, främst föräldrakooperativs, behov av lokalförsörjning. Stadsfastighetsnämnden har under året fattat beslut som innebär att uppsägning för avflyttning av kommunexterna hyresgäster inte kunnat genomföras. Förvaltningen ser risk för kommande obalans i lokalförsörjningen då detta innebär att de lokalerna som planerats för att tillgodose stadens förvaltnings lokalförsörjningsbehov inte finns tillgängliga.

Förvaltningen har fortsatt att prioritera resurser för att utveckla nya arbetssätt och metoder för en mer sammanhållen stadsutveckling. För att utveckla gemensamma processer och metoder krävs samverkan på flera nivåer och i olika skeenden. Under året har flera nya arbetssätt och metoder implementerats.

Ekonomiskt resultat

Budgetåret 2024 har präglats av besparingar eftersom det sätt självkostnadshyran beräknades inför året inte tog hänsyn till att det kan vara stora fluktuationer i elpriset. För att kunna finansiera hyresgästernas elkostnader var förvaltningen därför tvungen att dra ner på annan verksamhet. Merparten av besparingarna skedde inom tillsyn och skötsel och planerat underhåll.

Utfallet för året är -19,7 miljoner kronor. Det negativa utfallet beror på flera olika faktorer. Den största orsaken är förändrad ekonomisk redovisning av investeringar för kommunala verksamhetslokaler för att anpassa till god redovisningssed, vilket utgjorde en del av det omfattande "ordning och reda" - arbete som inleddes när förvaltningen startades.

Eftersom nämnden i och med det negativa resultatet utnyttjat det egna kapitalet behöver det åtgärdas under 2025 enligt stadens regler.

Det totala utfallet för nämndens investeringar under 2024 uppgår till 2 245 miljoner kronor, vilket innebär en positiv avvikelse med 719 miljoner kronor mot beslutad budget. Merparten av den positiva avvikelsen är inom nyinvestering. Anledningen är att stadsutveckling och stadens interna processer gör att projekt skjuts framåt i tiden.

Personal

Antalet årsarbetare på förvaltningen har ökat jämfört med 2023 från 680 till 700. Denna ökning kan delvis förklaras med att den nya organisationen startades upp med hög vakansgrad. Förvaltningens tidsbegränsade anställningar har också till viss del ökat under året på grund av fler tidsbegränsade uppdrag.

Under året har förvaltningen arbetat aktivt med rehabiliteringsplaner för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i ordinarie arbete. Förvaltningens sjukfrånvaro ligger fortsatt lägre än staden och har minskat ytterligare jämfört med 2023.

Resultatet från medarbetarenkäten visar ett hållbart medarbetarengagemang (HME) på 78 vilket är en positiv utveckling jämfört med 2023. Resultatet speglar medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och som trivs med att gå till arbetet.

Politiska mål och uppdrag

Uppföljning av målen från kommunfullmäktige är genomförd och bedömningen är att förvaltningens arbete följer inriktningen och bidrar till måluppfyllelsen. Under året har flera politiska uppdrag återrapporterats till stadsfastighetsnämnden. I och med årsrapporten föreslås ytterligare uppdrag avslutas.

2 Väsentlig styrintformation till kommunledningen

2.1 Verksamhetens utveckling

2.1.1 Redovisning av resultat

Volym-, intäkts- och kostnadsutveckling

	2024	2023	2022
	-		
	-		
Antal överlämnade förskoleplatser	126	432	
Antal överlämnade grundskoleplatser	486	1 585	
Antal överlämnade boendeplatser med särskild service	40	37	
Antal överlämnade gymnasieplatser	0	0	
Antal överlämnade vård- och omsorgsboenden och övriga boenden	0	100	
Totalt antal serviceanmälningar från kund	60 600	60 600	
Serviceanmälningar från kund som lett till reparation	42 300	41 500*	
Installerad årsproduktion solenergi	20,0 GWh	12,7 GWh	

I ovanstående tabell ingår tillskapade platser både från inhyrning och egenproduktion.

Utöver ovanstående har det levererats 360 ersättningsplatser för förskola och 1 210 ersättningsplatser för grundskola. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats.

* 1 000 fler reparationer för 2023 jämfört med vad som har rapporterats tidigare. Orsaken är efterregistrering av ärenden två veckor efter årsskiftet.

Överlämnade platser

Förskola - God projektleverans. Utöver ovanstående har det levererats 162 ersättningsplatser. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats.

Grundskola - God projektleverans. Utöver ovanstående har det levererats 520

ersättningsplatser. En ersättningsplats ersätter en befintlig plats.

Bostäder med särskild service - Viss leverans. Riktat arbete för att öka framfart i leverans har pågått under året.

Gymnasium - God projektleverans enligt plan.

Vård- och omsorgsboenden och övriga boenden - God projektleverans enligt plan.

Totalt antal serviceanmälningar

Serviceanmälningar består framför allt av kunduppdrag och reparationer men även andra anmälningar från förvaltningens hyresgäster som garantier och skador. Antalet anmälda serviceärenden är oförändrat jämfört med föregående år. Antalet reparationer har ökat med tre procent. Ökningen av reparationer kan förklaras av att kommersiella fastigheter har kunnat följas upp på samma sätt som självkostnadsfastigheter först under 2024.

Kunduppdrag avser beställningar av exempelvis anpassningar i lokaler och utemiljö, skadegörelse samt handhavandefel. Förvaltningen har sett en fortsatt minskning av kunduppdrag motsvarande 15 procent jämfört med föregående år. Minskningen är ett resultat av att hyresgästförvaltningarna beställer betydligt färre kunduppdrag än tidigare, samt att de själva från och med 2024 ansvarar för att hantera skadegörelse i form av klottersanering och glaskross. Detta har medfört mindre administrativt arbete för stadsfastighetsförvaltningen som anlitar entreprenör för denna typ av åtgärder.

Andelen påminnelser avseende reparationer relaterar till förvaltningens kundnöjdhet vad gäller ledtider för inkomna ärenden. Förvaltningen har en låg andel påminnelser sett till volymen av reparationsärenden. Andelen påminnelser ligger på 0,3 procent vilket är en minskning med 0,2 procent från föregående år.

Installerad årsproduktion av solenergi

Första halvåret låg installation av solceller efter förvaltningens plan men arbetet har därefter kunnat intensifieras och installationsmålet om 20 GWh (ackumulerat) för 2024 har uppnåtts.

Effektmått och övriga mått/nyckeltal

	2024	2023	2022

2.1.2 Väsentliga avvikelser i verksamhetens utveckling

Betydligt lägre leverans av bostäder med särskild service (BmSS) jämfört med investeringsnominering för 2023
Orsak till att avvikelserna 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
Förvaltningsöverskridande arbetsgrupp för komplicerade behov har framgångsrikt arbetat fram flera förslag och har samtidigt identifierat ett flertal möjliga lösningar för mer normala behov. Arbetsgruppens uppdrag planeras utökas till att omfatta hela behovet av BmSS.

2.1.3 Övrig väsentlig information till kommunstyrelsen

Kooperativa förskolor

I stadsfastighetsförvaltningens lokalbestånd som hyrs ut till kommunexterna hyresgäster finns ett flertal kooperativa hyresgäster, främst föräldrakooperativa förskolor. Under året har flera av kooperativen stått inför att bli uppsagda för avflyttning, främst på grund av att lokalerna behövs för att tillgodose stadens förvaltningars eget behov av lokaler. Nämnden har under året fattat beslut som innebär att uppsägning för avflyttning inte kunnat genomföras. Detta innebär i sin tur att lokalförsörjningsprojekt för att tillgodose stadens förvaltningars lokalbehov, både underhåll och investering, skjuts på framtiden med risk för obalans i lokalförsörjningen. Förvaltningen ser en risk att detta styr bort från nämndens grunduppdrag.

Hemställan om förändring av reglemente

Under 2024 har frågan kring nämndens uppdrag enligt reglemente; att tillhandahålla verksamhetslokaler som behövs för stadens nämnder, diskuterats politiskt i relation till behov av att tillhandahålla lokaler till välfärdsverksamheter som drivs av andra aktörer. I första hand har frågan varit aktuell utifrån lokalbehovet för kooperativa förskolor. I samband med nämndsammanträde i december beslutade nämnden att hemställa till kommunfullmäktige om utredning kring förändring av reglemente.

Likställighetsprincipen, 2 kap. 3 § kommunallagen (2019:835), och otillåtenheten att ge stöd till enskilda näringsidkare om det inte föreligger synnerliga skäl, 2 kap. 8 § andra stycket kommunallagen (2019:835), begränsar kommunens möjlighet att särbehandla specifika aktörer och är direkt relevant för det beslut som fattats i Göteborgs Stads stadsfastighetsnämnd. Förvaltningens bedömning är att beslutet enligt yrkandet, att revidera reglementet för att möjliggöra upplåtelse av lokaler till välfärdsverksamheter som drivs av andra aktörer än kommunen, måste balanseras noggrant mot kommunallagens krav. Det är särskilt viktigt att säkerställa att den eventuella åtgärden inte strider mot lagen. Förvaltningen ser det också som viktigt att utredningen tar hänsyn till den finansiering och organisationsförändring som det

utökade reglementet hade inneburit.

Tingsrättens dom om dödsolyckan på Sjumilaskolan 2022

Under hösten meddelades tingsrättens dom om arbetsmiljöbrott efter den mycket tragiska dödsolyckan på Sjumilaskolan den 2 mars 2022. Den tidigare rektorn friades från ansvar. Göteborgs Stad dömdes dock att betala 1,2 miljoner kronor i företagsbot utifrån att tingsrätten konstaterade att staden hade kännedom om bakomliggande risker i skolmiljön och att dessa inte hade omhändertagits med tydlig ansvarsfördelning mellan fastighetsägaren och verksamhetsansvariga. Domen avseende företagsbot har överklagats av både staden och åklagaren. Åklagaren yrkar på att företagsboten ska höjas till 1,5 miljoner kronor.

Ett förbättringsarbete utifrån domen har inletts i syfte att stärka process och ansvarsfördelning mellan fastighetsförvaltning och skolverksamhet avseende riskbedömning och åtgärder för elevers fysiska arbetsmiljö.

2.2 Uppföljning av kommunfullmäktiges budgetmål

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

Förvaltningen följer systematiskt stadens kunskapsutveckling inom våldsbejakande extremism samt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Utbildning i Embrace, systemstöd för befolkningsstatistik på områdesnivå gällande brott och otrygghet, har skett med berörda inom förvaltningen. Utbildningsinsatserna kommer att fortlöpa under 2025 i enlighet med den plan som socialförvaltningen nordväst har tagit fram utifrån sin roll som samordnare.

Förvaltningen har arbetat med implementering av anvisningen för barns delaktighet i bygg- och inhyrningsprocessen. Syftet med anvisningen är att ge barn möjlighet att uttrycka sin åsikt i frågor som rör dem. Det finns en likalydande anvisning på grundskoleförvaltningen eftersom den inbegriper aktiviteter i båda förvaltningarna under byggprocessen.

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

2.2.2 Segregationen i Göteborg ska brytas.

Den fysiska standarden i skollokaler och skolgårdar samt den invändiga fysiska standarden har i forskning lyfts fram som särskilt viktig för elevers möjlighet till lärande, lek och utveckling. För att bidra till målet att segregationen i Göteborgs Stad ska brytas, har förvaltningen under 2024 genomfört ett förvaltningsövergripande arbete och utrett hur den fysisk standarden på stadens förskolor och skolor kan höjas. Genom att analysera underhållsbehov, driftronder, skadegörelse/åverkan samt utemiljöer har förvaltningen tagit fram nyckeltal för att kunna mäta effekten av riktade insatser som prioriteras i utsatta områden samt identifiera åtgärder som kan bidra till bättre miljöer i dessa områden. Arbetet svarar dels på strategiska frågeställningar, dels tekniska frågor. Särskild vikt har lagts vid att på ett rättvisande sätt koppla samman delvis subjektiva och abstrakta värden med rätt data så att tillhörande analys ger goda förutsättningar att vägleda förvaltningens arbete i frågan framåt.

Genom detta arbete ökar förvaltningen sin kunskap och sitt bidrag till målet om en jämlik stad, bidrar till ökad jämlikhet genom drift- och underhållsåtgärder samt identifierar insatser och fokusområden som behövs för att på bästa sätt bidra till målet att segregationen ska brytas.

Under 2024 beslutade förvaltningen om reducerade drifttronder som en åtgärd för att nå budget i balans. I socialt utsatta områden har dock fulla drifttronder genomförts för att säkerställa kvalitet och funktionalitet på lokaler och tillhörande utemiljöer.

2.2.3 Göteborg ska klara kompetensförsörjningen.

Under 2024 har stadsfastighetsförvaltningen arbetat fram en kompetensförsörjningsplan för perioden 2024–2026. Planen är ett centralt verktyg i förvaltningens styrnings- och ledningsarbete och fungerar som underlag för kommande års budget och verksamhetsplanering.

För att möta framtida kompetensutmaningar har förvaltningen under 2024 genomfört flera åtgärder. Förvaltningen har bland annat inlett ett samarbete med arbetsmarknads- och vuxenutbildningsförvaltningen för att skapa platser för offentligt skyddat arbete (OSA-anställningar) och praktikplatser för personer med nedsatt arbetsförmåga på grund av funktionsnedsättningar.

För att förbättra mottagandet av studerande har en process för praktikmottagande utvecklats med två praktikperioder per år som annonseras via stadens rekryteringssystem. Förvaltningen samarbetar med utbildningssamordnare och studentkårer, deltar i Fastighetsakademins styrelse och nätverket för de stadsutvecklande förvaltningarna, samt medverkar vid stadens mässor och branschdagar på Chalmers.

Ett utvecklingsarbete har inletts under 2024 för att öka möjligheterna för deltagare i chefsutvecklingsprogrammet Morgondagens chef att erhålla chefsuppdrag efter avslutad utbildning. För nyanställda chefer har en introduktion tagits fram, vilken baseras på HR-relaterade processer och system som är väsentliga inför det kommande chefsuppdraget. Förvaltningen har även påbörjat arbetet med Chefoskopet, där chefers organisatoriska förutsättningar analyseras med syfte att skapa hälsosamma och attraktiva arbetsplatser. Utvecklingen av chefsmöten med fokus på innovation, lärande, inkluderande och dialog har varit central under året. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025.

I syfte att öka kunskapen om samverkan och partssamverkan har ett utbildningsmaterial om detta tagits fram för chefer. Utbildningen kommer att genomföras tillsammans med fackliga organisationer under 2025. En lokal grundläggande arbetsmiljöutbildning för chefer har också tagits fram och genomförts under 2024.

För att säkerställa konkurrenskraftiga arbetsvillkor använder förvaltningen stadens upphandlade system för att få insikt i marknadslöner och har tagit fram en ny rutin för att kartlägga svårrekryterade grupper där lön är en påverkande faktor.

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

Förvaltningen har under 2024 färdigställt arbetet med riktlinje för god gestaltad livsmiljö och skickat en remiss till stadsbyggnadsnämnden. Riktlinjen tydliggör förvaltningens inriktning för arkitektur vid ny-, till- och ombyggnationer. Under remisstiden arbetar förvaltningen med att ta fram en plan för implementering med

målsättning att riktlinjen är implementerad under 2025.

En arbetsprocess för att analysera, planera och beställa lokalförsörjning i tidigt skede har tagits fram och implementerats. Fokus för året har legat på att i samverkan med stadsutvecklande och verksamhetsförvaltningar tydliggöra roller och ansvar i tidiga faser enligt plan- och bygglagen. Processen knyter an till stadens process för plan- och exploateringsprojekt (PLEX).

Under året har förvaltningen arbetat med att höja kunskapen om när 3D-fastighetsbildning kan användas för att bidra till en tätare och mer sammanhängande kvartersstad. Ett kunskapsunderlag med slutsatser och rekommendationer har tagits fram och integrerats i relevanta processer.

Arbetet med att nyttja befintliga byggrätter mer effektivt har avslutats genom att de planerade byggrättsanalyserna har slutförts. Underlaget ger förvaltningen bättre möjligheter att identifiera möjliga lösningar på framtida lokalbehov.

Slutligen har processutveckling för en effektivare lokalförsörjningsprocess från behov till inflyttningssklar lokal genomförts. Anvisningar och mallar till arbetsprocessen har tagits fram. Detta skapar en mer enhetlig och strukturerad hantering av lokalbehov i tidiga skeden.

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

Förvaltningen har arbetat med målet utifrån Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Bedömningen är att förvaltningen stärker staden i målet om att vara ledande i klimatomställningen, framför allt kopplat till nybyggnation och minskad energianvändning. För att nå stadens klimatmål till 2030 behöver förvaltningen skala upp klimatomställningsarbetet inom ombyggnation och underhåll, återbruk och bevarande av byggnader samt hur övriga utsläpp inom tomtgräns och krav på kompensatoriska åtgärder ska hanteras. Innovationssatsningar och projekt som går före bedöms också som en förutsättning för den breda omställningen till 2030 och förvaltningen arbetar med frågan kring finansiering för dessa satsningar. Förvaltningens bedömning är att det är olämpligt att kostnaderna belastar självkostnadshyran för stadens förvaltningar.

Förvaltningen ligger i fas med klimatmålet för nybyggda förskolor samt vård- och omsorgsboenden. Övriga byggnadstyper uppnår ännu inte målet. Förberedelse för införande av klimatbudget i tekniska krav och anvisningar har pågått hela året och kravställs i all nybyggnation från och med 2025. Kravet kommer successivt att skärpas fram till 2030.

Arbete med återbruk har haft fortsatt god utveckling, Stora Holm har utvecklats som plats för återbruk och samverkan har skett för att nyttja platsen och stärka återbruksarbetet i hela staden.

I nuläget saknas data för att följa upp den biologiska mångfalden, vilket försvårar bedömningen av hur förvaltningen bidrar till målet. Pågående arbete fokuserar därför på att kunna följa upp utvecklingen och säkerställa rätt åtgärder för att den biologiska mångfalden ska bibehållas eller stärkas inom förvaltningens verksamhet. Utvecklingen för detta har gått åt rätt håll under 2024 men takten behöver höjas kommande år. Området kommer prioriteras 2025.

Energiarbetet har fortlöpt enligt förvaltningens energieffektiviseringsplan. Delmålet för 2024 om minskad energianvändning har uppnåtts. Även installationsmålet för solceller har uppnåtts under 2024 och bedömningen är att

målsättningen för 2030 ska kunna uppnås.

Elektrifiering av den egna fordonsflottan fortgår och under 2024 har andel egna fordon som är fossilfria uppnått målvärdet om 100 procent. Arbete och uppföljning av klimatpåverkan från transporter i byggprojekt är under utveckling.

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

Stadsfastighetsförvaltningen tillhandahåller, förvaltar och utvecklar de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder.

För att bidra till målet har stadsfastighetsförvaltningen utvecklat processer och arbetssätt i samarbete med hyresgästerna. Förvaltningen har dels fortsatt kartläggningen av processer, dels arbetat med ständiga förbättringar av etablerade arbetssätt. Förvaltningen har under 2024 färdigställt arbetet med att ta fram processer för att analysera, planera och beställa lokalförsörjning och en bygg- och inhyrningsprocess som omfattar samtliga bygg- och inhyrningsprojekt. Utbildningar har genomförts för berörda medarbetare och fortsatta kunskapshöjande insatser planeras framåt för att ytterligare öka kvalitet och effektivitet i förvaltningens verksamhet.

