

**Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-01-10

Diarienummer SFF-2023-00052

Handläggare

Lisa Daleborn, Majed Shabo

Telefon: 031-365 03 78, 031-365-03-22

E-post: lisa.daleborn@stadsfast.goteborg.se

majed.shabo@stadsfast.goteborg.se

Budget 2023 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Budget 2023 för stadsfastighetsnämnden godkänns.

Sammanfattning

Stadsfastighetsnämnden ska enligt stadens tidplan fatta beslut om budget senast på nämndmötet i februari.

Stadsfastighetsförvaltningen har i budgetarbetet utgått från det förberedande arbete som skett i tidigare lokalförvaltningen och fastighetskontoret, i enlighet med principerna inom Ny organisation för stadsutveckling (NOS). Stadsfastighetsförvaltningen har haft begränsat med resurser och har inte kunnat sätta sig in i samtliga detaljer. Nya uppdrag som inte funnits inom vare sig lokalnämnden eller fastighetsnämnden har inarbetats i budgeten.

Utgångspunkten för budgeten är grunduppdraget enligt reglemente samt mål och uppdrag från kommunfullmäktiges budget, varav merparten ryms inom ramen för nämndens grunduppdrag. Förvaltningen bedömer att nämnden har förutsättningarna för att leverera sitt uppdrag med föreslagen budget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Budgeten innebär ett nollresultat, det vill säga lika höga intäkter som kostnader. Enligt stadens riktlinjer ska nämnden ha en budget i balans och enligt kommunfullmäktiges budget kan den inte budgetera för nyttjande av eget kapital, vilket skulle påverka stadens samlade resultat negativt.

Stadsfastighetsförvaltningens förslag till budget bygger på det underlag som dåvarande lokalförvaltningen och fastighetskontoret arbetat fram. Förslaget innebär att planerat underhåll är lägre än vad som tidigare kommunicerats av dåvarande lokalförvaltningen till hyresgästerna (stadens förvaltningar), detta för att undvika hyreshöjningar då det inte bedömdes möjligt att skära mer i kostnaderna på kort sikt.

Stadsfastighetsnämnden är helt intäktsfinansierad, vilket innebär att merparten av intäkterna kommer från andra nämnder i staden. Budgeten påverkar därmed andra nämnders ekonomiska förutsättningar. En mindre del av hyresintäkterna kommer från externa hyresgäster.

Bedömning ur ekologisk dimension

Budgetförslaget stödjer förvaltningens fortsatta integrering av stadens program och planer i det systematiska miljöarbetet, vilket bedöms utgöra en god grund för att uppnå ekologisk hållbarhet på stadsfastighetsförvaltningen och bidra till målet om ett ekologiskt hållbart Göteborg 2030.

Inom budgetförslaget ryms kostnaderna för förvaltningens arbete för nedan övergripande mål i enlighet med Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram:

- Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030
- Göteborgs biologiska mångfald ska öka
- Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö

Förvaltningens verksamhet har en betydande del i stadens arbete inom den ekologiska dimensionen och invånarnas livsmiljö. Förvaltningen ligger väl till i miljö- och klimatarbetet och arbetar kontinuerligt inom den ordinarie verksamhetsplaneringen och med stöd av miljöledningssystem för att uppnå målen i Göteborgs Stads Miljö- och klimatprogram och övriga kopplade styrande dokument. Ett arbete som också relaterar till Sveriges nationella miljömål och de globala hållbarhetsmålen enligt Agenda 2030.

Arbetet har en nära koppling och växelverkan med den sociala dimensionen utifrån att en god livsmiljö till exempel påverkas av en giftfri miljö, ett stabilt klimat och ekosystemtjänster samt har koppling till mänskliga rättigheter så som rätten till liv och hälsa genom en minskad negativ påverkan på djur, natur och klimat. En viktig utgångspunkt är att barn och kommande generationer inte ska belastas med problem som nuvarande generation kan lösa nu.

Staden har ett pågående arbete för att identifiera effekter av klimatförändringar i staden och föreslå en klimatanpassningsplan. Kostnader för att genomföra klimatanpassningsåtgärder enligt detta är inte identifierade ännu och således inte medtagna i budgeten.

Bedömning ur social dimension

En stor del av de fastigheter som hanteras av stadsfastighetsnämnden är till för Göteborg stads verksamheter som vänder sig till barn och ungdomar, vuxna och äldre. Det handlar bland annat om flickor och pojkar, kvinnor och män, personer med funktionsnedsättning, personer med psykisk ohälsa eller missbruk samt äldre i behov av vård och omsorg. Därmed har stadsfastighetsnämndens budget indirekt påverkan på flera aspekter i den sociala dimensionen.

Denna organisering kräver nära samarbete med kundförvaltningarna som huvudsakligen ansvar för dialoger med sina respektive målgrupper. I vissa fall kan även stadsfastighetsförvaltningen vara en aktiv part, till exempel när det handlar om att efterleva Barnkonventionens krav på delaktighet där barn kan göras delaktiga i byggprocessen i form av påverkansmöjlighet kring lokaler och utemiljöer.