I augusti antog stadsfastighetsnämnden en ny riktlinje för planerat underhåll. Riktlinjen har implementerats under hösten och ligger till grund för prioritering av planerade underhållsåtgärder för 2026.

Förvaltningen har rapporterat en väsentlig avvikelse avseende BmSS. Under 2024 har en handlingsplan för att öka byggtakten tagits fram och genomförande av aktiviteter enligt denna handlingsplan har påbörjats.

Under 2024 har förvaltningen arbetat för att skapa förutsättningar för att det från och med 2025 tillämpas fasta löptider i de kommuninterna upplåtelseerna av lokaler. Detta ger tydliga förutsättningar för när hyresgästerna kan lämna lokaler som de inte längre är i behov av. Vid uppsägningar tillämpas förvaltningens nya process för att hantera de vakanser som uppstår. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för stadens nämnder att kunna lämna de lokaler de inte behöver och stadsfastighetsnämnden en kostnadseffektiv hantering av de lokaler som lämnas av stadens verksamheter.

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

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Förvaltningen har tagit fram en intern process för att tydligare beskriva det systematiska arbetsmiljöarbetet. Arbete med att införliva de nya arbetsmiljöföreskrifterna har förberetts inför den 1 januari 2025 när de nya föreskrifterna börjar gälla. För att tydliggöra hantering av risker i arbetet har förvaltningen uppdaterat arbetsmiljöplan för arbete i egen regi och påbörjat arbetet med en generell arbetsmiljöplan, som är i linje med de nya arbetsmiljöföreskrifterna. Målet är att ha gemensamma arbetsmiljöregler, tydliga riskbedömningar och bra instruktioner för alla arbetsmoment.

Förvaltningen har tagit fram en heldagsutbildning för nya chefer i grundläggande arbetsmiljö (GAM) som ett komplement till stadsledningskontorets GAM-utbildning. Halva dagen är ett samarbete med stadsmiljöförvaltningen och fokuserat på riskbedömningar, personsäkerhet och samverkan. Andra halvan är intern med genomgång av förvaltningens systematiska arbetsmiljöarbete.

Utbildningen är främst för nya chefer men samtliga chefer erbjuds att delta för att stärka samtliga chefer i arbetsmiljöarbetet.

För att främja bra arbetsmiljö och goda arbetsvillkor samt motverka tystnadskultur har flera utbildningstillfällen inom området genomförts för medarbetare och chefer. Projektet inkluderande arbetsplats största effekt är att det nu finns ett gemensamt språk för inkludering och jämlikhet inom organisationen. Medvetenheten om maktperspektivet och diskrimineringsgrunderna har ökat, vilket underlättar diskussioner om tidigare svåra ämnen. Uppmärksamheten för jargonger och olämpliga kommentarer har också ökat och många vågar nu säga ifrån mot oönskat beteende.

3 Övrig uppföljning till kommunledningen

3.1 Väsentliga personalförhållanden

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

	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro (%)	6,5	6,6	
Förvaltningsextern personalomsättning (%)	8,4	8,4	
Antal årsarbetare	700	680	

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har minskat jämfört med föregående år från 6,6 procent till 6,5 procent vilket är lägre än Göteborgs Stads 8,4 procent. Sjukfrånvaron för män är 5,5 procent och 7,9 procent för kvinnor 2024, männen har ökat från 5,4 procent 2023 och kvinnor har minskat från 8,5 procent 2023. Det är långtidssjukskrivningarna för kvinnor som minskat.

Chefer, tillsammans med HR och med stöd av företagshälsovården, har under året arbetat aktivt med rehabiliteringsplaner för att skapa förutsättningar för medarbetarna att komma tillbaka i ordinarie arbete. I förvaltningens interna grundläggande arbetsmiljöutbildning ingår utbildning i Göteborgs Stads rehabiliteringsprocess.

Personalrörlighet

Antalet årsarbetare har ökat jämfört med föregående år, från 680 till 700. Det ökade antalet årsarbetare kan delvis förklaras med att den nya organisationen startades upp med hög vakansgrad samt att förvaltningen har utökat resurser i takt med att grunduppdraget och det tillkommande samverkansuppdraget inom stadsutvecklingen blivit tydligare. Verksamhetsutveckling och uppstart av nya arbetssätt kräver resurser och tid. Förvaltningens tidsbegränsade anställningar har också till viss del ökat under året på grund av fler tidsbegränsade uppdrag.

Personalomsättningen bland förvaltningens anställda för 2024 är 8,4 procent, vilket innebär att den är oförändrad sedan föregående år. Det är procentuellt fler män som

slutat än kvinnor. Flest avgångar har åldersgruppen 50 plus.

3.1.2 Analys av situationen inom HR-området

Arbetsmiljö och hälsofrämjande arbetsplats

Med anledning av att Arbetsmiljöverket uppdaterat arbetsmiljöföreskrifter som börjar gälla den 1 januari 2025 har arbete med att införliva dessa påbörjats genom lagrevision. Förvaltningen arbetar fram en generell arbetsmiljöplan utifrån de nya arbetsmiljöföreskrifterna som ett stöd för att klara grunduppdraget. En arbetsgrupp är tillsatt för att, med stöd av konsult, uppdatera våra dokument kopplat till byggherreansvaret.

Förvaltningen har genomfört tre utbildningstillfällen i inkluderande arbetsplats för nya medarbetare. HR och utvecklingsledare mänskliga rättigheter har tagit fram utbildningsmaterial och anordnar utbildningen som är obligatorisk för samtliga nyanställda. Under hösten har utbildning och handledning i inkluderande arbetsplats för nya chefer pågått tillsammans med extern konsult. Syftet är att förvaltningen ska vara en inkluderande arbetsplats med gott arbetsklimat som gynnar en kultur fri från tystnadskultur och diskriminering.

Resultatet från medarbetarenkäten visar ett hållbart medarbetarengagemangsindex (HME) på 78 vilket är en positiv siffra som visar en ökning jämfört med 2023 års HME på 77. Resultatet speglar medarbetare som är nöjda med sin arbetsplats och trivs över att gå till arbetet vilket är betydande för förvaltningens möjlighet att klara sitt uppdrag.

Personalrörlighet

Den totala personalomsättningen är oförändrad sedan föregående år. Förvaltningen har haft goda och relevanta ansökningar vid rekryteringar. Högst personalomsättning har befattningarna fastighetstekniker, projektledare och elektriker.

Samarbete mellan stadsutvecklande förvaltningarna

Samarbetet med de stadsutvecklande förvaltningarna fortskrider inom flera olika processer, bland annat inom chefsutveckling, löneadministration, lönebildning, arbetsmiljö och rehabilitering. En central komponent i samarbetet är arbetet med samlokalisering. Tillsammans med de andra förvaltningarna har en ny rutin för fysiska arbetsmiljöronder samt gemensamma arbetssätt i tillfälliga lokaler utvecklats. Förberedelser och genomförande av flytten till dessa tillfälliga lokaler har genomförts gemensamt.

Ett gemensamt utvecklingsarbete pågår även kring utbildning i grundläggande arbetsmiljö (GAM) samt kring processen för Morgondagens chef.

Utveckling av samverkan

Förvaltningen arbetar för att utveckla samverkan med de fackliga parterna i syfte att få ett klimat som bygger på tillit och förtroende. Som ett led i det, arbetar förvaltningen för bättre ordning och struktur, till exempel att frågor hamnar i rätt samverkansforum.

Planering av en partsgemensam utbildning om samverkansavtalet riktad till chefer har ägt rum under hösten och kommer genomföras under 2025. Utbildningen syftar till att ge chefer metoder och verktyg i att genomföra APT i samverkansavtalets anda med fokus på delaktighet och dialog.

Inom ramen för den förvaltningslokala arbetsmiljöutbildningen för chefer och

skyddsombud har en specifik del handlat om det lokala samverkansavtalet. Utbildningen har genomförts under hösten och kommer fortsätta under våren 2025.

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

3.2 Ekonomisk uppföljning

3.2.1 Analys av årets utfall - Nämnder

Resultatredovisning i sammandrag

Belopp i mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Intäkter	4 320	4 273	46	3 902	-
Kostnader	-4 344	-4 273	-66	-3 872	-
Kommunbidrag	0	0	0	0	-
Kommuninterna bidrag	4	0	0	0	-
Resultat	-20	0	-20	30	-
Eget kapital	60			95	-

Utfall 2024

Utfallet för 2024 är -19,7 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse mot budget med motsvarande belopp.

Budgetåret 2024 har präglats av besparingar eftersom det sätt självkostnadshyran beräknades inför året inte tar hänsyn till stora fluktuationer i elpriset. För att kunna finansiera hyresgästernas elkostnader var förvaltningen därför tvungen att dra ner på annan verksamhet. Merparten av besparingarna skedde inom tillsyn och skötsel och planerat underhåll.

Det negativa utfallet beror på flera olika faktorer, men den största orsaken är förändrad ekonomisk redovisning för investeringar inom kommunala verksamhetslokaler för att anpassa till god redovisningssed.

Förvaltningen har under året arbetat med en ny process för bygg- och inhyringsprojekt. I samband med det arbetet framkom det sent under året att förstudier felaktigt har bokförts som en investeringsutgift. Förvaltningen har därför behövt kostnadsföra upparbetade förstudier för reinvesteringsprojekt uppgående till nästan 23 miljoner kronor, vilket inte var medräknat i budget. Arbetet är en del i förvaltningens fokus på ordning och reda och är en engångsföreteelse.

Sedan stadsfastighetsförvaltningen bildades har det pågått arbete kring hur kostnader kopplat till detaljplanearbete ska hanteras inom stadsutveckling för kommunal service. I den tidigare organisationen lades dessa kostnader som en del av investeringsutgiften, vilket inte var förenligt med god redovisningssed och upphörde i slutet av 2022. Det har sedan dess varit oklart hur dessa kostnader ska finansieras. Nu finns det ett överenskommet arbetssätt där stadsfastighetsförvaltningen ska fakturera exploateringsförvaltningen, men hanteringen träder i kraft först 2025. Det innebär att upparbetade kostnader som samlats hos stadsfastighetsförvaltningen i väntan på beslut om hantering behöver kostnadsföras. Detta belopp uppgår till 7,5 miljoner kronor, vilket således

försämrar resultatet jämfört med budget.

Det fastighetsbestånd som togs över från dåvarande fastighetsnämnden, benämnt kommersiella och övriga fastigheter, redovisar ett negativt resultat med 10 miljoner kronor. Anledningen är att intjänandeförmågan inte räcker för att täcka de kostnader som uppstår inom detta fastighetsbestånd. Underskottet beskrivs mer detaljerat i ett eget ärende (SFF-2025-00060).

Stadsfastighetsnämndens intäkter avviker negativt mot budget med 23 miljoner kronor. Delar av den negativa avvikelsen beror på att lokaler som initialt skulle vara hyresgrundande istället har hanterats som investeringsrelaterad intäkt. Det beror också på att investeringsprojekt inte färdigställts i den takt som var planerat och då kan hyra inte debiteras. Trots att intäkterna minskat totalt sett har det även skett ökningar eftersom fastighetsbeståndet för kommersiella och övriga fastigheter ökat.

Investeringsrelaterade intäkter ska läsas tillsammans med investeringsrelaterade kostnader. Detta är delar i investeringsprojekt som inte kan läggas som en investeringsutgift och som faktureras hyresgästen.

Personalkostnaderna har ökat jämfört med budget. Anledningen är att förstudier och tidiga skeden (se ovan) har kostnadsförts. Delar av dessa kostnader är arbetad tid och när den återställs ökar personalkostnaderna och försämrar resultatet, vilket då blir en avvikelse och minskar den tid och personalkostnad som redovisas på investeringsprojekt.

Planerat underhåll överstiger budget med 16 miljoner kronor och tillsyn och skötsel med 6 miljoner kronor. Detta är exklusive personalkostnader. Se mer under separata rubriker.

Förvaltningen har haft det besvärligt att på ett korrekt sätt rapportera och prognostisera kapitalkostnaderna, vilket gett fluktuationer under året som varit olyckliga. Tack vare nya administrativa rutiner rapporteras nu korrekta kapitalkostnader. Den avvikelse på räntan som finns jämfört med budget beror på att det är svårt att tidigt på året beräkna exakt hur stor ränteeffekten blir i ett stort fastighetsbestånd.

Krisberedskap och civilt försvar

Stadsfastighetsförvaltningen har i samband med Göteborgs Stads arbete med krisberedskap och civilt försvar fått uppdrag att projektera för trygghetspunkter och andra beredskapshöjande åtgärder. För 2024 avsatte kommunfullmäktige 8 miljoner kronor för åtgärder inom krisberedskap, civilt försvar och förmågehöjande åtgärder att fördela till berörda förvaltningar. Under året har stadsfastighetsförvaltningen hemställt om medel från den centralt avsatta posten och tilldelats 3,5 miljoner kronor.

Klimatanpassning

Stadsfastighetsförvaltningen har, tillsammans med Förvaltnings AB, fått ett samordningsuppdrag för en del av arbetet i linje med stadens klimatanpassningsplan. Förvaltningen tilldelades under året 1 miljon kronor för genomförandet av samordningsuppdraget, vilket beslutades i kompletteringsbudgeten i maj. För mer information om arbetet, se avsnitt 3.5.5.1 Klimatanpassning.

3.2.1.1 Kostnader för underhåll, reparationer samt tillsyn och skötsel

Belopp i mnkr	Bokslut 2024	Budget 2024	Avvikelse
Tillsyn och skötsel	350	339	-11
Reparationer	109	103	- 6
Planerat underhåll	258	238	-20
Total kostnad	717	680	-37

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

Tillsyn och skötsel

Utfallet för 2024 översteg budget. Främsta orsakerna var en prisuppräkning inom avtalen för inhyrda entreprenörer samt ökat pris på köpt material. Framförallt har fastighetsbeståndet som ska skötas om utökats inom kommersiella och övriga fastigheter. Intäkten från dessa nya objekt balanserade ut den tillkommande kostnaden för tillsyn och skötsel och påverkar därmed inte resultatet negativt.

Förvaltningen höjde prognosen för vinterväghållning under våren baserat på en kall inledning av året. I slutet av året blev vintern istället mild, vilket har lett till att utfallet för vinterväghållning blev lägre än prognostiserat.

Planerad tillsyn och skötsel i form av driftronder, besiktningar och egenkontroller utfördes under året enligt plan, med några undantag utifrån besparingar.

Reparation

Utfallet är något högre än budgeten. Orsaken till högre kostnader är ökat antal reparationsärenden på grund av utökat fastighetsbestånd inom kommersiella och övriga fastigheter, men också att förvaltningen, på grund av hög sjukfrånvaro, behövt köpa tjänster i stället för att utföra i egen regi.

Planerat underhåll

Utfallet 2024 överstiger både budget 2024 och de prognoser som lämnades under året. Budget för planerat underhåll behövde på grund av den ekonomiskt ansträngda situationen sänkas under förvaltningens önskvärda nivå. Prognos höjdes dock i takt med att det frigjordes ekonomiskt utrymme inom förvaltningen, men flertalet underhållsprojekt behövde ändå pausas för att nå en resultatprognos i balans. Dialog fördes med hyresgästförvaltningarna kring de pausade projekten som behövt planeras om. Då säkerställdes att pausade projekt inte påverkade efterlevnad av lag och myndighetskrav, säkerheten för hyresgästen eller riskerade värdesäkringen av objektet.

Några åtgärder som prioriterades under 2024 var fortsatta utbyten av ammoniakkylskåp inom vård- och omsorgsboenden, riskinventering legionella samt utbyten av larmsändare, nödtelefoner i hissar och föråldrade elarmaturer. Även åtgärder efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) prioriterades och överskred budget eftersom förvaltningen införde ny standard med fler kontrollpunkter än vad som anges i myndighetskravet. Mer information finns under rubrik 5.2.

3.2.2 Investeringsredovisning

3.2.2.1 Investeringar nämnder

Belopp i mnkr	Utfall 2024	Budget 2024	Avvikelse	Utfall 2021-2025	Budget 2021-2025
Inkomster	5		5	15	11
Utgifter	-2250	-2964	714	-8405	-12715
- varav reinvestering	-1062	-1104	42	-3382	-4539
- varav nyinvestering	-1188	-1860	672	-5023	-8176
Netto	-2245	-2964	719	-8390	-12704

Det totala utfallet för förvaltningens investeringar under 2024 uppgår till 2 245 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse med 719 miljoner kronor mot beslutad budget. Utfallet för planperioden summeras till 8 390 miljoner kronor, här ingår även utfall från tidigare lokalnämndens och fastighetsnämndens verksamheter.

Nettoutfallet för reinvestering uppgår till 1 057 miljoner kronor (brutto 1 062 miljoner kronor) vilket avviker positivt med 47 miljoner kronor mot budget. Vid delårsrapport augusti prognostiserades 1 080 miljoner kronor. Förvaltningen ser fortsatt effekt av den förändringsprocess som tidigare implementerats vad gäller planering och beställning av långsiktiga underhållsåtgärder, likaså har en högre utfallstakt noterats sedan 2022 som förväntas bestå. Viss omfördelning mellan verksamhetsnämnderna har skett.

Utfallet för nyinvestering summeras till 1 188 miljoner kronor vilket skiljer 672 miljoner kronor mot beslutad budget om 1 860 miljoner kronor. Anledningen presenteras under respektive verksamhet men generellt påverkas framfarten i projekten av framflyttade tidplaner på grund av olika typer av överklaganden samt arbete med att sänka produktionskostnaderna i projekten. Under året har förvaltningen sänkt prognosen flera tillfällen. Vid delårsrapporteringen i augusti prognostiserades utfallet till 1 190 miljoner kronor.

Förutom inom BmSS klarar nämnden sitt lokalförsörjningsansvar trots att investeringsutgifter inte upparbetats i den takt som planerats. Förseningar inom projekten förankras med respektive verksamhet.

Investeringsredovisning per område

Investeringsområde, mnkr	Utfall 2024		Budget 2024	
	Utgifter	Inkomster	Utgifter	Inkomster
Förskola	-465		-580	
Grundskola	-1211		-1400	
Gymnasieskola	-65		-105	
Äldreboende	-76		-250	
Boende med särskild service (BMSS)	-165		-190	
Övrigt*	-164		-335	
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-104	2	-104	

Krisberedskap/förmågehöjande åtgärder		3		
Summa	-2250	5	-2964	

Förskola

Utfallet för förskolan uppgår till 465 miljoner kronor, varav 198 miljoner kronor avser nyinvestering och 267 miljoner kronor reinvestering. Sammantaget en positiv avvikelse om 115 miljoner kronor.

Inom nyinvestering uppgår avvikelsen till 72 miljoner kronor. Det beror bland annat på att fem förskolor har fått framflyttad slutbesiktning mellan 2024 och 2025. Det medför att delar av investeringsutgiften kommer falla ut under 2025 avseende Bielkegatan, Freidländersgata, Gitarrgatan, Svartedalgatan samt Trollbärsvägen. Likaså har några förskolor startat senare än planerat, såsom Rosendalsgatans förskola, likaså har projekteringen för Timjansgatan tagit längre tid än prognostiserat vilket innebär entreprenadstart först under 2025.

Utfallet för reinvestering uppgår till 267 miljoner kronor mot en budget om 310 miljoner kronor. Avvikelsen om 43 miljoner kronor kan inte härledas till några specifika större projekt utan handlar mer om ett flertal mindre projekt som inte kommit igång i den utsträckning som planerats. Likaså har tidplaner för utförande i vissa projekt påverkats av sena förändringar i omfattning.

Grundskola

Under året har grundskolan totalt arbetat upp 1 211 miljoner kronor inom ny- och reinvestering, vilket innebär en positiv avvikelse mot budget om närmare 190 miljoner kronor.

Inom nyinvestering uppgår utfallet till 762 miljoner kronor. Avvikelsen om 338 miljoner kronor kan härledas till tidsförskjutningar i främst tre stora projekt, Eriksboskolan, Nya Gårdstenskolan samt Nya Påvelundsskolan. Dels på grund av längre beslutsprocess samt arbete i förvaltningen med sänkta produktionskostnader, dels på grund av långdragen process avseende överklagan av bygglov. Likaså bidrar Åkeredsskolan till avvikelsen, beroende på en komplicerad evakuering som fördröjde projektet.

Avseende reinvesteringar uppgår utfallet till 449 miljoner kronor, vilket är nästan 150 miljoner kronor mer än budgeterat. Omprioritering har gjorts inom utbildningsportföljen samt från vård och omsorg utifrån ett ökat behov av underhåll. Skolor som påverkar årets utfall är bland annat omfattande underhållsåtgärder på Ryaskolan och Nya Påvelundsskolan, likaså Kungsladugårdsskolan som nu är i sin slutfas. Det pågår även flera större dränerings- och markåtgärder, exempelvis på Karl Johansskolan samt Torpaskolan.

Gymnasieskola

Utfallet för gymnasiet uppgår till 65 miljoner kronor, varav 64 miljoner kronor avser reinvestering. Det innebär en positiv avvikelse om 41 miljoner kronor, vilket bland annat beror på tidsförskjutning på Schillerska gymnasiet samt ett i större projekt avseende markåtgärder på Aschebergsgymnasiet.

Behovet av reinvestering är betydligt större än nyinvestering och kommer fortsatt vara framöver. Samtidigt är det en utmaning för förvaltningen att genomföra större reinvesteringar inom gymnasieskolan utifrån problematiken med evakuering.

Vård- och omsorgsboende

Utfallet för vård- och omsorgsboenden uppgår totalt till 76 miljoner kronor, varav 30 miljoner kronor avser nyinvestering och 46 miljoner kronor reinvestering. Detta ger en positiv avvikelse på 174 miljoner kronor gentemot den lagda budgeten på totalt 250 miljoner kronor. Avvikelsen på 50 miljoner kronor avseende

nyinvestering beror främst på förskjuten tidplan gällande nybyggnation av vård- och omsorgsboenden Skra bro och Toftåsen. Avvikelsen om 124 miljoner kronor avseende reinvestering har till viss del omfördelats vid årets delårsrapporteringar utifrån ett ökat behov för boende med särskild service och grundskola.

Boende med särskild service

Utfallet för BmSS uppgår totalt till 165 miljoner kronor, varav 98 miljoner kronor avser nyinvestering och 67 miljoner kronor reinvestering. Detta ger en positiv avvikelse på 25 miljoner kronor gentemot den lagda budgeten på 190 miljoner kronor för den totala volymen. Avvikelsen är dock stor avseende nyinvestering med en positiv avvikelse på 72 miljoner kronor gentemot budget, vilket främst beror på att dessa projekt möter stora utmaningar i form av överklagade bygglov samt höga produktionskostnader per plats. Hjällbogärdet och Backa kyrkogata är båda exempel på när detta har lett till tidsförskjutningar. Avseende reinvestering är avvikelsen negativ med 47 miljoner kronor. En viss omprioritering har gjorts från vård och omsorgsboende under årets delårsrapporteringar. BmSS är ett prioriterat område då det råder brist på platser inom staden.

Övrigt

Utfallet för övrigt är 164 miljoner kronor varav 81 miljoner kronor avser nyinvestering och 83 miljoner kronor reinvestering. Detta ger en positiv avvikelse på 171 miljoner kronor gentemot lagd budget på 335 miljoner kronor. Avvikelsen påverkar nyinvestering och beror främst på en tidsförskjutning för kontorslokalerna i Traktören.

Markreserv och strategiskt innehav

Utfallet för markreserv och strategiskt innehav är 104 miljoner kronor varav 18 miljoner kronor avser nyinvestering och 85 miljoner kronor reinvestering. Detta ligger helt i linje med beslutad budget.

Nyinvesteringar per verksamhetsområde

Nyinvesteringar per verk

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-198		-270		-1484		-1720	
Grundskola	-762		-1100		-4141		-4789	
Gymnasieskola	-1		-5		-19		-45	
Äldreboende	-30		-80		-299		-291	
Boende med särskild service (BMSS)	-98		-170		-510		-653	
Övrigt	-81		-225		-346	9	-594	10
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-18		-10		-36	1	-84	1
Krisberedskap/förmågehöjande åtgärder					0		0	
Summa	-1188		-1860		-6835	10	-8176	11

Re- och ersättningsinvesteringar

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Säkerhet			-8		-88		-24	
Inre funktioner	-302		-246		-1331		-1182	
Yttre funktioner	-258		-300		-1091		-1287	
Installationssystem	-162		-220		-792		-824	
Storkök & kök	-12		-14		-40		-57	
Markanläggningar	-192		-90		-562		-387	
Myndighetskrav	-1		-12		-62		-69	
Tilläggsavtal	-20		-20		-82		-79	
Ej fastighetsrelaterat							-1	
Ersättningsinvesteringar	-28		-100		-124		-410	
Investeringar i markreserv och strategisk tinnehav	-87	2	-94		-313		-219	
Krisberedskap/förmågehöjande åtgärder		3			-95			
Summa	-1062	5	-1104	-1104	-4580		-4539	

Re- och ersättningsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Årets utfall		Budget helår		Prognos 2021-2025		Budget 2021-2025	
	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	Ink
Förskola	-267		-310		-1028		-1196	
Grundskola	-449		-300		-1704		-1422	
Gymnasieskolor	-64		-100		-495		-400	
Äldreboende	-46		-170		-435		-645	
Boende med särskild service (BMSS)	-67		-20		-215		-126	
Övrigt	-82		-110		-298		-385	
Investeringar i markreserv och strategisk tinnehav	-87	2	-94		-310		-365	

Krisberedskap/ förmågehöjande åtgärder		3			-95			
Summa	-1062	5	-1104		-4580		-4539	

3.2.2.2 Projektuppföljning nämnder

Investerings- och exploateringsprojekt av väsentlig betydelse

Projekt	KF- beslut (J/N)	Ack. utfall		Total projektprognos		Projektbudget		Slutår
		Ink	Utg	Ink	Utg	Ink	Utg	
Torslandaskolan	N		-260		-271		-285	2024
Internationella skolan - Guldheden	N		-179		-273		-273	2025
Åkeredsskolan	N		-207		-307		-307	2025
Gunnestorpskolan	N		-104		-305		-300	2026
Nya Påvelundsskolan	N		-57		-285		-292	2027
Eriksboskolan F-6	J		-13		-362		-368	2027
Nya Gårdstensskolan	N		-43		-493		-285	2028
Noleredsskolan	N		-27		-360		-360	2028
Askimsskolan	N		-216		-254		-254	2026
Skra bro VOB	J		-15		-324		-329	2027
Dalheimershus	J		-38		-451		-464	2028

Torslandaskolan

Ett nybyggnadsprojekt med syftet att leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6 inklusive 14 platser utformade för elever i anpassad skola. Projektet har fått godkänd slutbesiktning och lokalerna är tagna i bruk. Verksamheten flyttade in till terminsstart, hösten 2024.

Internationella skolan – Guldheden

Ett investeringsprojekt som planerar att leverera 400 platser. Projektet innefattar rörelsesal, storkök och matsal. Projektet hanterar tidsrisker och tidigare försenade moment men tidplanen kommer troligtvis hållas för planerad inflytt i augusti 2025.

Åkeredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt för årskurs F-6, med plats för cirka 570 elever, med integrerad idrottshall. På skolbyggnadens tak monteras solceller och de lägre taken beläggs med växtlighet, såsom sedum. Projektet har en lång historik inom

förvaltningen och vägen fram till byggstart har varit krokig och ibland helt stillastående. Aktuell tidplan är att skolan ska vara klar till skolstart höstterminen 2025. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Gunnestorpskolan

Ett nybyggnadsprojekt med syfte att leverera en skola för 570 elever i årskurs F-6, projektet ersätter den gamla skolan med en kapacitet om 340 elever. Eleverna evakuerades v. 7 2024 och under våren har befintlig skola rivits och markarbeten har påbörjats. Gjutning av platta påbörjades efter sommaren och i slutet av november påbörjas den sista delen av gjutningen. Stommen har under hösten börjat resas och projektet planerar för tätt hus under tidig vår 2025. Verksamhetsstart planeras till hösttermin år 2026. I dagsläget finns inget som tyder på att budget kommer överskridas eller tidplan förskjutas.

Nya Påvelundsskolan

Nya Påvelundsskolan är ett om- och tillbyggnadsprojekt som syftar till att modernisera och utöka den befintliga skolan för att möta det ökade elevbeståndet. Projektet omfattar rivning och ersättning av idrottshallen med en ny och större, samt tillbyggnad av fler lärosalar och en ny mindre idrottshall för årskurs F-6. Dessutom kommer ett av de nya hustaken att utrustas med en 2 000 kvadratmeter stor lektyta. Projektet planeras att färdigställas i etapper under 2024-2027. Budgeten för en etapp är fortfarande osäker på grund av en längre rättsprocess om bygglov. Stadsfastighetsförvaltningen har vunnit överklagandet till Mark- och miljödomstolen, och Mark- och miljööverdomstolen har avslagit grannens begäran om prövningstillstånd. Efter drygt ett års stopp planerar projektet nu att starta om byggnationen av hus E. Under stoppet har bygglov för hus G löpt ut, men ett nytt bygglov har nu sökts. Om- och tillbyggnaden av hus A är färdigställd, och ombyggnationen av de övriga befintliga husen fortsätter.

Eriksboskolan F-6

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

Nya Gårdstensskolan

Ett nybyggnadsprojekt som levererar en skola för 692 elever i årskurs F-6, inklusive 42 platser utformade för elever i anpassad skola. Byggnationen inkluderar idrottshall som ska förvaltas av idrotts- och föreningsförvaltningen. Tidplan och budget enligt förstudien kommer inte hålla då omfattningen av projektet förändras samt att upphandling av entreprenör ska göras om, vilket kommer försena projektet. Projektet har beslut i stadsfastighetsnämnden och inväntar beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under våren.

Noleredsskolan

Ett nybyggnadsprojekt som ersätter befintlig skola. Projektet levererar en ny skola för 570 elever i årskurs F-6. Skolan kommer ha tillagningskök, fullstor idrottshall, skyddsrum och förbereds för en framtida etapp för ytterligare 190 elever. Innan sommaren godkändes en kostnadsavvikelse för projektet i grundskolenämnden och stadsfastighetsnämnden. Under höstlovet 2024 evakuerades verksamheten till tillfälliga lokaler vid Torslandavallen. Upphandlingen av entreprenör ska göras om, vilket kommer försena projektet preliminärt en termin. Aktuell tidplan är att rivningen sker våren 2025, nybyggnationen startar sommaren 2025 och

verksamheten kan starta i de nya lokalerna i januari 2028.

Askimsskolan

Askimsskolan är en F-6-skola som idag har kapacitet för 300 elever. Efter om- och tillbyggnationen kommer kapaciteten att öka till cirka 470 elever. Projektet är indelat i två huvudsakliga delar. Den första delen, som består av tillbyggnaden av Hus F, närmar sig nu slutfasen, och slutbesiktning är planerad till våren 2025. När Hus F är färdigt och verksamheten har flyttat in, inleds huvuddel två. Denna fas innefattar rivning av äldre delar av skolan, däribland slöjdsalar, kök, matsal och gymnastiksal, samt renovering av den äldsta delen av skolan och återställning av skolgården. Hela projektet beräknas vara klart vid årsskiftet 2025-2026. Arbetet präglas av hög komplexitet, inte minst på grund av det begränsade området där flera intilliggande verksamheter behöver samverka på en liten yta. Förutom skolan påverkas även kyrkan, montessoriförskolan och generalentreprenören, vilket ställer höga krav på planering och koordinering.

Skra bro vård- och omsorgsboende

Ett nybyggnadsprojekt av ett vård- och omsorgsboende. Projektet levererar ett nytt boende om 79 lägenheter och innefattar även gemensamhets- och personalutrymmen och utemiljö. Projektet genomförs som ett klimatbudgetprojekt i linje med stadsfastighetsförvaltningens klimatmål. Projektet förväntas hålla budget och tidplan där upphandling av entreprenör planeras att starta i januari 2025. Enligt aktuell tidplan startar entreprenad i april 2025. Överlämning av boendet till verksamheten är sommaren 2027.

Dahlheimers hus

Ett reinvestering- och ombyggnadsprojekt som planerar att leverera lokaler som bättre uppfyller både verksamhetens behov och dagens tekniska krav. Projektet innefattar rivning till stomrent, nya installationer och ny planlösning. Projektet förväntas hålla budget och tidplan. Åtgärder som planeras för att hålla budget och tidplan är det besparingsarbete som sker mellan systemhandling och bygghandling där medvetna val kan göras mellan kostnad, verksamhetens behov och tekniska krav.

3.2.3 Uppföljning av investeringsrelaterade driftskostnader

Belopp (mnkr)	Nominering 2024	Utfall 2024
Grundskolenämnd	-99,0	-118,4
Förskolenämnden	-27,0	-24,8
Utbildningsnämnden	-9,0	-0,1
Funktionsstödsnämnden	-9,0	-14,1
Äldre samt vård- och omsorgsnämnden	-3,0	-0,8
Socialnämnd Hisingen	-1,0	0,0
Socialnämnd Sydväst	-1,0	-5,7
Socialnämnd Nordost	-2,0	0,0
Socialnämnd Centrum	-2,0	-0,4
Idrotts- och föreningsnämnden	0,0	-2,3
Övriga	-5,0	-13,8

Totalt (årligen tillkommande driftkonsekvenser)	-157,0	-180,5

I kolumnen Utfall 2024 redovisas stadsfastighetsförvaltningens investeringsrelaterade kostnader gentemot verksamhetsnämnderna avseende 2024, samt det driftspåslag som adderas vid fakturering av projekt gällande evakueringspaviljonger. Förvaltningen har under året också haft rivnings- och utrangeringskostnader om cirka 3,9 miljoner kronor avseende objekt med kommunexterna hyresgäster.

Avvikelserna mellan nominerade belopp och utfall beror i första hand på att de nominerade beloppen till stor del baseras på historik. Investeringsrelaterade kostnader kan tillkomma och förändras med kort varsel varför prognoser uppdateras månadsvis till verksamhetsnämnderna.

Projektet med att skapa en ny och gemensam lokal för de fyra stadsutvecklande förvaltningarna har under 2024 innefattat rivningskostnader om 19 miljoner kronor vilket fördelats mellan berörda förvaltningar enligt överenskommen fördelningsnyckel. Stadsfastighetsförvaltningens del av den totala projektkostnaden uppgår till cirka 5,2 miljoner kronor.

3.2.4 Uppföljning av erhållna statsbidrag

Specialdestinerat/riktat statsbidrag	Erhållen ersättning och/eller uppbokad fordran avseende 2024 (tkr)	Speckod (obligatoriskt)	Bidragsgivare (tex Skolverket)

3.3 Uppföljning av negativ avvikelse mot nämndens ekonomiska mål

3.3.1 Förvaltningens förslag till åtgärder

Åtgärd/ kommentar	Planerad effekt 2025 (mnkr)
Besparingar inom planerat underhåll	20

Besparingar inom planerat underhåll som redovisas i resultaträkningen (således ej reinvesteringar) innebär att åtgärder enligt stadens underhållsplan skjuts framåt i tiden. Förvaltningen kommer vid neddragning att spara där det får minst negativ effekt, men eftersom förvaltningen redan har ett eftersatt underhåll kommer det att få konsekvenser för hyresgäster och för fastigheten.

Förvaltningen föreslår att en mer genomarbetad plan presenteras i samband med

årets första prognos per februari då två av årets vintermånader passerat och förvaltningen mer i detalj kan bedöma var det är mest lämpligt att göra besparingar, i syfte att behålla så stor del av underhållsbudgeten som möjligt.

3.4 Värdering av eget kapital

I ”Regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning” behandlas nämndernas ansvar att årligen aktivt värdera storleken på det egna kapitalet i 20§ enligt följande:

”Det huvudsakliga syftet med nämndernas egna kapital är att möjliggöra ett långsiktigt ekonomiskt tänkande i verksamheten så att hastigt förändrade förutsättningar kan överbryggas. Nämnd bör därför sträva efter att ha ett eget kapital på en nivå som kan motiveras utifrån verksamheten och de förutsättningar under vilken nämnden verkar och därmed speglar den enskilda nämndens specifika riskbild, den så kallade ”nämndsrisker”. Kommunen centralt tar ansvar för risker därutöver, det vill säga ”kommunrisker”. Nämnd ska därför årligen aktivt i samband med fastställandet av det ekonomiska utfallet i bokslutet värdera den egna verksamheten utifrån ett risk- och väsentlighetsperspektiv och skriftligt motivera en rimlig nivå på det egna kapitalet. Nämnd ska i detta sammanhang även beakta de rekommenderade riktnivåer med intervall för nämndernas egna kapital som är fastlagda. Riktnivåerna gäller samtliga nämnder.

Nämndens utgående egna kapital uppgår till 60 miljoner kronor eftersom nämnden redovisar ett negativt resultat på 20 miljoner kronor. Utifrån stadens riktlinjer är det i det lägre intervallet i den rekommenderade nivån, som ligger mellan 50-90 miljoner kronor.

Nämnden har en omfattande verksamhet inom såväl förvaltning som investeringsprojekt, vilket innebär flera olika risker. Framförallt innebär nämndens investeringar påtagliga risker, som nämnden inte fullt ut råder över. Det kan vara entreprenader som behöver avbrytas och där projektutgifterna, som planerats att skrivas av över lång tid, istället behöver kostnadsföras samma år (så kallade förgäveskostnader). Det kan också uppstå oväntade kostnader vid exempelvis tvister eller konkurser. Utöver ovan risker finns det mindre risker i hela verksamheten, men att alla dessa skulle utlösas samtidigt är inte sannolikt varför den totala risken inte bedöms uppgå till i sammanhanget stora summor.

Sammantaget är förvaltningens bedömning att nämnden bör ligga inom den rekommenderade nivån för eget kapital. Det utgående egna kapitalet bedöms vara tillräckligt i ett kort perspektiv, men på längre sikt skulle det vara gynnsamt att ha ett eget kapital i det övre intervallet. Förslaget är således att det egna kapitalet fastställs till 60 miljoner kronor.