Förvaltningen arbetar aktivt med jämställdhets- och jämlikhetsfrågor genom aktiviteter utifrån stadens program och planer på området. Förvaltningen strävar bland annat efter att bygga jämlika utemiljöer, vilket innebär varierade och skog-rika miljöer som främjar jämlik lek mellan flickor och pojkar. Samtidigt balanseras kraven på universell utformning med tillgänglighet för barn och elever med fysiska funktionsnedsättningar både inne och ute.

Vidare driver förvaltningen ett arbete med inkluderande omklädningsrum i skolor för att främja kroppslig integritet för alla, oavsett könsidentitet. Omklädningsrum med möjlighet till kroppslig identitet ökar tryggheten för alla elever, inte enbart ur ett HBTQI-perspektiv.

Kommunfullmäktiges prioriteringskriterier vid investeringar och reinvesteringar i verksamhetslokaler bidrar till en mer jämlik stad genom att förskolor och skolor i socialt utsatta områden ska prioriteras.

Utifrån ett HR-perspektiv arbetar förvaltningen med att skapa en mer inkluderande arbetsplats, fri från kränkningar, trakasserier och diskriminering. Det handlar om att öka kunskaper om normer och maktordningar så att alla inkluderas, oavsett kön, könsidentitet, etnicitet, religion eller annan trosuppfattning, sexuell läggning, ålder eller funktionalitet. Vidare handlar det om att integrera ett jämlikhetsperspektiv i ordinarie verksamhetsprocesser.

Ärendet

Stadsfastighetsnämnden ska enligt stadens tidplan fatta beslut om budget senast på nämndmötet i februari.

Förvaltningens bedömning

Stadsfastighetsförvaltningens bedömning är att föreslagen budget ger nämnden förutsättningarna att leverera sitt uppdrag utan att behöva göra hyreshöjningar. Under året behöver förvaltningen arbeta igenom de ekonomiska förutsättningarna från grunden för att se var det finns effektiviseringsmöjligheter och inom vilken tidsram dessa kan nås. Det handlar exempelvis om nya arbetssätt, nya processer, utökat samarbete med andra förvaltningar med mera.

Facklig samverkan

Samverkan har skett med personalorganisationerna enligt Samverkan Göteborg (FSG 2023-02-23). Dialog har förts 31 januari och 6 februari.

Bilaga

1. Budget 2023 stadsfastighetsnämnden

Lisa Daleborn

Avdelningschef ekonomi

Martin Blixt

Förvaltningsdirektör



Budget 2023

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Inledning	4
1.1	Sammanfattning	4
2	Förutsättningar	6
2.1	Styrning och ledning	6
2.1.1	Uppdrag för Göteborgs stadsfastighetsnämnd	6
2.1.2	Styrning, uppföljning och kontroll.....	7
2.1.3	Organisation- och ledningsstruktur	9
2.1.4	Processer.....	11
2.2	Personal	12
2.3	Ekonomi	13
2.3.1	Förutsättningar i kommunfullmäktiges budget	13
2.3.2	Osäkra budgetförutsättningar	14
2.4	Omvärldsanalys.....	15
2.5	Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling.....	16
3	Kommunfullmäktiges mål	18
3.1	Ledning och styrning (N230).....	18
3.1.1	Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.....	18
3.2	Stadsfastighetsnämndens Grunduppdrag (N230)	18
3.2.1	Alla förskolor ska hålla hög kvalitet och ge barn en trygg och stimulerande miljö.....	18
3.2.2	Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.	18
3.3	Miljö- och klimat (N230).....	18
3.3.1	Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.	18
3.3.2	Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.	19
3.3.3	Göteborgs biologiska mångfald ska öka.	19
3.3.4	Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.....	19
3.4	Mänskliga rättigheter (N230).....	19
3.4.1	Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.	19

3.4.2	Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.	19
3.4.3	Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön. 19	
3.5	Attraktiv arbetsgivare (N230)	20
3.5.1	Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.	20
3.5.2	Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.	20
3.6	Näringsliv (N230)	20
3.6.1	Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.	20
4	Kommunfullmäktiges uppdrag	21
4.1	Ledning och styrning (N230)	21
4.2	Stadsfastighetsnämndens Grunduppdrag (N230)	21
4.3	Miljö- och klimat (N230)	21
4.4	Attraktiv arbetsgivare (N230)	21
5	Resursfördelning	22
5.1	Effektiv resursanvändning	22
5.2	Driftbudget	23
5.2.1	Övergripande budgetantaganden/förutsättningar	23
5.2.2	Risk- och känslighetsanalys	24
5.2.3	Intäkter	25
5.2.4	Rörelsekostnader	25
5.2.5	Kapitalkostnader	25
5.3	Investeringsbudget	25
5.3.1	Stadsfastighetsnämndens investeringar	26
5.3.2	Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar	27

1 Inledning

Kommunfullmäktiges budget

Budgeten är det övergripande och överordnade styrdokumentet för Göteborgs Stads nämnder och styrelser. Budgetens roll är att ange kommunfullmäktiges mål och inriktningar inom de ekonomiska ramarna och gällande lagstiftning. Målen ska brytas ned och omsättas i praktisk handling av nämnder och styrelser. Planer, program, riktlinjer, uppdrag och policydokument som kommunfullmäktige, nämnder och styrelser har antagit ska följas och genomföras, men är underordnade budgeten.

Målen har en tidshorisont över hela mandatperioden om inget annat anges. Måluppfyllelse ska eftersträvas snarast möjligt och målen ska följas upp. Uppdragen ska genomföras under ett år om inget annat anges.

Budgeten är förändringsinriktad. Den beskriver huvuddragen i vad som ska förändras i verksamheterna. Inriktningarna anger de strategier och arbetssätt som väsentligt förväntas bidra till måluppfyllelse. De mål som finns i Göteborgs Stads budget ska också bidra till att uppnå regionala, nationella och globala mål där FN:s globala hållbarhetsmål utgör ramen.

Från kommunfullmäktiges budget till lokalt budgetdokument

Det är stadsfastighetsnämndens ansvar att göra verklighet av budgetens inriktningar och mål. Förvaltningen föreslår konkretiseringar av målen utifrån vad som bedöms möjligt att genomföra. Budgeten anger de strategiska vägval som behövs för att i större utsträckning nå målen.

När nämnden tagit beslut om budgeten, tar förvaltningen hand om mål och uppdrag och arbetar in dem i verksamhetsplaner i linjeorganisationen. Verksamhetsplanerna innehåller mer detaljerade beskrivningar av hur verksamheterna konkret ska arbeta för att nå målen.

Tidigare beslutade processer om verksamhets- och affärsplaner, verksamhetsnomineringar samt uppföljning kvarstår under 2023.

1.1 Sammanfattning

Ekonomi

Stadsfastighetsnämndens budget är till stora delar utarbetad av lokalförvaltningen och fastighetskontoret, som budgeterat för den verksamhet som går in i stadsfastighetsnämnden. Stadsfastighetsförvaltningen har haft mycket begränsat med tid och resurser för att arbeta igenom underlagen. Stadsfastighetsförvaltningen lämnar en budget där intäkterna motsvarar kostnaderna, vilket innebär att resultatet budgeteras till noll. Stadsfastighetsnämnden är helt intäktsfinansierad och får inget kommunbidrag. Intäkterna kommer i huvudsak från stadens förvaltningar som nyttjar lokalerna, men även från externa hyresgäster.

Fastighetskontorets underlag bedömer ett nettoöverskott på cirka 5 miljoner kronor. Eftersom det är osäkra förutsättningar med ett nytt bestånd och på grund av att vissa hyror kan komma att sänkas har förvaltningen, enligt försiktighetsprincipen, valt att budgetera för ett nollresultat och kommer följa utvecklingen i sitt prognosarbete.

Lokalförvaltningens underlag är beräknat på en minskning av planerat underhåll jämfört med vad som tidigare är överenskommet med hyresgästerna (stadens förvaltningar). Bland annat den historiskt höga inflationen och ett kraftigt ökat personalomkostnadspålägg gjorde att lokalförvaltningen tvingades att sänka nivån på planerat underhåll för att kunna få en budget med ett nollresultat. Den nya förvaltningen har arbetat igenom underlaget och minskat på flera kostnadsposter, men samtidigt varit tvungen att lägga in kostnader för nya uppdrag och resurser som bedöms nödvändiga för att bedriva den löpande verksamheten. Neddragningen på planerat underhåll på 25 miljoner kronor kvarstår därför under 2023.

Förvaltningen kommer under året att arbeta igenom möjligheten till effektiviseringar såväl inom förvaltningen som tillsammans tillsammans med övriga förvaltningar inom stadsutveckling, men detta beräknas inte få något större genomslag redan under innevarande budgetår.

Personal

Fokusområden inom Stadsfastighetsförvaltningens för personal är följande områden under året:

- Bemanning och kompetensförsörjning
- Attraktivitet
- Arbetsmiljö och samverkan
- Organisationskultur utifrån stadens förhållningssätt

Mål och uppdrag

Kommunfullmäktige beslutade om budget för 2023 för Göteborgs Stad vid sitt sammanträde 24 november 2022. Budgeten lyfter fram ett antal mål och uppdrag för verksamheten. Förvaltningen avser att återkomma med strategier avseende genomförande av beslutade KF mål och uppdrag i samband med verksamhetsplanen.

2 Förutsättningar

2.1 Styrning och ledning

2.1.1 Uppdrag för Göteborgs stadsfastighetsnämnd

Stadsfastighetsnämnden är en av Sveriges största fastighetsorganisationer för samhällsservice. Uppdraget innebär att tillhandahålla verksamhetslokaler, vilket inkluderar att förvalta, hyra in, bygga om samt bygga nytt. Tillsammans med hyresgästerna tar förvaltningen ansvar för att skapa hållbara miljöer att utvecklas och trivas i.