3.5 Uppföljning av särskilda beslut och uppdrag

3.5.1 Utvärdering av system för styrning, uppföljning och kontroll

Enligt Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska nämnden årligen utvärdera system för styrning, uppföljning och kontroll för att förbättra effektiviteten. Med system avses det ramverk av systematik, struktur och kultur som används för att styra mot måluppfyllelse och fullgörande av uppdrag. För att underlätta utvärderingen har stadsledningskontoret tagit fram en modell för

uppföljningen utifrån perspektiven kultur, planering och uppföljning, riskbaserad styrning samt åtgärder och förbättringsarbete.

Den samlade bedömningen är att förvaltningens system för styrning, uppföljning och kontroll är väl anpassat utifrån stadens krav och behov. Förvaltningen arbetar utifrån metodiken med ständiga förbättringar i syfte att förbättra processer inom kärnverksamheten samt lednings- och stödprocesser.

Förvaltningens främsta styrkor ligger inom områdena planering och uppföljning. Förvaltningen bedömer att det finns etablerade arbetssätt på plats för att nämnden ska erhålla relevant information och kunna ta sitt ansvar i planeringen av verksamheten. Uppfattningen är att det finns en öppen och transparent dialog mellan förvaltning och nämnd som uppskattas. Förvaltningen har tillsammans med hyresgästförvaltningar arbetat fram flera arbetssätt och forum för att säkerställa att behov och förväntningar hos de verksamheten riktar sig till identifieras och arbetas in i kommande planering. Exempel på detta är de vår- och höstdialoger som genomförs för att synkronisera förvaltningens underhållsplanering med verksamhetsförvaltningarnas lokalbehovsplanering samt styrgrupper för bygg och inhyrningsprojekt där hyresgästförvaltningarna deltar.

Ytterligare område där förvaltningens arbete bedöms som en styrka är området riskbaserad styrning där förvaltningen har arbetat fram tydliga arbetssätt med riskhanteringen som en integrerad del i planerings- och uppföljningsarbetet.

För att konkretisera och effektivisera leveranserna har förvaltningen ett processbaserat ledningssystem som, genom flöden i form av processer, beskriver hur förvaltningen till exempel bygger och förvaltar stadens fastigheter. Processorienteringen syftar till att beskriva hur organisationens alla delsystem bildar en helhet; målbild, processarkitektur, organisationsstruktur, kompetens, resurser, medarbetarskap, ledarskap, värderingar och organisationskultur. För att nå syftet med att arbeta processorienterat krävs fortsatt utveckling och ständig förbättring av arbetssätt, processer och ledarskap både inom förvaltningen och mellan de stadsutvecklande förvaltningarna.

Under hösten 2024 har ett utvecklingsarbete startat i syfte att förbättra och förenkla struktur och systematik kopplat till planering och uppföljning av verksamheten. Detta arbete kommer fortsätta under 2025. Ytterligare ett utvecklingsområde är att fortsätta det förebyggande arbetet mot oegentligheter och missförhållanden. Förvaltningen behöver även fortsätta utveckla ett systematiskt arbetssätt för att hantera tips om misstänkta missförhållanden och oegentligheter.

3.5.2 Brukar-/kundorienterad kvalitetsledning

Förvaltningen arbetar aktivt och systematiskt med kvalitetsledning där hyresgästförvaltningar och övriga hyresgäster är primärt fokus.

Förvaltningens processer syftar till att, direkt eller indirekt, skapa värde för förvaltningens kunder och brukare. Processen för hantering av serviceanmälan är ett exempel på en process som på ett direkt sätt skapar värde, medan processerna kring upphandling skapar indirekt värde genom exempelvis de byggnader som berörs.

Under 2024 har förvaltningen tillsammans med våra hyresgäster sett över processen för hantering av serviceanmälan i syfte att effektivisera och förbättra felanmälningsrutinen.

Samarbete med grundskoleförvaltningen

Det utökade samarbete mellan grundskole- och stadsfastighetsförvaltningen som inleddes under 2023 har fortsatt under 2024. Avdelningen drift och underhåll har haft regelbundna träffar med vaktmästeriorganisationerna på grundskoleförvaltningen. Detta har gett en ökad ömsesidig förståelse för varandras uppdrag. I dialog har man identifierat ett behov av att stadsfastighetsförvaltningen anordnar utbildning för vaktmästarna, vilket ska leda till att de kan utföra mer arbete själva. Samarbetet har lett till att goda kontaktvägar har etablerats vilket har gett förutsättningar för ett bra samarbete i reparation- och kunduppdragsprocessen.

I samarbetet med grundskoleförvaltningen kring reparationsprocessen har en genomlysning av objekt med flest reparationer och hur dessa kan minskas genomförts. Ett behov av fortsatt arbete med förtydligande av kommunikation i samband med stora renoveringar har identifierats, vilket grundskoleförvaltningen lyfter som den svåraste perioden för dem.

Uppdaterade gränsdragningslistor för ansvarsfördelning

Förvaltningen har under året genomfört ett arbete med att revidera nuvarande gränsdragningslistor för byggprojektinvestering respektive ansvarsfördelning i fastighetsförvaltningen. Detta för att skapa en sammantagen gränsdragningslista som omhändertar och tydliggör ansvarsfördelningen inom både förvaltning och bygginvestering samt är anpassad utifrån justerade hyresprinciper. Arbete sker tillsammans med berörda hyresgästförvaltningar och en första version är framtagen. Arbetet kommer att fortsätta under första kvartalet 2025 för att hantera remiss och fastställa ny ansvarsfördelning i stadsfastighetsnämnden.

Genom att ta fram en samlad gränsdragningslista som inkluderar både byggprojektinvesteringar och ansvarsfördelningen inom fastighetsförvaltningen skapas en tydligare struktur, vilket i sin tur bidrar till ökad tydlighet, internt som externt. För hyresgästförvaltningarna bidrar detta till ökad transparens och klarhet i vem som ansvarar för vad samt vilka åtgärder och komponenter som ingår i självkostnadshyra och vad som beställs som kunduppdrag, vad som finansieras genom direktfaktura, tilläggsavtal eller leasing. För stadsfastighetsförvaltningens personal innebär det ett mer likriktat och konsekvent arbetssätt och minskar möjligheten till subjektiva tolkningar.

Gemensam beslutsberedning i fastighetsprojekt

Förvaltningen har under året fortsatt att, tillsammans med hyresgästförvaltningarna, utveckla den gemensamma beslutsberedningen inför projektens avgörande politiska beslut. Kvaliteten på underlag och rekommendationer har under året ökat.

Systemstöd självkostnadshyra

Förvaltningen har under året implementerat den utvecklade självkostnadshyresmodellen, i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag från 2022 avseende utvecklad ekonomistyrning. Fokus har under 2024 legat på att implementera den systemlösning som beräknar självkostnadshyra.

Förutom att beräkna hyra innebär det nya systemet att ekonomisk data tillgängliggörs och kan användas inom förvaltningens verksamhets- och ekonomistyrning. Det innebär också att förvaltningens hyresgäster under 2025 kommer att kunna se hur självkostnadshyra är uppbyggd, vilket ger den tydlighet och transparens som kommunfullmäktige gett förvaltningen i uppdrag att genomföra.

3.5.3 Uppföljning av projekt inom gröna obligationer

Gröna obligationer är en del av EU:s taxonomiförordning och används som ett styrmedel och incitament för att driva på mer klimatsmarta byggsätt och lösningar för att nå klimatmålen.

Genom att bygga energieffektiva fastigheter kan förvaltningen märka investeringen med gröna obligationer och bidra till stadens totala portfölj för gröna obligationer.

Kostnader

Projekt	Utfall 2024	Prognos 2025	Total budget
Projekt - Gröna obligationer (mnkr)	214,5	604,3	2 686,6

I kolumnen för total budget redovisas de totala budgeterade investeringsutgifterna för projekt märkta med gröna obligationer som under 2024 var pågående. Bilagan "Sammanställning ekonomidata 202412" ger en mer detaljerad tabell per projekt.

Mätetal miljö

Projekt	Mätetal	Utfall 2024	Beräknat utfall 2025

Se bilaga "Mätetal miljö 2024" för redovisning av mätetal miljö.

3.5.4 Hållbarhetslänkade lån

I stadens hållbarhetslänkade lån fastställs räntan utifrån uppfyllanden av tre klimatmål och ett socialt mål. Ett av klimatmålen är direkt kopplat till stadsfastighetsförvaltningens energieffektiviseringsplan och de mål som finns uppsatta där och som årligen följs upp.

För 2024 landade förvaltningen på ett primärenergital (PE-tal) på 164,9 kWh/m² för alla egenägda fastigheter, vilket är under årets delmål på 165,2 kWh/m².

3.5.5 Övriga beslut och/eller uppdrag

3.5.5.1 Klimatanpassning

Under våren 2024 antog Göteborgs Stad den första versionen av en klimatanpassningsplan för staden. En klimatanpassningsgrupp internt på stadsfastighetsförvaltningen har under hösten analyserat planen och dess påverkan på förvaltningen. Gruppen har lämnat förslag på prioritering och arbetssätt 2025 för att omhänderta klimatanpassning på ett systematiskt sätt, med målsättning att integrera arbetet i ordinarie processer. En risk- och sårbarhetsanalys avseende värme och skyfall för förvaltningens fastighetsbestånd har utförts och kommer slutföras i inledningen av 2025.

I stadens klimatanpassningsplan har stadsfastighetsförvaltningen, tillsammans med Förvaltnings AB Framtiden, fått ett samordningsuppdrag för Fokusområde 1. Uppdraget innebär framtagande av områdesgemensam metodik och lokal åtgärdsplan för klimatanpassning inom ett geografiskt område i Göteborgs Stad.

För uppdraget har stadsfastighetsförvaltningen erhållit medel från budgetpost Stärkt klimatanpassning inom budgeterade kostnader för särskilda ändamål, vilka beslutades i samband med kompletteringsbudgeten i maj 2024. Ett projekt för

omhändertagande av uppdraget kunde efter upphandling starta upp i oktober och planeras pågå till och med 2026. Under hösten har fokus varit att etablera projektorganisation, ta fram projektplan och förbereda arbetet i det geografiska området inklusive kontakt med olika berörda aktörer i området. Utfallet för 2024 är att 700 000 kronor av tilldelade medel om 1 miljon kronor kommer arbetas upp i form av konsultkostnader. Det är i enlighet med framtagna projektplan, över vad som varit möjligt att hinna genomföra under 2024.

4 Bokslut

4.1 Sammanfattande analys

4.2 Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Dec 2024	Budget Jan - Dec 2024	Avv. utfall jmf budget 2024	Prognos Nov Helår 2024	Avv. utfall jmf prognos nov 2024
Hyresintäkter	3 941	3 963	-23	3 948	-8
Bidrag	38	34	4	36	2
Försäkringsersättning	12	10	2	10	1
Övriga intäkter	22	20	2	19	3
Kunduppdragsintäkter	126	120	6	126	0
Investeringsrelaterade intäkter	180	126	55	196	-15
Intäkter	4 320	4 273	46	4 336	-16
Personalkostnader	-497	-500	3	-495	-2
Tidsaktivering investeringsprojekt	60	66	-6	65	-6
Lokalkostnader	-1 110	-1 118	8	-1 112	2
Reparation	-61	-57	-4	-60	-1
Försäkringspremier	-44	-48	4	-45	1
Övriga kostnader	-114	-106	-8	-95	-19
El, uppvärmning och vatten	-364	-371	8	-369	5
Planerat underhåll	-195	-179	-16	-192	-2
Tillsyn och skötsel	-245	-239	-6	-256	10
Skador	-13	-15	2	-14	1
Kunduppdragskostnader	-112	-107	-5	-111	-1

Investeringsrelaterade kostnader	-181	-127	-54	-193	12
Rörelsekostnader	-2 876	-2 802	-74	-2 876	0
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 444	1 472	-28	1 459	-16
Avskrivningar	-1 062	-1 060	-2	-1 058	-4
Räntekostnader - kommunlån	-401	-412	10	-401	0
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-1 463	-1 472	8	-1 459	-4
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0
Kostnader	-4 339	-4 273	-66	-4 336	-4
Resultat	-20	0	-20	0	-20

4.3 Balansräkning

Beskrivning (tkr)	IB 2024	Förändring	UB 2024
Immateriella anläggningstillgångar	0	0	0
Mark, byggnader och tekniska anläggningar	15 624 070	305 296	15 929 365
Maskiner och inventarier	3 724 046	887 349	4 611 395
Övriga materiella anläggningstillgångar	98 542	9 383	107 925
Finansiella anläggningstillgångar	2 758	0	2 758
Anläggningstillgångar	19 449 415	1 202 028	20 651 443
Fordringar	-18 573 948	-1 261 324	-19 835 272
Kassa och bank	8 315	-4 089	4 227
Omsättningstillgångar	-18 565 632	-1 265 413	-19 831 045
Tillgångar	883 783	-63 385	820 397
Årets resultat	0	19 652	19 652
Övrigt eget kapital	-95 174	15 174	-80 000
Eget kapital	-95 174	34 826	-60 348
Andra avsättningar	-17 015	455	-16 560
Avsättningar	-17 015	455	-16 560
Långfristiga skulder	-48 367	-2 115	-50 482
Kortfristiga skulder	-723 226	30 219	-693 007
Skulder	-771 593	28 104	-743 489
Eget kapital, avsättningar och skulder	-883 783	63 385	-820 397
Balans	0	0	0

4.4 Kassaflödesanalys

5 Styrinformation till nämnden

Stadsfastighetsnämnden ska tillhandahålla, förvalta och utveckla de verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens nämnder. Den ska säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras och där hyresgästernas behov av ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler tillgodoses. Exempel på uppdrag som ingår i nämndens ansvar är:

- Bygga, hyra in, anpassa och förvalta lokaler och boenden för Göteborgs Stads verksamheter, som exempelvis skolor, förskolor och boenden med särskild service.
- Utveckla lokaler som möter verksamheternas behov och säkerställa lokalernas värde och funktion över tid.
- Förvalta och hyra ut de lokaler som kan användas tillfälligt tills de ska rivas eller användas till något annat i stadsutvecklingen.
- Aktivt delta i lokalbehovsplanering och ta ansvar för stadens lokalförsörjning.

Året som gått har framför allt präglats av att leverera med kvalitet till hyresgästerna utifrån grunduppdraget, utveckla förvaltningen samt, tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar, öka effektiviteten och transparensen i stadsutvecklingen för boende, besökare och näringsliv. Grunduppdraget att tillhandahålla ändamålsenliga verksamhetslokaler bedöms i stort fungera väl med avvikelser för BmSS.

5.1 Förvaltningsövergripande

Under 2024 har en betydande del av den förvaltningsövergripande verksamheten fokuserat på arbete med ökad ordning och reda. För att säkerställa att förvaltningen lever upp till de grundläggande krav som är nödvändiga för en kommunal förvaltning har arbetet med att upprätthålla och utveckla styr- och stödprocesser varit en central del.

Sedan stadsfastighetsförvaltningens bildande har förvaltningen arbetat med att sätta upp mål för några av de mest prioriterade områdena utifrån behovet att säkra en basstruktur. Exempel på områden som har prioriterats är dataskydd, att leva upp till arkivlagen, processutveckling i syfte att effektivisera och kundorientera verksamheten, ändamålsenlig inköpsorganisation samt insatser och uppdrag som bidrar till ökat säkerhetsfokus.

Förvaltningen har under 2024 haft utmaningar när det gäller att genomföra aktiviteter inom HR-området i den omfattning och takt som varit önskvärd. Utmaningarna är kopplade till ett ökat behov av att upprätthålla och arbeta aktivt med ordning och reda samt fokus på ett utökat chefsstöd.

En viktig del av uppdraget för stöдавdelningarna är att bidra till att höja kompetensen i förvaltningen via utbildningsinsatser och stöd i utveckling av nya arbetssätt.

Förvaltningen har under 2024 fortsatt arbetet att utveckla samverkan med de fackliga parterna för att skapa ett klimat som bygger på tillit och förtroende. En partsgemensam utbildning om samverkansavtalet för chefer har arbetats fram och

utbildningen kommer att påbörjas under 2025.

Genom att höja förvaltningens kompetens och arbetssätt inom prioriterade områden skapas ett mer transparent och effektivt arbete. Arbetet bidrar även till 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.

Rekommendationer från granskning och revision

Varje år granskar kommunens revisorer nämndens verksamhet i den omfattning som följer av god revisionssed. Granskningen för 2024 bestod av:

- grundläggande granskning
- offentlighet och sekretess
- fastighetsunderhåll
- arbetet för att minska energianvändningen.

Den samlade bedömningen, utifrån årets granskning av nämnden, var att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare var bedömningen att nämndens interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig.

Utifrån årets granskning lämnade stadsrevisionen följande rekommendationer:

- Nämnden rekommenderas att säkerställa att samtliga obligatoriska dokument för nämndens informationsredovisning tas fram och beslutas.
- Nämnden rekommenderas att besluta om en underhållsstrategi som ger en tydlig vägledning om hur underhållsåtgärder ska prioriteras.
- Nämnden rekommenderas att revidera och på nytt fastställa den energieffektiviseringsplan och det mål för minskad energianvändning som beslutades av den tidigare lokalnämnden.
- Nämnden rekommenderas att omhänderta åtgärderna i fullmäktiges energiplan mer systematiskt. När och på vilket sätt åtgärderna ska genomföras behöver tydliggöras, dokumenteras och integreras i den ordinarie planeringen och uppföljningen av verksamheten

Stadsrevisionens rapport av granskning av offentlighet och sekretess

Syftet med granskningen var att bedöma om nämnden har ändamålsenliga rutiner som säkerställer rätten att ta del av offentliga handlingar. Revisionskontorets bedömning var att nämnden i huvudsak har ändamålsenliga rutiner som säkerställer rätten att ta del av offentliga handlingar. Nämnden saknar dock ett flertal av de obligatoriska dokument som ska fastställas enligt Göteborgs Stads föreskrifter och riktlinjer samt därtill hörande anvisning för tillämpning av arkiv- och informationshanteringen. Nämnden rekommenderades att säkerställa att samtliga obligatoriska dokument för nämndens informationsredovisning tas fram och beslutas.

Rekommendationerna har inte fullt ut uppnåtts. Arbetet med det viktigaste dokumentet som saknades vid granskningstidpunkten, dokumenthanteringsplan, har varit tidskrävande och under en tid har verksamheten varit utan erforderlig arkivariesurs. Dokumenthanteringsplanen har fastställts under hösten 2024 men

både arkivbeskrivning och arkivförteckning är fortfarande under arbete. Förvaltningen kommer under år 2025 att ta ett helhetsgrepp om informationsredovisningen.

Fastighetsunderhåll

Syftet med granskningen var att bedöma om nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av nämndens fastigheter. Bedömningen baserar sig på nämndens fastställda ansvar att förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler som tillgodoser stadens verksamhetsbehov. Enligt sitt reglemente ska nämnden säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning, där ”fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras”. Revisionskontoret bedömer att nämnden i huvudsak har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av nämndens fastigheter. Granskningen visar samtidigt på några väsentliga förbättringsområden så som att hyresmodellen och faktiskt hyressättning justeras utifrån andra överväganden än självkostnadsprincipen, att det saknas en tydlig och förvaltningsgemensam begreppsdefinition av underhållsskuld, liksom vad som ska ingå i denna, att underhållsplaner saknas i väsentlig omfattning samt en otillräcklig tydlighet för prioriteringar av underhållsåtgärder. Förvaltningen har fastställt en riktlinje för planerat underhåll. Av denna riktlinje framgår förvaltningens definition av underhållsskuld; när en komponent uppnått sin faktiska livslängd och inte byts ut uppstår en underhållsskuld. Om förvaltningen, när den teoretiska livslängden närmar sig, bedömer att ett faktiskt behov av underhåll inte uppstått skjuts arbetet framåt för att upprätthålla god ekonomisk hushållning.

Arbetet för att minska energianvändningen

Stadsrevisionen reviderade förvaltningens energiarbete under början av 2024. I revisionsberättelsen rekommenderades förvaltningen att uppdatera energieffektiviseringsplanen och målen för minskad energianvändning beslutad av tidigare lokalnämnden. Förvaltningen rekommenderas även att omhänderta åtgärderna i kommunfullmäktiges energiplan mera systematiskt inom ordinarie planering och uppföljning av verksamheten.

Stadsfastighetsförvaltningen har under hösten 2024 arbetat med att revidera energieffektiviseringsplanen så att den även omfattar det kommersiella fastighetsbeståndet (före detta fastighetskontorets fastigheter). Avsikten är att den reviderade energieffektiviseringsplanen ska gälla från 2025 till 2030. I samband med revideringen har åtgärderna i fullmäktiges energiplan tydligare inarbetats i planen för att på ett mer systematiskt sätt visa på genomförande och uppföljning av stadsfastighetsförvaltningens arbete för att minska energianvändningen i förvaltningens fastighetsbestånd. Den reviderade planen beräknas fastställas i januari 2025.

Stödjande miljörevision

Resultat av den årliga miljörevisionen som hölls i maj är att stadsfastighetsförvaltningen bedöms ha ett systematiskt miljöarbete enligt anvisningens bestämmelser.

Omhändertagande av rekommendationerna från miljörevisionen påbörjades under 2024 med att ansvarsfördelningen kommer förtydligas i en anvisning om organisatorisk ansvarsfördelning enligt miljöbalken. Detta kommer bidra till att fördela miljöansvaret inom förvaltningen utifrån lagkrav. Av ansvarsfördelningen kommer avdelningarna få bättre förståelse för ansvar och mandat inom det systematiska miljöarbetet. Målkonflikter belyses på olika sätt och rapporteras från förvaltning till nämnd när så krävs. Under 2024 fullföljdes även implementeringen om miljöriskanalys i ordinarie arbetssätt för riskanalys och internkontroll.

Under 2025 kommer arbetet med egenkontroller och stickprov att implementeras som en del i uppföljning av fastställda rutiner inom miljöledningssystemet. En pilot

kommer även utföras inom internrevision av miljö- och kvalitetsledningssystemet. Förvaltningens miljöledningsarbete ska även dokumenteras och synliggöras för alla.

Dataskyddsombudets granskning

Dataskyddsombudets sammanfattande rekommendation har varit att under 2024 prioritera:

- inventering och bedömning av biträdessituationer och teckna avtal och lämna skriftliga instruktioner,
- framtagande av register över personuppgiftsbehandlingar (behandlingsregister) och
- konsekvensbedömningar för samtliga behandlingar där höga risker för de registrerades fri- och rättigheter finns.

Förvaltningen har identifierat sina personuppgiftsbehandlingar och tagit fram ett behandlingsregister. Arbetet med att förfina och komplettera behandlingsregistret kommer att fortgå 2025. I samband med identifiering av behandlingar har även biträdessituationer identifierats och bedömts. Ett arbete med att få dokumenterade arbetssätt för biträdesavtal och andra överenskommelser på plats pågår och kommer att fortgå under 2025. Förvaltningen arbetar aktivt med att konsekvensbedöma behandlingar med höga risker och flera behandlingar har bedömts. Mer detaljerad rapportering sker till nämndens sammanträde den 6 februari när dataskyddsombudets rapport för 2024 redovisas.

5.1.1 Inköp och upphandling

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

Förvaltningen behöver fortsätta arbetet med att utveckla och förbättra inköps- och upphandlingsprocesserna internt för att säkerställa följsamhet mot stadens gemensamma arbetssätt och processer. För att fördjupa förvaltningens inköpsmognad pågår arbetet med att etablera en tydlig inköpsorganisation med syfte att stödja och utveckla förvaltningen i strategiska inköp med fokus på analys, planering och uppföljning. Med utgångspunkt i verksamhetens behov och stadens systemmodell för offentliga inköp skapas tydlighet i mandat, roller och processer. Antal beställare kommer att begränsas och mandat för vad man får beställa kommer att förtydligas, i enlighet med stadens riktlinje för inköp och upphandling.

Förvaltningen har dessutom identifierat behov av att skapa förutsättningar för kostnadseffektiv styrning av inköp och upphandling genom att lyfta dessa till en högre strategisk nivå. Syftet är att effektivisera förvaltningens upphandlingsarbete genom att utveckla definierade upphandlingsstrategier från portfölj- till projektnivå, använda paketering för att skapa attraktiva upphandlingar och arbeta systematiskt med avtalsuppföljning.

Insatserna kommer initialt innebära en något ökad belastning på inblandade resurser både från stöдавdelningarna och verksamhetsavdelningarna men kommer på sikt att leda till ökad transparens, följsamhet mot stadens styrning, minskad administration samt en resurseffektivisering

5.1.2 Samordning elsäkerhet i Göteborgs Stad

Arbetet med elsäkerhet går stadigt framåt och det finns indikationer på att den stadenövergripande elsäkerhetsriktlinje som antogs 2023 (och som uppdaterats via

nämndbeslut 2024-12-17 § 215) har börjat få genomslag under året som gått. Det syns bland annat på att intresset för att avropa hjälp från stadens elsäkerhetssamordnare har ökat.

Många förvaltningar har påbörjat arbetet med att inventera sina verksamheter och vidta nödvändiga åtgärder. Stadens elsäkerhetssamordnare har hållit informativa möten med flera förvaltningar där man tillsammans gått igenom hur respektive förvaltning kan påverkas av elsäkerhetslagstiftningens olika ansvarsområden.

Hos förvaltningar som i större utsträckning är berörda av elsäkerhetslagstiftningen har mer djuplodande insatser genomförts.

I de ärenden avseende el som registrerats i Göteborg Stads arbetsmiljörapporteringsystem IA, fortsätter riskobservationerna att öka från tidigare år (+69 procent), vilket kan innebära att riskmedvetenheten ökar. Det är ett bra tecken och kan vara en indikator för att det arbete som pågår med att synliggöra de elrelaterade riskerna i verksamheterna har effekt. Tillbuden ökar också (+12 procent) vilket är en sämre signal, men att de faktiska elolyckorna ligger kvar på en oförändrad, moderat nivå (7 stycken) är den viktigaste faktorn. Att hitta bakomliggande orsaker till statistiken, kräver mycket samordnande arbete över förvaltningsgränserna då de inte sammanställs centralt i staden. Detta arbete fortsätter 2025.

Liksom tidigare år har en digital enkätundersökning genomförts för att kartlägga förvaltningarnas elsäkerhetsarbete. Svaren i årets och tidigare enkäter gör att det finns en bättre bild av vilka förvaltningar som i huvudsak berörs av elsäkerhetens ansvarsområden. Med detta som underlag kan de samordnande elsäkerhetsinsatserna prioriteras på ett effektivare sätt.

Målet för året med att ta fram en uppdragsbeskrivning för elsäkerhetssamverkansgruppen har slutförts med gott resultat. Det ger en trygghet i hur man ska formera sig och vad man ska koncentrera sig på framåt. Fokus för gruppen under 2025 kommer ligga på att analysera behovet av elsäkerhetsutbildningar och ta fram förslag på innehåll.

Även för stadens elsäkerhetssamordnare kommer utbildning och information kring vilket ansvar stadens förvaltningar har kopplat till elsäkerhetslagstiftningen fortsatt vara det huvudsakliga fokusområdet. Det som tros skapa bättre förutsättningar för att lyckas med uppgiften är att stadsfastighetsförvaltningen arbetar för att under nästa år kunna nyttja den fulla potentialen i stadens utbildningsplattform, Utbildningsportalen. Det skapar nya möjligheter att brett nå ut med utbildningspaket till berörda målgrupper samt till uppföljning. Förutsatt att stadsfastighetsförvaltningen börjar arbeta i Utbildningsportalen, är målsättningen att under 2025 lansera tre stadenövergripande digitala utbildningar kopplade till elsäkerhetsområdet.

5.1.3 Drönarverksamhet

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

Under åren som har gått har fokus legat på att definiera samordningsuppdraget samt sätta grundläggande krav på plats. Under 2024 har det viktigaste varit att ta fram operativa procedurer som är en förutsättning för att förvaltningen ska svara upp mot kraven som drönaroperatör enligt Transportstyrelsen definition. Operativa procedurer är nu klara för fastställande som beräknas ske i början av 2025.

Ett annat prioriterat område har varit att fortsatt aktivt delta i Sveriges Kommuner

och Regioners referensgrupp för drönare.

Referensgruppen har förutom erfarenhetsutbyte deltagit i möten med Transportstyrelsen, Luftfartsverket samt Boverket för att lyfta fram kommuner och regioners behov för att möjliggöra drönarflygningar i offentlig regi.

Stadsfastighetsförvaltningen har också en återkommande dialog med Västra Götalandsregionen i drönarfrågor och förvaltningen följer regionens innovationsprojekt i Bengtfors, Dalsland, för att utveckla användningen av drönare inom sjukvården.

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

Stadsbyggnadsförvaltningen är remissinstans i en inkommen remiss från regeringen rörande utveckling av drönare i Sverige. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att få möjlighet att lämna synpunkter i remissen.

5.2 Fastighetsförvaltning

Stadsfastighetsförvaltningen ska tillhandahålla, förvalta, vara mellanhyresvärd och utveckla beståndet av verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens verksamhetsförvaltningar. I uppdraget ingår också att förvalta och hyra ut de lokaler som ägs i strategiskt syfte inför behov i framtida stadsutveckling.

Förvaltat yta (kvm BRA)	2024	2023
Egenägd yta	1 907 635	1 784 229
Inhyrd yta	572 621	581 466
Total yta	2 480 256	2 365 695

Stadsfastighetsförvaltningen är en av de största fastighetsförvaltarna i Sverige.

Stadsfastighetsförvaltningen ska tillhandahålla, förvalta, vara mellanhyresvärd och utveckla beståndet av verksamhetslokaler med tillhörande utemiljöer som behövs för stadens verksamhetsförvaltningar. I uppdraget ingår också att förvalta och hyra ut de lokaler som ägs i strategiskt syfte inför behov i framtida stadsutveckling. För att säkra lokalförsörjningen för staden förvaltas närmare 2,5 miljoner kvadratmeter bruksarea (BRA) med tillhörande utemiljö. Enligt Göteborgs Stads riktlinjer är ambitionen att äga framför att hyra när lokalbehoven är långsiktiga.

Göteborgs Stad har under året förvärvat fyra fastigheter i Fiskhamnen från HIGAB. Tre av dessa fastigheter är bebyggda och hyrs ut till olika verksamheter kopplade till fiskerinäringen. Under hösten förvärvades en stor bebyggd fastighet i Gullbergsvass av Älvstranden Utveckling AB. På fastigheten ligger två byggnader och lokalytan är cirka 57 000 kvm. Objektet är i princip till fullo uthyrd till olika typer av verksamheter, bland annat lager, handel samt inomhusgokart. Förvaltningen kommer att förvalta dessa objekt fram till dess att fastigheterna ska tas i anspråk för stadsutveckling.

Under året har även en överföring av servicebyggnaderna inom Jubileumsparken i Frihamnen genomförts från exploateringsförvaltningen.

Förvaltningen har under året fört över fem mindre objekt till exploateringsförvaltningen för försäljning, vilka har inbringat ett sammanlagt värde

av cirka 30 miljoner kronor till staden.

Förvaltningens totala yta, egenägt plus inhyrt, har ökat med cirka 114 000 kvadratmeter. Ökningen av den egenägda ytan uppgår till cirka 123 000 kvadratmeter medan den inhyrda ytan minskat med cirka 9 000 kvadratmeter. Ökningen av den egenägda ytan fördelar sig jämnt mellan lokaler för den kommunala lokalförsörjningen och lokaler i det kommersiella beståndet för framtida stadsutveckling. Minskningen av inhyrda lokaler beror på att inhyrda lokaler för den kommunala lokalförsörjningen kunnat sägas upp och lämnas. Den nya riktlinjen som anger inriktningen avseende äga respektive hyra förefaller redan ha fått genomslag. Motsvarande analys behöver göras fortlöpande under de kommande åren för att verkligen visa på att riktlinjen får avsedd effekt. Förvaltningen behöver fortsätta utveckla underlagen för att bättre kunna mäta, redovisa och analysera det totala beståndet.

Kommunintern upplåtelse och vakanta lokaler

Förvaltningen har under året tagit fram underlag för nya kommuninterna upplåtelser och rutin för att i enlighet med beslut i kommunfullmäktige (2022-05-19, § 17) införa kommuninterna upplåtelser med fasta löptider. Från och med 2025 kan hyresgästförvaltningarna i staden säga upp en lokal inom stadens egenägda fastighetsbestånd enligt avtalsperioderna 4 år med förlängning i 4 år i taget, med en uppsägningstid om 12 månader. Vid nyproducerad byggnad är första avtalsperioden 20 år, med en uppsägningstid om 18 månader, med följande avtalsperiod om 4 år.

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

Att det från och med 2025 tillämpas fasta löptider i de kommuninterna upplåtelseerna av lokaler ger tydliga förutsättningar för när hyresgästerna kan lämna lokaler som de inte längre är i behov av. Vid uppsägningar tillämpas den nya processen för att hantera de vakanser som uppstår. Sammantaget ger detta goda förutsättningar för stadens nämnder att kunna lämna de lokaler de inte behöver och stadsfastighetsnämnden en kostnadseffektiv hantering av de lokaler som lämnas av stadens verksamheter.

Förvaltningen behöver fortsätta utveckla underlagen för att bättre kunna mäta, redovisa och analysera vakanser för det totala beståndet.

Underhållsbehov

Under året har 278 av totalt 307 planerade underhållsbedömningar genomförts. Bedömningar i självkostnadsbeståndet ligger i fas enligt riktlinjen att 20 procent av förvaltningens bestånd ska bedömas årligen. De underhållsbedömningar som inte genomförts är objekt inom det kommersiella beståndet där förvaltningen saknat resurser.

Beståndet inom enheten för kommersiella och övriga hyresgäster saknar idag helt eller delvis underhållsplaner. En plan har upprättats som säkerställer att kompletta underhållsplaner för det kommersiella beståndet ska vara upprättade senast under 2029.

Genomförande av planerade underhållsåtgärder

Under 2024 har förvaltningen genomfört planerade underhållsåtgärder till ett värde

av 1 320 miljoner kronor, varav 1 062 miljoner kronor utgör reinvesteringsmedel.

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

Aktivt arbeta för låga byggnations-, drifts- och underhållskostnader

Under våren 2024 fastställde förvaltningsdirektör *Stadsfastighetsförvaltningens plan för minskade produktionskostnader* och stadsfastighetsnämnden fick information om planen och de åtgärder som identifierats och prioriteras inom respektive verksamhetsområde. Planen bygger på fyra strategiområden; fastighetsutveckling, krav och kvalitet, upphandling och projektstyrning och ett samordningsforum har inrättats för att säkra förvaltningsgemensam samordning och prioritering.

Fastighetsutveckling

Under 2024 har förvaltningen tagit fram en riktlinje för planerat underhåll som bland annat anger prioriteringsordning för hur förvaltningens underhåll och reinvesteringar i fastigheter ska prioriteras. Denna riktlinje syftar till att skapa en tydlig och förutsägbar underhållsprocess. Riktlinjen har implementerats i arbetet med att planera underhållsåtgärder för 2026 och 2027. Inom området har även en ny process för lokalförsörjning – analysera, planera och beställa tagits fram vilken kommer leda till tydligare beställningar och förhoppningsvis färre kostnadsavvikelser.

Krav och kvalitet

Krav i förvaltningens tekniska krav och anvisningar (TKA) har utretts utifrån potential för minskade produktionskostnader och ett par revideringar har genomförts inför TKA 2025. Exempel på en av de större revideringarna utifrån kostnad är att minska produktionskostnaden för behovsstyrd ventilation (VAV-system) med ny förenklad teknisk lösning.

En strategi för en kostnadseffektiv klimatomställning finns inom förvaltningens arbete med minskade produktionskostnader. Denna innebär i korthet att det i varje projekt väljs ut de beprövade klimatåtgärder som ger bäst effekt till lägsta möjliga kostnad i just det projektet för att nå de uppsatta klimatmålen. En utmaning är dock att hitta alternativa finansieringslösningar för de innovationssatsningar som behövs för att nå 2030-målet. Målet för 2025 kan klaras med beprövade metoder medan målet för 2030 innebär att nya metoder behöver utvecklas och prövas i verkliga projekt. Det är olämpligt att kostnaderna för detta innovationsarbete belastar självkostnadshyran för stadens förvaltningar. Möjligheterna till externa finansieringsstöd undersöks löpande, men de täcker inte en betydande del av kostnaderna för innovationsarbetet. Det bedöms som väsentligt för den breda omställningen till 2030 att hitta finansieringsformer internt i staden som möjliggör innovationssatsningar. De medel som behövs uppgår årligen till cirka 15 miljoner kronor fram till och med 2030.

Stödverktyg för utredning av bevarande av byggnader har tagits fram, för att jämföra kostnader och klimatpåverkan. Verktyget planeras utvecklas vidare inom femstegsprincipen under 2025.

Upphandling

Under 2024 har fokus för strategiområde upphandling inneburit planering inför 2025.

Projektstyrning

En utbildning inom ekonomistyrning har genomförts med projektledare och ett arbete med att gå igenom tidplanen i projektportföljernas där hänsyn även tas till beslutsprocessen har genomförts. Broschyren "Vi bygger för er" har justerats och ska implementeras under kommande år. Syftet är att undvika sena ändringar i projekt och därmed minimera kostnadsavvikelser.

Resultat och effekter

I planen för minskade produktionskostnader finns indikatorer där målvärde anges för nyinvesteringskostnad per bruttoarea. Dessa kommer årligen att följas upp. Det är dock för tidigt att koppla utfall till genomförda aktiviteter inom planen.

5.3 Byggnation och hyresverksamhet

Projekt- och investeringsportföljens effekt på den sammanhållna stadsutvecklingen

Projektverksamhetens nuvarande och historiskt stora omfattning tillsammans med höjda produktions- eller inhyrningskostnader har lett till en markant höjning av hyreskostnaden för våra hyresgäster. Förvaltningen arbetar med plan för minskade produktionskostnader för att vända denna trend.

Under 2024 har flera projekt stoppats antingen av hyresgästnämnd eller stadsfastighetsnämnden på grund av för höga kostnader. Om utvecklingen med att projekt inte går att genomföra enligt plan fortsätter, kommer det bromsa in stadsutvecklingstakten. I den sammanhållna stadsutvecklingen måste de kommunala behoven lösas, annars kan inte staden utveckla fler bostäder som i sin tur genererar ett ökat behov av kommunal service.