Stadsfastighetsnämndens uppdrag regleras i nämndens reglemente beslutad av kommunfullmäktige 2022-06-15 § 6, Dnr 0457/22.

I första kapitlet redogörs att nämnder ska utföra sitt uppdrag med fokus på kvaliteten för den verksamheten riktar sig till och effektiva arbetsformer för att utföra uppdragen utifrån demokratisk grundsyn, principer om mänskliga rättigheter och mot diskriminering. Nämnden ska vid beslut och utövande av uppdrag värna ett hela staden perspektiv.

Sedan 2020 har samtliga bolag och nämnder också i uppdrag att driva ett integrerat och proaktivt hållbarhetsarbete som syftar till att uppnå målen i Agenda 2030. Nämnden ska också verka för en hållbar utveckling utifrån social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

Andra kapitlet §§ 2-13 redogör för stadsfastighetsnämndens specifika uppdrag som följer nedan.

Stadsfastighetsnämnden har ansvar för att tillhandahålla verksamhetslokaler främst för undervisning, barn- och äldreomsorg och boenden med särskild service, men även andra typer av lokaler för stadens behov. Nämnden ska förvalta och utveckla verksamhetslokaler inom sitt fastighetsbestånd till de verksamheter som bedrivs av Göteborgs Stad, samt agera mellanhyresvärd för nämndernas inhyrda verksamhetslokaler, i detta ingår:

Bygga, förvalta och utveckla

Stadsfastighetsnämnden

- ska säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning där fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras
- ansvarar för att ur ett hela staden-perspektiv, förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva verksamhetslokaler som bedöms ha ett långsiktigt strategiskt värde för staden

Hyresverksamhet och hyressättning

Stadsfastighetsnämnden

- ansvarar för hyressättning av lokalerna i nämndens lokalbestånd
- ansvarar för inhyrning av verksamhetslokaler
- ska säkerställa god avtalsförhandling och avtalsförvaltning av gällande hyresavtal
- ska erbjuda möjligheten till mellanhyresvärdskap för inhyrda

verksamhetslokaler

Tomställda lokaler och upplåtelse

Stadsfastighetsnämnden

- ansvar för hantering av tomställda lokaler i sitt eget bestånd vilket kan ske genom extern uthyrning eller avyttring
- har ansvar för förvaltning och upplåtelse av de byggnader som inte uttryckligen faller under annan nämnds eller styrelsens ansvar samt hantering av lokaler med tillfälligt nyttjande i väntan på exploatering eller annat ianspråktagande

Övernattning vid idrottscuper

Stadsfastighetsnämnden

- ansvarar för, att i samråd med berörda nämnder, säkerställa att tillräckligt antal säkerhetsklassade lokaler finns att tillgå för övernattning vid idrottscuper och ungdomsevenemang

Energisparåtgärder och elinstallation

Stadsfastighetsnämnden

- ska fortlöpande utveckla energisparåtgärder
- ska säkerställa att kommunen, som elinstallationsföretag, fullgör vad som föreskrivs i elsäkerhetslagen (2016:732) och dess förordning samt Elsäkerhetsverkets föreskrifter. Uppdraget fullgörs i samråd med berörda nämnder inom staden.

Drönare

Stadsfastighetsnämnden

- ansvarar för kommunens skyldigheter enligt regler (EU) 2019/945 och (EU) 2019/947, för flygning med drönare

I tredje kapitlet redogörs för gemensamma bestämmelser som är likalydande för samtliga av Göteborgs Stads nämnder och styrelser.

2.1.2 Styrning, uppföljning och kontroll



Stadsfastighetsnämndens systematik för styrning utgår ifrån Göteborg Stads styrsystem som tar sin utgångspunkt i lagar och författningar, den politiska viljan samt stadens invånare, brukare och kunder. För att förverkliga stadens utgångspunkter och säkerställa att politiska beslut får genomslag, att förvaltningen har god ekonomisk hushållning och att medborgarna får överenskommen service krävs förutsättningar i form av resurser, roller och ansvar, organisation, förhållningssätt och styrande dokument. I tillägg till detta ska styrningen inte enbart syfta till att förvalta grunduppdraget utan även sträva efter att utveckla verksamheten till det bättre. För att åstadkomma verksamhetsutveckling i linje med stadens ambitioner krävs därför ett systematiskt kvalitetsarbete med en röd tråd från planering och genomförande till uppföljning och förbättring.

Stadsfastighetsnämnden leder verksamheten främst genom två arbetsformer;

1. Styrning, uppföljning och kontroll: I planerings- och uppföljningsprocessen styr och utvecklar nämnden verksamheten för att ge förbättrade resultat och vara till största möjliga nytta för den verksamheten är till för. Stadsfastighetsnämnden fastställer en ekonomisk budget samt en förvaltningsövergripande verksamhetsplan som tillsammans blir styrande för de verksamhetsplaner som tas fram på avdelningarna. Verksamhetsplaner och ekonomin följs upp löpande och ger underlag till uppföljningen av budgeten som redovisas för nämnden. Nämnden tar beslut och rapporterar resultatet av grunduppdraget och hur verksamheten bidrar till måluppfyllelse i ett hela staden-perspektiv till kommunstyrelsen. Arbetet med intern styrning och kontroll syftar till att ge en rimlig försäkran om att målen med verksamheten kan nås.