Göteborgs Stads riktlinje för beslutsnivåer vid investering och inhyrning samt inriktning för att äga eller hyra kommunala verksamhetslokaler uppdaterades under 2024 avseende beloppsgränser och årsgränser för inriktnings- och genomförandebeslut. Detta bedöms påverka ledtider för bygg- och inhyrningsprojekten positivt. Utifrån de uppdaterade nivåerna är det betydligt färre projekt som bedöms lyftas från stadsfastighetsnämnden till kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige för beslut.

Strategi för ökad leverans inom BmSS

Förvaltningen har under 2024 rapporterat en väsentlig avvikelse inom BmSS.

Under året har flera nyinvesteringsprojekt blivit framskjutna i tid vilket innebär inga att BmSS-platser genom nyinvestering levererades under 2024. Inom inhyrning levererades 40 platser. Dessa lägenheter möter tyvärr inte den målgrupp brukare som främst väntar i kö på ett boende.

Prognoserna visar att lokalförsörjning i balans förväntas först 2028. Denna prognos bygger dock på att alla projekt som idag inte har investeringsbeslut får detta inom utsatt tid och att det inte uppstår förseningar i budgetar eller tidplaner. Förvaltningen har under 2024 genomfört en hyresvärdsupphandling som håller på att utvärderas. Detta är en faktor som skulle kunna tillskapa fler platser genom inhyrning, beroende på utfall.

Andelen högt prioriterade projekt ökar

Antalet högt prioriterade projekt har legat på fortsatt höga nivåer under 2024 och

förvaltningen har arbetat aktivt med hyresgästförvaltningarna kring detta. Ett högre antal projekt med hög prioritering kan innebära en risk att projekt tar resurser från andra projekt som ska gå i normalfart. Förvaltningen bedömer dock inte att denna risk har fallit ut. Löpande dialog förs med hyresgästförvaltningar om prioritering.

Minska klimatpåverkan i byggprojektverksamheten

Utifrån att det i reglementet ingår att arbeta med Agenda 2030 har förvaltningen i projektverksamheten ytterligare ökat fokus på att implementera de framtagna planerna för minskad klimatpåverkan i byggprojekt. Under 2024 har alla nyinvesteringsprojekt och större ombyggnadsprojekt som startats någon form av klimatkrav. Exempelvis pågår 30 projekt med klimatbudget, över 30 projekt som arbetar med återbruk, tre projekt som arbetar med krav inom utsläppsfri bygg- och anläggningsplats samt transporter samt tre projekt som arbetar med hållbart skogsbruk.

Minskad klimatpåverkan i inhyrningsverksamheten

Under 2024 har förvaltningen genomfört sin första hyresvärldsupphandling. Arbetet med ytterligare en större upphandling har inletts. Att arbeta med upphandling av lokalanskaffning genom inhyrning ger förvaltningen möjlighet att ställa klimatkrav även inom de projekten.

Redovisning av projekt- och investeringsportföljen

En mer detaljerad redovisning av portföljen görs i särskilda ärenden med fokus på längre tidsperspektiv. I bilaga verksamhetsuppföljning återfinns en kortfattad summering per hyresgäst.

5.4 Drift och underhåll

Tillsyn och skötsel

Planerad tillsyn och skötsel i form av driftronder, besiktningar och egenkontroller har utförts under året med vissa undantag.

Under 2024 har förvaltningen haft en reducerad driftrond på byggnad som en besparingsåtgärd för att uppnå budget i balans. De moment som har prioriterats och utförts är kopplat till myndighetskrav vad gäller systematiskt brandskyddsarbete (SBA) och skyddsrum. Förvaltningen har under hösten beslutat att utföra ordinarie driftronder inom socialt utsatta områden där 118 fastigheter har berörts. Driftronderna har utförts och åtgärderna är omhändertagna.

Myndighetskraven som förvaltningen är ålagd att utföra har utförts enligt plan med vissa undantag. Den avvikelse som har varit under året gäller besiktningar av hissar. Där har förvaltningen fått sanktionsavgifter på några fastigheter där rutin för återrapporering vid ombesiktning av hissen inte fungerat. Avdelning drift och underhåll kommer att sätta in åtgärder för att motverka att detta händer igen.

Uppdraget med att säkra vård- och omsorgsboenden mot legionellabakterier har pågått under 2024. Samtliga boenden som drivs av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen har genomgått en riskinventering. Inventeringen och provtagningen visade förekomst av legionella på 16 fastigheter, cirka 70 procent av fastigheterna som omfattades av riskinventeringen. Efter inventeringen har nödvändiga åtgärder utförts och vattenprover tagits för att se ifall åtgärderna gett effekt. Saneringsutrustning har då installerats på fastigheterna som åtgärd för att få bort legionella och provtagning har utförts regelbundet tills saneringen fått önskad effekt. Legionella är svårt att bli av med, det primära är att säkerställa att nivåerna är låga. Den främsta åtgärden är att verksamheterna arbetar med sina rutiner för att

minska risken för smitta hos brukarna. Rutiner för detta har förvaltningen arbetat fram tillsammans med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen samt förvaltningen för funktionsstöd.

Reparation

Antalet reparationer har ökat något jämfört med 2023, men sett till förvaltnad yta har andelen reparationer minskat. Avdelningen drift och underhåll har arbetat med uppföljning av reparationer och haft fokus på korrekt registrering i fastighetssystemet, men också följt vad som är mest optimalt att utföra i egen regi kontra som köpt tjänst. Arbetet har gett effekt vad gäller minskade ledtider och att rätt ekonomisk kategori sätts i fastighetssystemet, en förutsättning för korrekt statistik. Vanligaste förekomna fel i fastigheter är fortsatt elärenden och utföranden kopplade till våtrumsinredning.

Det har observerats att det i viss mån varit fler reparationsärenden på de förvaltningsobjekt som har extern markskötsel än de som sköts i egen regi. Orsaken kan förklaras av att i egen regi har man regelbundna egenkontroller på de vanligaste förekomna felen. På fastigheter med köpt tjänst utförs skötsel på samma sätt men här saknas denna typ av extra egenkontroll som bygger på fastighetskännedom om vad som är återkommande driftstörningar.

Reparationer i kommersiella fastigheter har under året dokumenterats i fastighetssystemet på samma sätt som för de fastigheter som ingår i självkostnadshyran, vilket leder till bättre och liknande uppföljning av utförda ärenden. Merparten av reparationsärenden på kommersiella fastigheter utförs i egen regi jämfört med självkostnadsfastigheter. Förklaringen till skillnaden mellan köpt tjänst på självkostnadshyra och kommersiella beror på arten av fastighetsbestånd där standardkraven skiljer sig. I det kommersiella fastighetsbeståndet ingår fastigheter som ska avyttras där inriktningen är att utföra enklare reparationer för att förlänga livslängden på komponenten.

Ledtid reparationer

Avdelningen drift och underhåll har under året arbetat med att minska ledtider för reparationer, det vill säga tiden från att ärendet inkommer till att det är utfört. Arbetsinsatser har bestått av uppföljning av ärenden, tätare kontakter med entreprenörer för återkoppling av status och mer utförande i egen regi.

Ledtiden för samtliga reparationsärenden är i genomsnitt 13,5 arbetsdagar, vilket är en minskning med 2,8 arbetsdagar från förra året. Skillnaden i ledtid är markant för reparationer som hanteras i egen regi jämfört med de som åtgärdas genom köpt tjänst. Reparationer som hanteras som köpt tjänst har betydligt längre ledtider, skillnaden är på 24,6 arbetsdagar.

Den genomsnittliga ledtiden för ärenden utförda i egen regi blev 6,3 arbetsdagar 2024, vilket motsvarar en minskning med 1,5 arbetsdagar jämfört med 2023. Den genomsnittliga ledtiden för ärenden hanterade genom köpt tjänst 2024 blev 30,9 arbetsdagar vilket är en minskning med 4,6 arbetsdagar jämfört med 2023. De långa ledtiderna på köpt tjänst beror på att återkoppling från entreprenör kan ske långt efter att arbetet är utfört, vilket innebär att ledtiden egentligen kan vara kortare. I dagsläget finns det ingen automatisk återkoppling när arbetet är utfört av entreprenör.

Ett arbete som startades 2024 och som kommer att fortsätta under 2025, är att se över vilka typer av ärenden som bör hanteras inom egen regi alternativt som köpt tjänst. Målsättningen är att hantera fler ärenden i egen regi då förvaltningen äger sin arbetsprocess och kan påverka sin ledtid. Ett fortsatt arbete med entreprenörer krävs för att få ned ledtiden ytterligare för ärenden som utförs genom köpt tjänst. Implementeringen av inköpsorganisation förväntas minska ledtiden på köpt tjänst

ytterligare. De enheter som har centraliserat sina beställare har redan under 2024 sett effekt med minskade ledtider.

5.5 Sammanhållen stadsutveckling

Syftet med Göteborgs Stads organisation för stadsutveckling, vilken trädde i kraft i januari 2023, var att skapa en mer sammanhållen stadsutveckling i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Det var många nämnder som direkt eller indirekt påverkades av nya ansvar och arbetssätt i och med den nya organisationen. Framför allt gällde detta de stadsutvecklande nämnderna (SUV); stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, stadsmiljönämnden och stadsfastighetsnämnden.

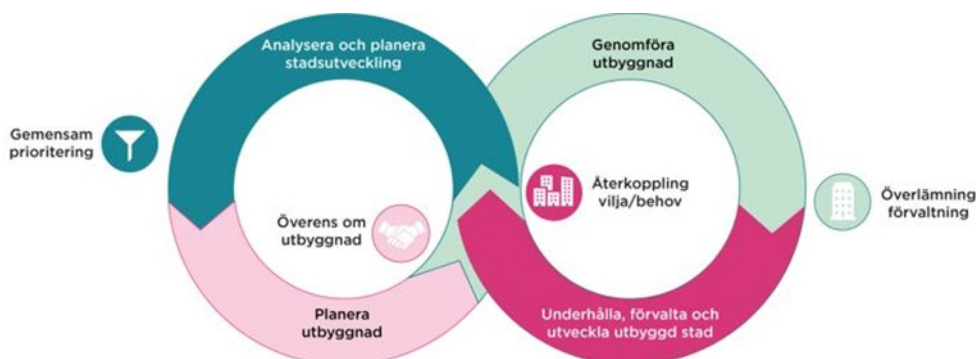
För att konkretisera och förklara begreppet sammanhållen stadsutveckling tog SUV-förvaltningarna fram följande målbild:

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

Ett intensivt arbete har pågått, inom och mellan förvaltningarna, för att utveckla verksamheten och uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling som förverkligar målbilden. Insatser har genomförts som bland annat att utveckla ett processinriktat arbetssätt med kunden i fokus samt att stärka samarbetskulturen. För att målbilden ska realiseras krävs fortsatt ett starkt utvecklingsfokus.

Under de senaste åren har Göteborgs Stad genomfört flera större omorganisationer. Erfarenheter visar att denna typ av verksamhetsmässiga förändringar tar tid att implementera för att uppnå förväntad nytta och full effekt. Detta gäller även för stadsutvecklingsområdet, som dessutom består av långa processer inom såväl planering och genomförande som förvaltning. För att få effekt av omorganisationen och nå målbilden har fyra områden identifierats som särskilt viktiga att arbeta med under 2024; effektiv konsultanvändning, gemensamma förvaltningsledningar, processutbildning för samtliga chefer samt en strategisk kommunikationsplattform med prioriterade budskap. Genom att arbeta samlat med dessa aktiviteter är bedömningen att förvaltningarnas samarbetsfokus har intensifierats och också bidragit till en ökad förståelse för varandras och det gemensamma uppdraget, vilket är en bra grund att arbeta vidare utifrån. Under året har SUV-förvaltningarna även arbetat med en metod för att följa upp effekterna av omorganisationen. Med hjälp av metoden kommer det också vara möjligt att identifiera utvecklingsinsatser som tydligt verkar mot målbilden vid planering av kommande utvecklingsarbete.

Den sammanhållna stadsutvecklingen genomförs enligt de fyra skedena:



I bilaga Skedesindelad sammanhållen stadsutveckling finns ett antal mått med korta analystexter för respektive skede. Bilagan är gemensam för SUV-nämnderna och visar delar av nämndernas bidrag till den sammanhållna stadsutvecklingen.

Gemensamma utvecklingsinsatser – för att uppnå en mer sammanhållen stadsutveckling

Sedan stadsutvecklingsorganisationen trädde i kraft har flera nya metoder och arbetssätt tagits fram där implementation pågår. För att säkra effektiv koordinering av Göteborgs Stads stadsutveckling samt skickliggöra varandra utifrån förvaltningarnas ansvarsområden har ett direktörsforum mellan SUV-förvaltningarna, idrotts- och föreningsförvaltningen, Kretslopp och vatten, kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och stadsledningskontoret inrättats.

Under året har en övergripande inriktning för samordnad stadsutveckling (ÖiSS) tagits fram. ÖiSS är en del i den taktiska planeringen. Den ska säkra samordning och förutsättningar genom att ange takt, tempo och volym för genomförande, för att ge förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. ÖiSS ska antas av kommunfullmäktige och stadsbyggnadsnämnden fick ett förslag på inriktning med underlag för prioritering på sammanträdet i december 2024.

För att undvika långtgående projektutveckling inom stadens stadsutveckling, där det saknas samsyn, har bland annat metoden med utvecklingsidéer tagits fram. Dessa syftar till att i ett tidigt skede av stadens planering ta fram överenskommelse om var den fortsatta stadsutvecklingen ska ske inom begränsad geografisk plats och innehåller avvägningar och medskick inför kommande planering. Metoden fungerar som koppling, eller överlämningspunkt, mellan strategisk planering, detaljplanering och exploaterings-/investeringsplanering.

För att ge förutsättningar att gå i takt enligt målbilden har fokus under 2024 varit på utveckling av gemensamma processer såsom taktisk planering och plan- och exploateringsprocessen (PLEX) och ökat samarbete kring startplan för detaljplaner. Ytterligare en förutsättning för att gå i takt är att staden delar data för att exempelvis möjliggöra analyser, fatta faktabaserade beslut och effektivisera processer. Ett arbete med att digitalisera stadsutvecklingsprocessen har därför initierats och kommer att fortsätta under kommande år. Syftet med att utveckla en gemensam PLEX-process är att få ett smidigt och effektivt flöde för stadsutvecklingsprojekten. Under 2024 har PLEX-processen, införts i olika steg, för såväl nya som pågående projekt. Introduktionsutbildningar har erbjudits till närmare 300 medarbetare på berörda förvaltningar. I början av 2025 kommer PLEX att gå in i förvaltande fas där det huvudsakliga utvecklingsarbetet är färdigt men arbete med ständiga förbättringar kommer att fortgå.

För att initiera utveckling av kommunal mark och säkerställa kommunal service i stadsutveckling har en ny process tagits fram och implementerats under året. Arbetet har genomförts mellan förvaltningarna för stadsbyggnad-, exploatering-, och stadsfastighets

En organisation i Göteborgs Stads storlek kräver en tydlig och systematisk hantering av kommunala verksamhetslokaler. Ett utvecklingsarbete har sedan omorganisationen genomförts för att anpassa och utveckla arbetssätt till stadens nya styrmiljö för lokalförsörjning. Lokalförsörjningen sträcker sig över alla skeden i stadsutvecklingen och under året har den nya styrmiljön implementerats i såväl strategisk och taktisk planering som PLEX. Även om utvecklingen av processer och arbetssätt ger bättre förutsättningar kommer staden fortsätta arbeta med lokalförsörjningsprojekt som detaljplanerats för flera år sedan. I flera av dessa projekt finns utmaningar med genomförbarheten, exempelvis brist på friyta och kostsamma grundläggningsförhållanden.

För att effektivisera förvaltningen av stadens utemiljöer togs en handlingsplan för att höja kvaliteten på den samordnade skötseln med utförande i egen regi fram i slutet av 2023 och arbetet enligt denna har påbörjats. Stadsmiljöförvaltningen och stadsfastighetsförvaltningen har under året sett över gemensamma upphandlingsstrategier och avtalsuppföljning. En första upphandling avseende utemiljöskötsel har genomförts som grundar sig på *Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service* (ABFF) i stället för som i tidigare upphandlingar på allmänna bestämmelser (AB), vilket är byggbranschens regelverk för utförarentreprenader. ABFF är anpassat för återkommande tjänster såsom drift, underhåll och servicetjänster.

Ytterligare ett utvecklingsarbete som pågår är det lokalprojekt som ska möjliggöra samlokaliseringen av SUV-förvaltningarna i verksamhetsanpassade lokaler i Traktören, Köpmansgatan 20. Detta kommer att skapa förutsättningar för en än mer sammanhållen stadsutveckling. Inflyttning i Traktören är planerad sommaren 2026.

Samarbetskultur – en förutsättning för sammanhållen stadsutveckling

En önskad effekt av den nya organisationen för sammanhållen stadsutveckling är en ökad samarbetskultur. I medarbetarenkäten har SUV-förvaltningarna valt att göra ett tillägg av frågor utifrån medarbetarnas upplevelse av den nya stadsutvecklingsorganisationen. Frågorna har berört områden kring engagemang, delaktighet, samarbete, motivation och ledarskap.

Vid en jämförelse mellan de årliga undersökningarna kan en marginell ökning av resultaten kopplade till områdena ses. En betydligt större skillnad i resultaten kan däremot utläsas mellan ledningsgrupper, chefsgrupper och medarbetare. Resultatet är högre i lednings- och chefsgrupp jämfört med medarbetare. En förklaring till detta är att det generellt tar tid för frågor kring kultur och ledarskap att etablera sig på olika nivåer i organisationerna.

På medarbetarnivå kan utfallen också delvis förklaras av att den nya organisationen har inneburit nya ansvar och gränssnitt samt ett flertal nya arbetssätt och metoder vilket normalt tar tid att etablera. Resultaten kommer följas över tid för att se trend och behov av utvecklingsinsatser.

Personella resurser – en effektivare resursanvändning

En del av målbilden med sammanhållen stadsutveckling är att fördela personella resurser med helhetssyn på uppdraget. På sikt och över tid behöver SUV-förvaltningarna kunna visa på att genomförd omorganisation leder till exempelvis ökade leveranser och mer effektiv handläggning. Antalet årsarbetare har sedan den nya organisationen trädde i kraft totalt sett ökat för SUV-förvaltningarna. Det ökade antalet årsarbetare kan delvis förklaras med att den nya organisationen startades upp med hög vakansgrad, att nya uppdrag som till exempel säkerhet och civil beredskap tillkommit och/eller utökats samt att förvaltningarna utökat resurser i takt med att samverkansuppdraget blivit tydligare. Verksamhetsutveckling och uppstart av nya arbetssätt kräver resurser och tid. När arbetssätt implementerats ser förvaltningarna möjlighet att på sikt få en mer effektiv, transparent och sammanhållen verksamhet.