2. Ärende- och beslutsprocessen: Stadsfastighetsnämnden tar under verksamhetsåret ett antal beslut i löpande verksamhetsfrågor som inte är delegerade till förvaltningen eller avser verkställighetsuppdrag. Nämndens behov att vara väl informerad och ha bra underlag för beslut är därför en prioriterad fråga och en central process i förvaltningens arbete.

2.1.2.1 Tid- och arbetsplan för styrning, uppföljning och kontroll

Förvaltningen tar årligen fram en tid- och arbetsplan för uppföljning och planering av verksamheten i enlighet med stadens gemensamma anvisningar (Göteborgs Stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll). I den anges hur uppföljningen av förvaltningen ska kompletteras och fördjupas så att den fyller de egna behoven för att säkerställa nämndens ansvar.

2.1.2.2 Kommunal angelägenhet som lämnas till privata utförare

Om en nämnd anlitar en privat utförare för att utföra en kommunal angelägenhet som annars skulle ha utförts i egen regi, har nämnden kvar huvudmannaskapet och därigenom också det övergripande ansvaret för verksamheten. Nämnden ansvarar därmed för att se till att den anlitade privata utföraren uppfyller de bestämmelser som gäller för verksamheten samt genom avtalet försäkra sig information som gör det möjligt att ge allmänheten insyn i den verksamhet som lämnas över.

I den årliga tid- och arbetsplan för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten ska de krav som framgår av Göteborgs Stads program för uppföljning och insyn av verksamhet som utförs av privata utförare inarbetas. Omfattningen på kontrollen och uppföljningen är beroende på hur angelägen verksamheten är ur ett allmänintresse samt vilka resurser nämnden bedömer är rimliga att avsätta för ändamålet.

2.1.2.3 Andra styrdokument som påverkar stadsfastighetsnämndens uppdrag

Utöver kommunfullmäktiges budget, som är stadens högst styrande dokument, är *Göteborgs Stads Lokalförsörjningsplan* ett viktigt planerande och strategiskt styrande dokument för stadsfastighetsnämndens uppdrag och verksamhet. *Göteborgs Stads program för lokalförsörjning 2020-2026* är en politisk viljeinriktning för vad som ska uppnås inom lokalförsörjningsområdet inom Göteborgs Stad för en viss tid.

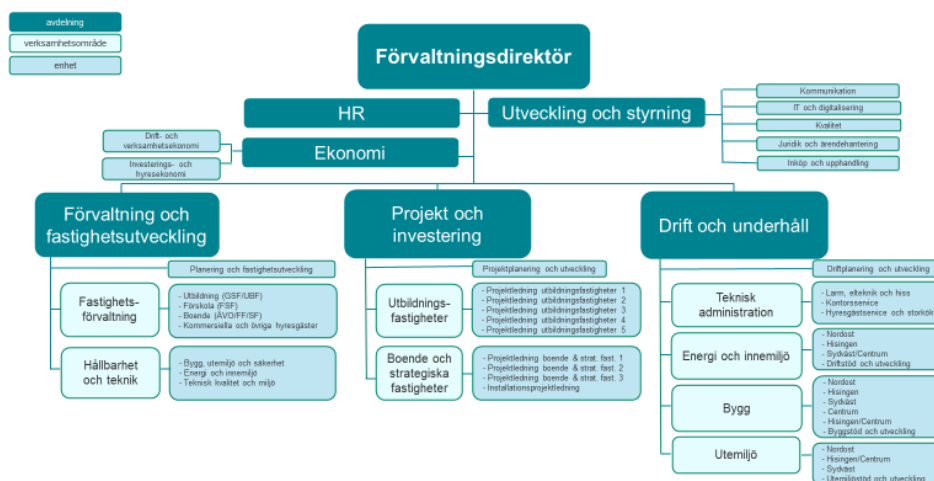
Stadsfastigheter har vidare en roll och även i några fall ett särskilt utpekat ansvar för vissa aktiviteter och åtgärder i nedanstående planer och program i Göteborgs Stad. Utifrån dessa planer och program kommer prioriteringar behöva göras och insatser genomföras i mån av utrymme och utifrån givna förutsättningar samt ekonomiska och personella resurser:

- Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram 2021-2030
- Göteborgs Stads plan för jämställdhet 2019-2023
- Göteborgs Stads program för en jämlik stad 2018–2026
- Göteborgs Stads plan för att förbättra hbtq-personers livsvillkor
- Göteborgs Stads program för full delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2020-2026
- Göteborgs Stads trygghetsskapande och brottsförebyggande program
- Göteborgs Stads näringslivsstrategiska program

I Göteborgs Stad finns också reglerande styrdokument för hur stadens förvaltningar och bolag ska utföra sina uppdrag och som syftar till att skapa sunda beteenden, säkerställa rättssäkerhet och att brukare, invånare och kunder får likvärdig service. Reglerande styrdokument utgörs av policys, riktlinjer, regler och anvisningar på staden övergripande nivå och förvaltningsnivå inom områden som personal, ekonomi, kommunikation, inköp och upphandling, ärende- och dokumenthantering m.m.

2.1.3 Organisation- och ledningsstruktur

Stadsfastighetsförvaltningen har en linjeorganisation med cirka 650 medarbetare fördelade på tre verksamhetsavdelningar samt tre styr- stöдавdelningar. Förvaltningens ledningsgrupp utgörs av direktör, avdelningschefer från de sex avdelningarna samt enhetschef kommunikation. Avdelningscheferna för verksamhetsavdelningarna är även processägare för förvaltningens processer.



Styr- och stödavdelningar

Gemensamt för de tre styr och stödavdelningarna är att agera styrande, stödjande, rådgivande och utvecklande inom respektive ansvarsområde gentemot förvaltningen, hyresgästen och medborgarna.

Utveckling och styrning

Avdelningen ansvarar för att samordna och utveckla förvaltningsgemensam styrning, administration och ledningsstöd samt lägga grunden till gemensam systematik, struktur, och gemensamma arbetssätt/processer. Avdelningen omvärldsbevakar inom ansvarsområdena och har ett övergripande ansvar för att samordna och inspirera till utveckling av förvaltningens verksamhet och kvaliteten på våra leveranser. Avdelningens enheter:

- IT och digitalisering
- Kommunikation
- Kvalitet
- Juridik och ärendehantering
- Inköp och upphandling

Ekonomi

Avdelningen består av två enheter och ansvarar för löpande ekonomisk redovisning och controlling samt för att bygga gemensamma principer, arbetssätt och rutiner för bokslut, årsredovisning, prognos, budget och en tydlig ekonomistyrning. Ekonomiavdelningen agerar såväl stöd- som styrfunktion inom sina ansvarsområden för att säkerställa en kostnadseffektiv verksamhet. Avdelningen ansvarar också för framräknande, debitering och prognostisering av självkostnadshyran samt för övrig hyresdebitering.

Ekonomiavdelningen ska analysera, rapportera och ta fram bedömningsunderlag utifrån ett ekonomiskt helhetsperspektiv för staden.

HR

Avdelningens uppdrag innehåller bland annat att ge råd och stöd till chefer och medarbetare i HR-frågor och vara ett verksamhetsnära stöd till chefer att stödja en kulturförflyttning. Avdelningen ska utveckla HR-processer, metoder och verktyg för bland annat rekrytering, kompetensutveckling, ledarskap, lönebildning, arbetsmiljö, likabehandling och samverkan samt ge råd om lagar och avtal inom det arbetsrättsliga området liksom utformningen av anställningsvillkor och lönepolitik. HR ska också vara ett stöd till verksamheten i strategiska HR-frågor om organisation, ledar- och medarbetarskap, kompetensförsörjning och kulturförflyttning. Avdelningen är också ett stöd för att utarbeta former för samverkan med arbetstagarorganisationer och har ansvaret för verksamhetens systematiska arbetsmiljöarbete.

Verksamhetsavdelningar

Avdelning förvaltning och fastighetsutveckling

Avdelning förvaltning och fastighetsutveckling har huvudansvaret för att planera och samordna förvaltningens deltagande i skedet Analysera och planera stadsutveckling samt projektutvecklingen i Planera utbyggnad (initiera och utreda). Avdelningen ansvarar för att, i samarbete med andra förvaltningar, samordna och utveckla arbetet med lokalförsörjningsplaneringen och har ett särskilt ansvar för att bidra med behov och underlag utifrån genomförande- och förvaltarperspektivet i stadens arbete (fysisk planering) med övergripande mål och strategier samt taktisk planering.

Avdelningen har ett planeringsansvar för att utveckla och säkerställa lokalernas värde genom strategisk och långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning för en lokalförsörjning i balans. I denna avdelning finns också ansvaret för planering av förvaltningens investeringsprojekt och specialistkompetens som behövs för en professionell uthyrnings- och beställarfunktion med produktutvecklingsansvar med utgångspunkt i kundbehoven och förvaltningens långsiktiga mål och strategier. Hyresnivåerna i nyproduktionen har av flera anledningar ökat kraftigt, drivet av omvärldsfaktorer, stadens krav och verksamheternas interna krav. Avdelningen har ett särskilt ansvar för att utveckla struktur, process och metod för lägre produktions-, drift och underhållskostnader som möter de verksamhetsdrivande nämndernas långsiktiga behov. Avdelningen ska tillsammans med de andra avdelningarna utarbeta planer för drift och underhåll, fastighetsutveckling, projektutveckling och överlämning av fastighet till exploatering inför exploatering alternativt försäljning.