Sedan 2023 har det i kommunfullmäktiges budget funnits en tydlig ambition om att minska konsultanvändandet. Det har dock inte funnits någon gemensam styrning eller några gemensamma definitioner av konsulter i staden. För att skapa förutsättningar för detta arbete har SUV-förvaltningarna under 2024 genomfört en gemensam insats som resulterat i gemensamma definitioner av konsulttyper; resurs-, kompetens- och uppdragskonsulter samt entreprenörer och kommit överens om ekonomisk uppföljning. Detta kommer att möjliggöra en analys från 2025 av antal medarbetare i relation till resurskonsulter, som per definition ersätter egen

personal. Förutsättningarna för att analysera detta bakåt finns dock inte. Ytterligare en förklaring till ökningen av antal årsarbetare är att SUV-förvaltningarna har konsultväxlat genom att ersätta resurskonsulter med egen anställd personal.

6 Redovisning av nämndens och styrelsens uppdrag

6.1 Redovisning av KF/KS uppdrag

6.1.1 Ekologisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Grundskolenämnden, förskolenämnden, utbildningsnämnden och lokalnämnden får i uppdrag att tillsammans öka graden av samnyttjande av stadens lokaler. <i>Uppdragsår 2021</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag</i> <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✔ Avslutad 2024-09-04 Förvaltningen har samverkat med berörda nämnder i uppdraget. Förvaltningen har också medverkat vid framtagande av Göteborgs Stads riktlinje för styrande nyckeltal samt för samnyttjan och samlokalisering avseende kommunala verksamhetslokaler.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att under 2023 redovisa hur nämndens produktionskostnader kan minska enligt förslag 4 i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. I uppdraget att redovisa hur kostnader kan minskas ska även ta hänsyn till andra perspektiv som livscykel, hållbarhet och driftkostnad. Stadsfastighetsnämnden ska också redovisa hur den ökade ambitionsnivån inom ekologiskt hållbart byggande kan kombineras med minskade kostnader. I arbetet ska även möjligheten till konceptuellt byggande beaktas. <i>Uppdragsår 2022</i>	✔ Avslutad 2025-01-23 Uppdraget klart och redovisat för stadsfastighetsnämnden den 30 maj 2024. Se ärende (dnr) SFF-2024-00320, Återrapportering av kommunfullmäktiges uppdrag om minskade produktionskostnader.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden, Förvaltnings AB Framtiden, idrott- och föreningsnämnden, Got Event AB, Göteborgs Hamn AB, Higab AB och Älvstranden AB får i uppdrag att tillsammans med berörda nämnder och styrelser arbeta för att överbygga de administrativa hinder för energi- och effektbesparingsåtgärder som finns i och med att olika nämnder och bolag nyttjar respektive äger olika lokaler. Uppdragsår 2023	✓ Avslutad 2025-01-24 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Samverkansmöten har ägt rum under 2023 och 2024 mellan berörda parter. Följande har konstaterats: Administrativa hinder, där sådana förekommer, beror på att hyresavtal ej ger incitament för fastighetsägare att genomföra effektiviseringar då det är hyresgästen som får en ekonomisk vinst av fastighetsägarens insatser och åtgärder. Det är en relativt liten del av den totala energibesparingspotentialen som omfattas. Varje respektive fastighetsägare har en energieffektiviseringsplan. Energieffektiviseringen för varje byggnad initieras av respektive fastighetsägare, även om det ej är fastighetsägaren som enligt hyresavtalet betalar för fastighetsenergin, så kallad kallhyra. I de fall där besparingspotential finns, men där hyresgästen betalar för fastighetsenergin är det lämpligt att skapa incitament för båda parter att minska energianvändningen, till exempel via gröna hyrestillägg. Nu påbörjas ett arbete där varje fastighetsägare identifierar och prioriterar byggnader med hög besparingspotential först. I det arbetet ingår att samarbeta med hyresgäst för att få in energistatistik och uppgifter om verksamhetstider och dylikt som påverkar energianvändningen. För nya inhyrningar rekommenderas att gränsdragningen mellan fastighetsägare och hyresgäst gällande energianvändningen utgår från att fastighetsägaren betalar för fastighetens energianvändning och hyresgästen betalar för sin egen verksamhets- eller hushållsel. Inom varje förvaltning och bolag förmedlas denna inställning till berörda parter, såsom inhyrningsprojektledare, förvaltare, hyresförhandlare, hyresjurister med flera. Internt på stadsfastighetsförvaltningen har ett första möte mellan energiingenjör och hyresförhandlare skett om möjligheten att se över gränsdragningen. Arbetet kommer fortgå inom ordinarie arbete och uppdraget bedöms som fullgjort.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att stärka arbetet inom strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" i Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021–2030. Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut	✓ Avslutad 2025-01-24 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Under 2024 har förvaltningen kommit igång med att fördjupa kunskapen kring hållbart och cirkulärt byggande. Med stöd i strategin "Vi driver på utvecklingen för hållbart byggande" har förvaltningarna, i samarbetsgrupper, delat med sig av erfarenheter, utmaningar och kunskaper. Fokus har under året legat på att öka kompetens om varandras uppdrag. Fokus i det fortsatta samarbetet är att gemensamt identifiera hur och var mest påverkan kan ske inom respektive skede i stadsplaneringsprocessen samt hur förvaltningarna kan organiseras internt för att möta utvecklingen inom hållbart byggande. Uppdraget betraktas som avslutat eftersom förvaltningen både fått igång ett arbete internt samt att samarbete sker över förvaltningsgränserna.

6.1.2 Ekonomisk dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
--------------------	---------------------------------

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att efter den pågående kartläggningen sammanställa de uppskattade kostnaderna för att rusta upp de utomhusmiljöer inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service som bedöms eftersatta eller ej ändamålsenliga. Uppdragsår 2021 Typ av KF/KS-uppdrag <i>Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-02 Stadsfastighetsnämnden förklarade uppdraget fullgjort i samband med nämndmöte 2024-12-17, ärendenummer SFF-2024-01241. Uppdraget har innefattat kartläggning av utemiljöer för stadsfastighetsförvaltningens egenägda vård- och omsorgsboenden samt boenden med särskild service. Utifrån kartläggningen har uppskattad kostnad per fastighet tagits fram för de åtgärder som bedömts krävas för att uppnå en ändamålsenlig utemiljö. Åtgärderna innefattar både underhållsåtgärder och åtgärder som är att betrakta som verksamhetsanpassningar. För vård- och omsorgsboenden uppgår den totala underhållskostnaden till 16 miljoner kronor och för boende med särskild service är motsvarande 8,6 miljoner kronor. Åtgärderna är av sådan karaktär att de inte bedöms ha någon inverkan på bruksvärdeshyran och innebär därmed ingen påverkan på de boendes hyra. För åtgärderna som är att beteckna som kunduppdrag enligt den ansvarsfördelning som råder så uppgår de till 24 miljoner kronor för vård och omsorgsboenden respektive 28 miljoner kronor för boenden med särskild service. Åtgärderna är av olika karaktär, där majoriteten av förslagen bedöms ha ingen eller en marginell påverkan på bruksvärdeshyran för de boende. För några åtgärder kan bruksvärdeshyran komma att ökas för den enskilde hyresgästen. Exempel på åtgärd som kan omfattas av ökad bruksvärdeshyra är tillskapande av egen privat uteplats i direkt anslutning till lägenhet. Stadsfastighetsförvaltningens förslag till omhändertagande är att integrera kartläggningens underhållsåtgärder i förvaltningens ordinarie process för planerat underhåll. Åtgärder som är identifierade som verksamhetsanpassning/kunduppdrag i kartläggningen behöver respektive hyresgäst (äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen respektive förvaltningen för funktionsstöd) bedöma och prioritera. Kartläggningen samt uppskattade åtgärds-kostnader, kommer att delges berörda hyresgästförvaltningar.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återkomma med en redogörelse av hur en upprustning av utemiljöerna skulle påverka de boendes hyreskostnader inom vård- och omsorgsboende samt boende med särskild service. <i>Uppdragsår 2021</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-15 Uppdraget redovisades för stadsfastighetsnämnden vid nämndsammanträde 2024-12-17, § 210 ärende SFF-2024-01241, Återrapportering av uppdrag om kostnader för upprustning av utemiljöer. Nämnden förklarade uppdraget fullgjort.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att återredovisa uppdragen gällande upprustning av utemiljöerna i kommunstyrelsen. <i>Uppdragsår 2021</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-15 Uppdraget redovisades för stadsfastighetsnämnden vid nämndsammanträde 2024-12-17, § 210 ärende SFF-2024-01241, Återrapportering av uppdrag om kostnader för upprustning av utemiljöer. Nämnden förklarade uppdraget fullgjort.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med berörda nämnder säkerställa att nybyggnation av kommunala lokaler genomförs med hänsyn till att lokalbehovet skiftar över tid och eftersträva samlokalisering av olika funktioner. Lokaler ska konstrueras på sådant sätt att de kan ställas om till olika funktioner beroende på behovet. <i>Uppdragsår 2023</i> <i>Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-21 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Förvaltningen har samarbetat med berörda nämnder i uppdraget och har även deltagit i utarbetandet av riktlinjer för styrande nyckeltal samt i utformningen av inriktningar för samnyttjande och samlokalisering av kommunala verksamhetslokaler. Vid nybyggnation eftersträvas också flexibilitet i konstruktionslösningar så långt det går utan att bli kostnadsdrivande. Samlokalisering av olika funktioner eftersträvas som exempelvis idrottshallar vid skolor som kan användas både för föreningslivets och skolans behov. Samlokaliseringsfrågor kommer alltid vara aktuella vid planering av stadens utveckling och beaktas fortlöpande. Metodik för vidareutveckling av samlokalisering och samnyttjan sker i separat uppdrag.

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 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-01-15 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.
Idrotts- och föreningsnämnden, stadsfastighetsnämnden samt grundskolenämnden får i uppdrag att utreda ansvarsförhållandena vid byggnation av idrottshallar i enlighet med vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-01-02 Stadsfastighetsnämnden förklarade vid nämndsammanträde 2024-12-17 uppdraget fullgjort, ärendenummer SFF-2024-01183 Förslaget syftar till att tydliggöra ansvar och kostnader mellan berörda förvaltningar och skapa en mer förutsägbar och effektiv hantering vid nybyggnation av idrottshallar. För att förbättra styrningen föreslås en gemensam ansvars- och kostnadsprocess för planering, byggnation och förvaltning av idrottshallar, samordnade tekniska krav och anvisningar samt funktionsprogram.
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att omedelbart säkerställa att geografiska inköpsstopp och annan sanktionspolitik enbart utgår från sanktioner beslutade av FN eller EU. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-01-21 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Stadsfastighetsförvaltningen har i sin verksamhet inte genomfört några inköpsstopp som inte är beslutade av FN eller EU. Uppdraget föreslås avslutas i samband med årsrapport 2024.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Samtliga nämnder och styrelser i Göteborgs Stad får i uppdrag att aktivt överväga möjligheter till ökat samutnyttjande av resurser inom kommunikationsområdet. Konsekvenser relaterade till arbetsmiljöaspekter och eventuella upphandlingsregler ska redovisas. Samverkan ska i samband med uppdragets genomförande ske med fackliga parter. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-01-21 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Syftet med Göteborgs Stads nya organisation för stadsutveckling, som sjösattes 2023, är ökad samverkan och effektivitet för att uppnå en ännu mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess. Det gäller givetvis även den gemensamma kommunikationen om stadsutvecklingen i Göteborg. Arbetet med att effektivisera de stadsutvecklande förvaltningarnas kommunikationsverksamhet, genom att samnyttja, prioritera och samordna kommunikationsarbetet, har lett till minskade kostnader och överlappning på både kort och lång sikt. De stadsutvecklande förvaltningarna har gemensamt arbetat fram en kommunikationsplattform som syftar till att ytterligare stärka en enhetlig röst från stadsutvecklingen för att öka förståelse och förtroende, både externt och internt. Den stramare och mer strategiska användningen av bland annat digitala kanaler, resurser och utrustning kommer även framåt att säkerställa att kommunikationen blir än mer kostnadseffektiv och når rätt målgrupp och dem vi är till för.
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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen arbetar med frågan utifrån stadens metodstöd. Utifrån förvaltningens befattningslista har säkerhet och HR identifierat risknivåer per befattning. Analysbeskrivning och dokumentation påbörjas 2025. Arbetet samverkas med övriga stadsutvecklande förvaltningar. Uppdraget planeras vara klart sista mars, i enlighet med krav.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden och Försäkrings AB Göta Lejon får i uppdrag att medfinansiera Människan bakom uniformen. Återrapportering ska ske till respektive nämnd och styrelse. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-21 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-00053. Förvaltningen har mottagit uppdraget och kommer att fortsätta medfinansiera människan bakom uniformen.
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 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	▶ Pågående 2025-01-24 Förvaltningen har tagit emot uppdraget och kommer att genomföra det under 2025.

6.1.3 Social dimension

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Samtliga nämnder och styrelser får i uppdrag att möjliggöra för anställningar och praktikplatser för fler personer med funktionsnedsättning, uppdraget återrapporteras i respektive nämnd och styrelse. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2024-09-03 Rekryteringsprocessen och tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning har gått igenom. Förvaltningen ser att personer med funktionsnedsättningar har samma möjligheter att söka tjänster. Vid intervjuer tillgänglighetsprövas intervjurum och andra verktyg för intervju så att personer med funktionsnedsättningar har samma förutsättningar. Förvaltningen har etablerat kontakt med ARB VUX genom att skapa praktikplatser för personer med funktionsnedsättning.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag i samverkan med grundskolenämnden tillskapa fler skolplatser i områden med underskott av skolplatser, exempelvis genom strategiska förvärv och lämpliga tillbyggnader. <i>Uppdragsår 2023 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2025-01-24 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-0005. Arbete med att hitta lösningar för att tillskapa fler skolplatser i områden med underskott pågår fortlöpande tillsammans med grundskolenämnden. Utgångspunkten är grundskolenämndens lokalbehovsplanering. En viktig del i den nya styrmiljön för lokalförsörjningen har under året landat genom beslutet i kommunfullmäktige om styrande nyckeltal. Stadsfastighetsnämnden har en roll i att säkerställa stadens lokalförsörjningsbehov genom hantering av inkommande uppdrag och föreslå hantering av identifierade lokalbehov. Under året har ett arbete genomförts för att utveckla arbetsformerna för detta ansvar. På förvaltningen har en process tagits fram och lanserats och nya mötesforum om lokalförsörjning i tidigt skede har etablerats. Därutöver har stadsbyggnadsförvaltningen etablerat forum för arbete med stadsutveckling i delgeografier i staden och tagit fram en process för hur initiativ till utveckling av kommunal mark ska hanteras. Med de framtagna arbetsprocesserna och mötesforumen finns nu en grund för hur arbetet med att säkerställa att lokaler finns för skolplatser fortlöpande ska kunna tas om hand.
Alla nämnder och bolagsstyrelser får i uppdrag att tillgängliggöra lokaler som efterfrågas av valnämnden för att säkerställa tillgång till vallokaler över hela Göteborg. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	✓ Avslutad 2024-09-03 Förvaltningen har samverkat med berörda nämnder för att tillgängliggöra de lokaler som efterfrågades i samband med EU-valet i juni 2024. Uppdraget bedöms vara slutfört.

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 2025-01-15 Förvaltningen har arbetat med uppdraget tillsammans med övriga berörda nämnder och bolag. Arbetsgruppen ser ingen självklar väg framåt som inte kräver nya politiska beslut. Förslagen som arbetats fram ger staden istället möjligheter att stödja folketshusföreningen Vingen genom nya politiska initiativ. Arbetet är i slutfasen och förväntas att återrapporteras och avslutas i samband med nämndsammanträde i februari 2025.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och Göteborgs Stads Parkering AB införa avgiftsfria parkeringar för valförrättare som transporterar valsedlar vid allmänna val. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Avslutad 2024-09-11 Stadsfastighetsförvaltningen har samverkat med berörda nämnder för att tillgängliggöra avgiftsfria parkeringar till valförrättare i samband med EU-valet i juni 2024. Stadsfastighetsförvaltningen har agerat samordnare i uppdraget då förvaltningen inte har egen rådgivning över parkeringsupplåtelser. Göteborgs parkering AB har bidragit med att ge P-tillstånd till cirka 300 bilar, stadsmiljöförvaltningen har gett ut nyttotillståndet till 10 bilar. Där det inte har funnits parkeringsplats i anslutning till vallokal har man hänvisats till närmsta avgiftsbelagda parkering som bevakas av Göteborgs Parkering AB inom rimlig gångavstånd (upp till en kilometer). Utfallet har slagit väl ut enligt alla berörda parter.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att ta fram en modell för beräkning av lekvärdesfaktorer som ska användas i planeringen för nya skolor och förskolor samt vid upprustning och förbättring av befintliga. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-01-24 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.

Uppdrag från KF/KS	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att utse 16 objekt att bli trygghetspunkter i enlighet med inriktningen i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande. Dessa trygghetspunkter ska vara fastighetsanpassade till 2025-12-31. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag utanför budgetbeslut</i>	 Pågående 2025-01-24 Förvaltningen har under 2024 utsett 16 objekt i samråd med hyresgästförvaltningar och en internbeställning på genomförande av fastighetsanpassningar har skickats till projekt- och investeringsavdelningen. Projekten har tilldelats projektägare och projektledare och projektering är påbörjad. Tidplanen för genomförandet av uppdraget är snäv och flera faktorer så som upphandling, materialtillgång och påverkan på och behov från befintlig verksamhet i fastigheterna kan påverka tidplanen. Förvaltningen planerar att färdigställa och återrapportera uppdraget under 2025.
Stadsfastighetsnämnden och Higab AB får i uppdrag att skapa goda förutsättningar för att Göteborg Stads arbetsplatser ska bli cykelvänliga. <i>Uppdragsår 2024 Typ av KF/KS-uppdrag Uppdrag inom budgetbeslut</i>	 Avslutad 2025-01-27 Uppdraget föreslås avslutas i och med årsrapport 2024 på nämndsammanträdet 2025-02-06, ärendenummer SFF-2025-0005. Förvaltningen har under året informerat och fört dialog med berörda hyresgästförvaltningar om möjligheten att utveckla cykelvänliga arbetsplatser. Arbetssätt för att omhänderta det förändringsbehov som hyresgästförvaltningarna identifierar i sina lokaler tas om hand i ordinarie processer och arbetssätt. En intern beredskap finns på förvaltningen för att kunna omhänderta inkommande kunduppdrag enligt kunduppdragsprocessen och utifrån tidigare genomförd inventering. En uppmaning om att hyresgästförvaltningarna även behöver uppdatera sina funktionsprogram med hänsyn till cykelvänliga arbetsplatser har framförts. På så sätt kommer frågan att tas om hand även i nyproduktion.

6.2 Redovisning av nämndens uppdrag

6.2.1 Social dimension

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

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Förvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda parter som anses relevanta som t.ex. förskoleförvaltningen, att göra en utredning om hur många liknande kontrakt och föreningar som finns i Göteborg.	 Avslutad 2024-09-11 Uppdraget återskötterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2024-03-22, SFF-2023-02666.
Förvaltningen får i uppdrag att sammanställa aktuella uppgifter om tillgängliga lokaler i stadsområde nordost i det egna beståndet samt hos andra kommunala aktörer.	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen arbetar med uppdraget som kommer slutredovisas för nämnden i februari 2025.
Tystnadskultur	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen arbetar med uppdraget. I samverkan med huvudskyddsombud har förvaltningen tagit fram förslag på att enkät skickas ut i slutet av februari 2025. Förvaltningen planerar att färdigställa och återsköttera uppdraget under 2025.