Avdelning drift och underhåll

Avdelning har huvudansvaret för att genomföra förvaltningens arbete med skötsel och drift i skedet Underhålla, förvalta och utveckla utbyggd stad. Den ska aktivt delta i arbetet med upprättandet av drift och underhållsplanen samt i produktutvecklingen. Vidare ansvarar avdelningen för att upprätthålla god ändamålsenlighet för verksamheten gällande fastigheter och mark genom tillsyn och skötsel. Arbetet omfattar daglig drift i form av tillsyn, skötsel och reparation av förvaltningsfastigheter (mark, byggnation och installationer), säkerställa uppfyllande av myndighetskrav i förvaltningsskedet samt att fortlöpande genomföra energieffektiviserande åtgärder och förebyggande underhåll enligt drift och underhållsplanen. Uppdraget innebär bland annat att säkerställa/kontrollera/optimera funktioner i fastigheten, förebygga och åtgärda driftstörningar/felanmälningar från kund samt utföra mindre underhåll/investerings uppdrag.

Avdelning projekt och investering.

Avdelningen har huvudansvaret för förvaltningens deltagande i skedet Planera utbyggnad, från start av detaljplan till och med Genomföra utbyggnad. Den ansvarar för att planera och genomföra byggprojekt, inhyrningar och förstudier i syfte att tillgodose verksamhetens lokalbehov genom underhåll, om-, till- och nybyggnation samt inhyrning av verksamhetslokaler. Avdelningen ansvarar vidare för att säkerställa en effektiv projekthantering och styrning i nära samarbete med hyresgäst och övriga avdelningar inom lokalförvaltningen. Avdelningen ansvarar även för att aktivt delta i projekt- och produktutvecklingen.

2.1.4 Processer

Ledningssystemet

Ledningssystemet utvecklades av dåvarande lokalförvaltningen och förvaltas och utvecklas i stadsfastighetsförvaltningen av enheten för kvalitet på avdelningen för utveckling och styrning. Det finns nu en tydlig systematik som stödjer arbetet med kvalitet och ständiga förbättringar. Ansvariga processägare (ingår i rollen som avdelningschef) finns utpekade för respektive process. Det finns även ansvariga processutvecklare som driver förbättringsarbete och processteam med representanter från hela förvaltningen som fungerar som referenspersoner som stödjer processägare och processutvecklare i arbetet.

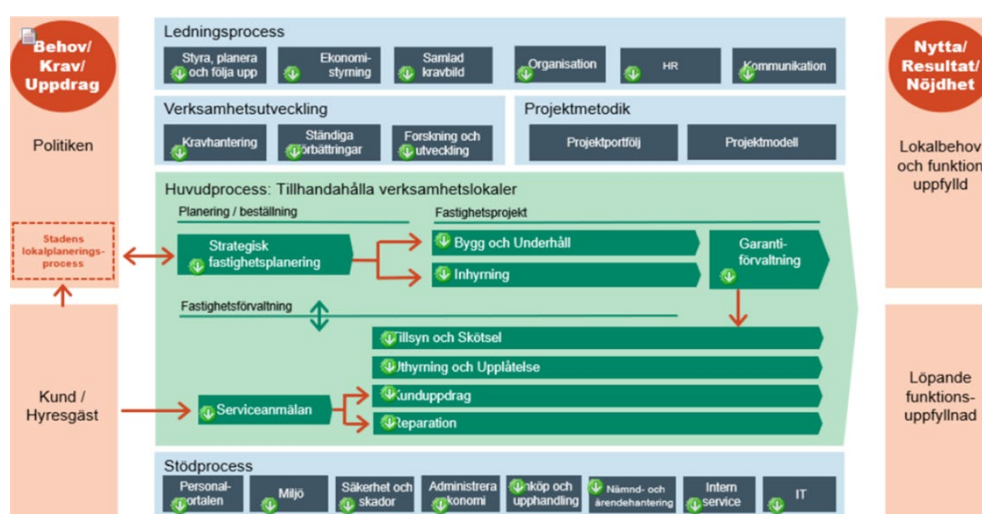
Indelningen följer stadens systematik med en uppdelning i ledningsprocesser, huvudprocesser och stödprocesser. Huvudprocessen är definierad som att ”Tillhandahålla verksamhetslokaler” (i staden) vilket utgår från nämndens

reglemente. Även innehållet i huvudprocessen matchar de krav som ställs i reglementet.

Ledningssystemet är tillgängligt för samtliga medarbetare och chefer. Till processerna har förvaltningen kopplat på samtliga styrande dokument, både de från staden och de som skapats av förvaltningen i syfte att leverera grunduppdraget på ett effektivt sätt.

- Ledningsprocess
- Huvudprocesser (Tillhandahålla verksamhetslokaler)
- Stödprocesser

Kompletteringar och utveckling sker löpande. Arbetet leds då av ovan nämnda processutvecklare och processteam på uppdrag av processägare och förvaltningsledning. Den största förändringen under 2022 har varit en fullständig översyn av processerna för ”bygg och underhåll” samt ”inhyrning”. Dessa har anpassats till projektmetodik enligt XLPM och förväntas vara klara för beslut i förvaltningsledningen samt publicering i ledningssystemet i januari 2023.