6.2.2 Ekonomisk dimension

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Förvaltningen får i uppdrag att återkomma till nämnden hur förvaltningen avser att skyndsamt hantera de åtgärder vid släktledsgatan som framkommit i utredningen som beslutades av trafiknämnden. Uppdraget ska ske i samverkan med stadsmiljönämnden.	 Avslutad 2024-09-12 Uppdraget återskötterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2023-10-26, SFF-2023-00897.
Förvaltningen får i uppdrag att i samverkan med stadsmiljönämnden redovisa framdriften om arbetet kring trafiksäkerheten för förskolor och skolor i Angered.	 Avslutad 2024-09-12 Uppdraget återskötterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2023-10-26, SFF-2023-00897.
Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att göra en översyn över beståndet av kooperativa förskolor på Hisingen, i dialog med föräldrakooperativen och återkomma med möjligheterna för en ersättningslokal där flera föräldrakooperativ kan samverka.	 Avslutad 2024-09-12 Uppdraget återskötterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2023-12-14, SFF-2023-00814.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag, i samverkan med övriga berörda förvaltningar såsom framför allt förskoleförvaltningen, att titta på lösningar för verksamheten Öppna förskolan Stuxis. Förvaltningens ingång ska vara pragmatisk och lösningsorienterad med barnperspektivet som främsta drivare.	 Avslutad 2024-09-11 Uppdraget återskötterades och avslutades i stadsfastighetsnämnden 2024-03-22. SFF-2023-0266.
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 2025-01-15 Förvaltningen arbetar med uppdraget som kommer pågå så länge det pågår ett sökande efter nya lokaler för hyresgästen.
Stadsfastighetsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att avbryta planerna att uppföra ersättningslokaler till föräldrakooperativet Jätten inom fastigheten Brämaregården 59:4.	 Avslutad 2024-10-03 Uppdraget avslutas i samband med beslut om delårsrapport, 2024-09-25, ärendenummer SFF-2024-00889. Förvaltningen har genomfört uppdraget.
Stadsfastighetsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie för inhyrning av markyta för parkering och avfallshantering för servicekontoret Gullbergstrand gata 20 alternativt behov av inhyrning servicekontor med kontorsutrymme, omklädningsrum, parkering, garage, förråd och snickeriverkstad inom centrala Göteborg.	 Avslutad 2024-10-03 Uppdraget avslutas i samband med beslut om delårsrapport, 2024-09-25, ärendenummer SFF-2024-00889. Förvaltningen har genomfört uppdraget.
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med kompletterande information med inriktningen i brödtexten i yrkandet från M, L, KD och D inför nämndens sammanträde i april.	 Avslutad 2024-10-03 Uppdraget avslutas i samband med beslut om delårsrapport, 2024-09-25, ärendenummer SFF-2024-00889. Förvaltningen har återskötterat uppdraget till nämnden 2024-04-24.
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att beräkna hyran i enlighet med beslut om indexerings samt att delge stadsledningskontoret och hyresgäster hela den beräknade självkostnadshyran 2025 samt förväntade konsekvenser av denna. Stadsfastighetsnämnden fastställer därefter självkostnadshyran för 2025 på nämndmötet i maj.	 Avslutad 2024-10-03 Uppdraget avslutas i samband med beslut om delårsrapport, 2024-09-25, ärendenummer SFF-2024-00889. Förvaltningen har återskötterat uppdraget till nämnden 2024-05-30.

Centrala uppdrag	Uppdragets status och kommentar
Stadsfastighetsförvaltningen får i uppdrag att, utifrån ett barnperspektiv och elevernas behov av en trygg skolgång, erbjuda RM Bildning AB (Communityskolan) ett nytt hyresavtal för perioden 1 oktober 2024 till 1 augusti 2025 i de befintliga lokalerna i fastigheten Gårdsten 12:14. Förvaltningen ska så långt det är juridiskt möjligt överlåta ansvaret för fastighetens säkerhet och skick till hyresgästen. Fastigheten ska överlämnas till förvaltningens lokalbestånd senast 1 augusti 2025. Hyran justeras utifrån förändrat ansvar.	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen arbetar med uppdraget som kommer slutredovisas för nämnden i februari 2025.
Uppdrag om ersättningslokal föräldrakooperativ	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen fick uppdragen av nämnden i december 2024. Arbetet pågår med att söka ersättningslokal. Förvaltningen planerar att färdigställa och återrapportera uppdraget under 2025.
Förteckning över stadsfastighetsförvaltningens samtliga fastigheter	 Pågående 2025-01-15 Förvaltningen fick uppdragen av nämnden i december 2024. Arbetet med att tillhandahålla uppgifterna om samtliga fastigheter kommer att genomföras under 2025.

7 Uppföljning av samlad riskbild och internkontrollplan

Enligt nämndens verksamhetsplan för 2024, som bland annat beskriver nämndens planerings och uppföljningsarbete, ska förvaltningen följa upp riskerna i samlad riskbild och intern kontrollplan i samband med delårsrapport augusti och årsrapporten.

Förvaltningen har under det gångna året arbetat med att genomföra de riskreducerande åtgärder som beskrivits i förvaltningens samlade riskbild. Utöver detta har kontroller i enlighet med internkontrollplanen genomförts.

Vid uppföljningen av risker för 2024 ser förvaltningen att ett antal risker för nämnden återstår för 2025 och kommer kräva hantering genom nya åtgärder och kontroller under 2025. Nämnden fattade beslut om riskhantering för 2025 på sammanträdet i december.

Under 2023 och 2024 har det kommit in åtta visselblåsartips till förvaltningen som har utretts och avslutats av förvaltningens visselblåsarfunktion. Inget av tipsen har lett till polisanmälan eller att medarbetarrättslig åtgärd vidtagits. Resultat från utredningarna har lett till förbättringsåtgärder i verksamheten.

7.1 Samlad riskbild - Åtgärdsplan

7.1.1 Strategisk risk

Parallella organisationer 2024, kommersiella / självkostnadshyra

Förvaltningen har under året jobbat med att tillvarata synergier av att slå samman två olika fastighetsorganisationer till en. Då syftet med ägandet är mycket olika behöver fastigheter på markreserv och strategiska fastigheter hanteras på annat sätt än kommunala verksamhetslokaler, vilket leder till varsin unika kompetens och erfarenhet. Arbetet med att dra nytta av detta pågår fortlöpande.

Risk att grunduppdraget om lokalförsörjning i balans ej kan levereras då lokalprojekt blir för dyra och nekas av våra hyresgäster

Planen för minskade produktionskostnader redovisades för stadsfastighetsnämnden i maj och är fastställd. Genomförandet av planen har under året införlivats i ordinarie verksamhetsplanering där åtgärder identifieras och prioriteras inom respektive verksamhetsområde. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.

Förvaltningen har under året påbörjat en pilot inom området. Flera projekt har under 2024 återremitterats från styrgrupp till projektgrupperna för att sänka kostnaderna inom givna ramar. Förvaltningen har fått en återremiss från kommunfullmäktige med hänvisning till för höga kostnader.

För att säkra hyresgästernas lokalförsörjning, på kort och lång sikt, genomförs projektprioritering regelbundet vid gemensamma möten. Projektvolymen överstiger tillgängliga resurser, vilket innebär att en prioritering mellan redan beställda projekt blir nödvändigt.

Risk för desinformation/negativa informationskampanjer

Förvaltningen har under året genomfört flera kunskapshöjande insatser, bland annat

den stadengemensamma digitala utbildningen om informationssäkerhet som vänt sig till alla medarbetare. En annan central insats är utbildningen Rutiner vid mediekontakter som återkommande erbjuds förvaltningens chefer, fastighetsförvaltare, projektledare och andra funktioner med stort kommunikationsansvar. Utbildningen bidrar till ökad kunskap om hur vi förhåller oss till journalister och media och vikten av att motverka desinformation genom proaktivitet och transparens. Den syftar också till att öka förståelsen för förvaltningens möjlighet att stärka den lokala demokratin och förtroendet för kommunal verksamhet genom att öppet och sakligt förmedla fakta om verksamheten och politiska beslut. Under året har 40 medarbetare deltagit i utbildningen vid 5 tillfällen.

Förvaltningen bedömer att det är avgörande att fortsätta med kontinuerliga kunskapshöjande insatser då rådande omvärldsläge medför en fortsatt hög risk för desinformation och negativa informationskampanjer.

Förvaltningen har genom olika nätverk och forum löpande kunskaps- och informationsutbyte med andra förvaltningar, myndigheter och organisationer vilket är avgörande för att fånga tidiga indikationer om exempelvis opinionsyttringar och missvisande eller felaktiga uppgifter i sociala kanaler. Genom täta kontakter och samverkan ökar förvaltningen förmågan att agera skyndsamt och samordnat för att uppmärksamma och minska spridning av desinformation.

Tack vare kommunikationsenheternas etablerade nätverk och nära samarbete med andra förvaltningar har de fåtal händelser med negativ ryktesspridning som uppmärksammas kunnat hanteras snabbt av berörd förvaltning. Förvaltningens bedömning är därför att det därför är väsentligt att fortsätta med denna åtgärd då den har önskad effekt.

Förvaltningen arbetar aktivt, och i linje med stadens riktlinje för kommunikation, med att säkra att informationen i våra prioriterade kanaler alltid är faktabaserad och grundad på fattade beslut. På detta sätt stärks trovärdigheten för förvaltningens verksamhet och för Göteborgs Stad som helhet.

Förvaltningen arbetar också proaktivt med att öka förståelsen för hur våra tjänster, som till exempel lokaluthyrning, kan utnyttjas med syfte att avsiktligt vilseleda och störa genom att skapa falska narrativ som skadar allmänhetens förtroende för förvaltningen, och potentiellt Sveriges anseende internationellt. Förvaltningen har lyft frågan om att skärpa kontrollen vid uthyrning av lokaler till stadsledningskontorets pågående arbete.

Förvaltningen bedömer att det är avgörande att fortsätta kommunicera proaktivt och sakligt när det gäller såväl positiv som negativ information då detta även är en viktig åtgärd för att minska risken för desinformation och negativ ryktesspridning.

Risk att oseriösa leverantörer anlitas på grund av brister i systematik vad gäller kontroller inom byggbranschen.

Varje leverantör ska kontrolleras i samband med direktupphandling eller annonserad upphandling. Leverantörer som upphandlas via annonserad upphandling bevakas i kreditinstitutet Creditsafe och inköps- och upphandlingsenheten får information om eventuella förändringar. Viktiga förändringar såsom exempelvis minskad kreditvärdighet sprids veckovis till beställarna inom förvaltningen.

Under avtalstiden görs fördjupade leverantörskontroller i olika former. Inköps- och upphandlingsförvaltningen genomför systematisk avtalsuppföljning som inkluderar leverantörskontroll. Dessa kontroller avser stadens gemensamma ramavtal.

Stadsfastighetsförvaltningen har infört en systematisk avtalsuppföljning för lokala

avtal. Under 2024 har en leverantörsuppföljning genomförts. Uppföljning av entreprenadavtal sker löpande i byggmöten och arbetsledning. Förutom dessa har förvaltningen, ihop med inköp och upphandlingsförvaltningen, genomfört flera fördjupade kontroller under 2024. Fördjupade kontroller av leverantörer sker dessutom efter tips från allmänheten, medarbetare/beställare eller tips från inköps- och upphandlingsförvaltningen. Dessa kontroller samordnas av inköpscontrollern och kan leda till eventuella åtgärder såsom införande av ett tillfälligt beställningsstopp.

I juni lanserades nya kodtexter till allmänna bestämmelser i stadens gemensamma byggprocess (GBP). Kodtexterna skapar förutsättningar för projektledaren att kunna genomföra kontroller av personalliggare i alla kommande avtal.

Risk för driftstörningar i fastighetssystemet

Fastighetssystemet har inte drabbats av större driftsstörningar under perioden. Förvaltningen har medvetet undvikit att genomföra uppdateringar eller rättningar i systemet för att minska risk för driftsstörningar.

Strategisk kompetensförsörjning – svårt att rekrytera specialister och seniora kompetenser

När förvaltningen analyserar svårrekryterade roller görs det dels utifrån rekryteringsbehov som uppkommer, dels utifrån identifierade bristkompetenser i kompetensförsörjningsplanen. För vissa tjänster har förvaltningen inte lyckats rekrytera kompetens, till exempel rörläggare samt elektriker, vilket resulterat i att förvaltningen fått köpa dessa tjänster externt. Detta har påverkat servicenivån till våra hyresgäster med längre ledtider.

7.1.2 Processrelaterad risk

Organisatoriska utmaningar riskerar att drabba implementering av rutiner och processer

De nya projektprocesserna lanserades i november 2024. I samband med lanseringen initierades ett implementeringsuppdrag med fokus på utbildningsinsatser. Dessa syftar till att säkerställa kunskap om och förståelse för de nya processerna, och därmed minska risken att implementering misslyckas på grund av bristande kännedom. Implementeringsfasen är igång och utbildningsinsatserna fortgår in i 2025.

Prioritering av utvecklingsarbeten har skett under 2024. Kvalitetsenheten har säkerställt att resurser finns allokerade internt och hos berörda avdelningar innan nya uppdrag och projekt har initierats. Vidare har arbetet med att ta fram en utvecklingsportfölj fortlöpt under 2024 i enlighet med verksamhetsplan, och kommer att fortsätta även inom ramen för verksamhetsplan 2025.

Implementeringsarbetet med fokus på utbildning och förankring pågår. Bland annat har ett utbildningspaket framtagits och initierats under ledarskap av utvecklingsledare kvalitet. Kvalitetsenheten arbetar aktivt och medvetet med att säkerställa bred förankring av utvecklingsprojekt och uppdrag innan beslut fattas.

Felaktig informationshantering

Förvaltningen har arbetat vidare med riskbilden och konsekvenserna utifrån organisationens nuläge vad gäller informationshanteringen. Hanteringen av risken har därför förändrats. Förvaltningen arbetar löpande med kunskapshöjande insatser för att medarbetarna ska veta hur de ska hantera information på ett korrekt sätt.

Under det senaste året har fokus legat på att arbeta fram en dokumenthanteringsplan samt att implementera ett nytt kommungemensamt arbetssätt för dokument- och ärendehantering. Arbetet med dokumenthanteringsplan har i huvudsak fortskridit enligt plan och är nu färdigställt.

Risk för otillåten flygning med drönare

Förvaltningen har gått ut med information till Göteborgs Stads verksamhetsförvaltningar om att inga flygningar får genomföras innan regelverket är på plats. Vid förfrågningar om flygningar har förvaltningen hänvisat till privata aktörer i väntan på att regelverket beslutas.

7.1.3 Ekonomisk risk

Energikostnader

Under 2024 har förvaltningens energicontroller genomfört månadsvisa uppföljningar av energikostnaden, vilket är en utökad uppföljning. Vidare har kompetensökning skett om hur nuvarande avtal påverkar utifrån hur förvaltningens energianvändning ser ut.

Vakanta lokaler

Förvaltningen har under 2024 tagit fram en process och rutin för hantering av vakanta, eller kommande vakanta lokaler och bostäder, där implementeringen nu pågår. Arbetet pågår med att identifiera vilka lokaler som i samband med införande av fasta löptider kommer att sägas upp där det inte finns någon kommunal användning och samtidigt finns ett bevarandekrav och/eller att byggnaden ligger i en större fastighet och därmed inte kan avyttras utan fastighetsreglering. Varje sådant objekt som identifieras kommer att hanteras var för sig.

Sämre skatteunderlag

Under 2024 är den reala skatteunderlagstillväxten negativ i Sverige, vilket innebär att inflationen ökar snabbare än skatteunderlaget. Våra hyresgäster har en ansträngd ekonomisk situation, vilket bland annat märks i form av att investeringar anses alltför dyra.

Skatteunderlaget för 2025 bedöms öka reellt, vilket kan komma att påverka hyresgästernas ekonomi positivt.

Förvaltningen har kontinuerlig och god dialog avseende lokalkostnadsutvecklingen med våra större hyresgäster (verksamhetsförvaltningarna). Vi lämnade i april över underlag till budgetarbetet 2025 till stadsledningskontoret i samband med den första beräkningen av hyra för kommunala verksamhetslokaler för 2025, som en del av vår kommunikation och ekonomistyrning.

7.1.4 Juridisk risk

Risk att förvaltningen ej följer gällande upphandlingslagstiftning, bl a risk för otillåten direktupphandling

En process för genomförande av stickprovskontroller lanserades i ledningssystemet innan sommaren. Fördjupade kontroller görs systematiskt utifrån anmälan från ”visselblåsare” samt genomgång av inköpsstatistik från genomförda inköp. Enligt processen informeras sammanfattningen av avvikelser mot misstänkta otillåtna direktupphandlingar samt rekommendationer två gånger per år till ansvariga

personer på berörda avdelningar.

Kontroller av direktupphandling sker dessutom efter tips från allmänheten eller medarbetare/beställare. Dessa kontroller genomförs löpande och eventuella avvikelser och rekommendationer adresseras direkt i organisationen för åtgärder.

7.2 Egenkontrollplan

Riskområden	Benämning risk	Kontrollområden	Kontrollaktiviteter och åtgärder	Status/Kommentar
Delegationsordning	Beslut fattas av fel person/beslut återrapporteras inte till nämnd.	Rutiner, Mallar, Nämndprotokoll	Stickprov. Kontroll avseende kännedom om delegationsordning och återrapporteringsskyldighet	Stickprovskontroller har skett genom kontroll av att rätt delegat har fattat beslut vid tio slumpmässigt utvalda delegationsbeslut i diariet. Nio av besluten hade rätt delegat. Ett beslut saknade både godkännande och signatur, vilket gjorde det svårt att se om det hade godkänts av rätt delegat. Resultatet bedöms vara tillfredställande och förvaltningen har tillräckliga rutiner för att säkerställa att rätt delegat hanterar delegationsbesluten.

Bisyssla	Bristande redovisning av bisyssla.	Dokumentation HR	Kontroll vid medarbetarsamtal och nyanställning.	Förvaltningen har en rutin för hantering och uppföljning av bisyssla. Blankett fylls i av chef och medarbetare vid bisyssla som lämnas till HR-administratör för arkivering i personakt. Vid inkommen blankett registreras bisyssla i personalsystemet Personec för möjlighet till uppföljning. Vid medarbetarsamtal ska fråga om eventuell bisyssla ställas.
Jäv	Jäv i beslutsfattande och handläggning.	Riktlinjer	Granska kännedomen om vad som omfattas och vem.	Alla medarbetare får information om riktlinjen vid nyanställning.
Drivmedelskort	Drivmedelskort används till privat bruk	Rutiner, fakturor	Kontroll av fakturor	Kontroller genom stickprov genomförda. Totalt 14 stickprov med en avvikelse rapporterad. Hanterat enligt rutin.
Bränsleförbrukning	Servicebil används till privat bruk	Rutiner, kontinuerliga uppföljningar	Uppföljning av körsträcka och bränsle	Kontroller genom stickprov genomförda. Totalt 14 stickprov inga rapporterade avvikelser.