2.2 Personal

Bemanning och kompetensförsörjning

En viktig framgångsfaktor, och det övergripande målet med kompetensförsörjningen, är att förvaltningen kan bemanna organisationen med den kompetens som krävs för att nå verksamhetens mål och uppdrag på lång och kort sikt. Ambitionen är att arbeta med strategisk kompetensförsörjning både med ett internt och ett externt perspektiv. Genom ett strukturerat kompetensförsörjningsarbete kan förvaltningen i god tid identifiera och tillgodose verksamhetens behov av rätt kompetens.

Förvaltningens bedömning är också att det är av vikt att erbjuda konkurrenskraftiga anställningsvillkor och löner för att kunna lyckas med rekrytering av kompetens. Därav kommer lönestrategiarbetet utgöra en viktig del för att inte bara bibehålla kompetens utan också attrahera kompetens från den privata marknaden. Tillgången till utbildad arbetskraft inom verksamhetsområdet minskar och därför är det viktigt att förvaltningen också engagerar sig i utbildningar som bidrar till att öka tillgången på efterfrågade kompetenser.

Attraktivitet

Som ett led i den strategiska kompetensförsörjningen arbetar stadsfastighetsförvaltningen för att vara en attraktiv arbetsgivare. Målsättningen är

att behålla befintlig personal och att attrahera nya medarbetare.

Förvaltningen fortsätter arbetet med att utveckla både den fysiska och psykosociala arbetsmiljön i syfte att vara en attraktiv arbetsplats. En tydlighet i organisationen och delegering av ansvar är kritiska framgångsfaktorer för att verksamheten ska kunna rekrytera, behålla och utveckla medarbetare. För att ge cheferna möjlighet att agera som bra ledare satsas både på kompetensutveckling och organisatoriska anpassningar.

Förvaltningen har ett fortsatt fokus på jämlikhetsarbetet där likabehandlingsarbetet ska säkerställa en inkluderande arbetsplats och leda till att alla medarbetare har möjlighet att arbeta på lika villkor. Kunskap och insikt om attityder, värderingar och normer ska genomsyra organisationen och bidra till att skapa en attraktiv arbetsplats.

Arbetsmiljö och samverkan

I arbetet med att skapa en attraktiv arbetsplats är ett väl fungerande systematiskt arbetsmiljöarbete av stor vikt. Ett ständigt arbete pågår för att kunna erbjuda "ett hållbart arbetsliv". Det krävs ett aktivt arbete med arbetsmiljöfrågor och då i synnerhet kopplat till den organisatoriska arbetsmiljön för medarbetarna inom stadsutveckling då många funktioner under vissa perioder kan ha en hög arbetsbelastning. Att stärka chefer i dessa arbetslednings- och arbetsmiljöfrågor är avgörande både för medarbetares hälsa och arbetsprestation.

Stadsfastighetsförvaltningen ska präglas av en personalpolitik som bygger på engagemang, förtroende, tillit och delaktighet samt ett bra samverkans klimat såväl internt inom organisationens som över förvaltningsgränser men också med kommunala bolag och med näringslivet. Förvaltningen kommer att fortsätta utveckla verktyg, processer och riktlinjer samt utbilda chefer för att ge de bästa möjliga förutsättningarna för en sund organisationskultur och en arbetsmiljö som präglas av tillit och där alla medarbetare kan utvecklas.

Organisationskultur utifrån förhållningssätten

Genom att stärka organisationskulturen stärker vi även kvaliteten och resultaten i vår verksamhet. Vår ambition kommer vara att skapa en förvaltning som genomsyras av våra fyra förhållningssätt samt bärande principer och att arbeta med kulturen handlar om att bädda in våra gemensamma förhållningssätt och principer i allt det vi gör. Det ger ett gemensamt ramverk för hur chefer och medarbetare att förhålla sig till.

2.3 Ekonomi

2.3.1 Förutsättningar i kommunfullmäktiges budget

Personal

Kommunfullmäktiges budget anger att i det svåra ekonomiska läget ska välfärdspersonalen och den första linjens personal prioriteras. Nämnder och styrelser ska vara mycket restriktiva vid anställning av personal i yrkesgrupper som arbetar med administration och ledningsarbete. Detta inkluderar anställningar som ersätter vakans till följd av naturlig rörlighet. Eventuell nyanställning inom dessa grupper ska godkännas av överordnad chef till den som önskar genomföra rekryteringen. Åtgärder ska vidtas för att begränsa nya och utvidgade uppgifter som medför administrativt arbete. Nämnder och styrelser uppmuntras att samarbeta för att minska administrationens omfattning i syfte att åstadkomma en mer effektiv administration och kommunikation. Arbete utfört av konsulter ska minska.

Investeringar

Kommunfullmäktiges budget beskriver att i takt med att Göteborgs Stads investeringar växlar upp måste även investeringsstyrningen förbättras väsentligt och här pågår ett arbete under kommunstyrelsen tillsammans med investerande nämnder. Investeringarna måste bli jämförbara och prioriteringsbara mellan såväl olika nämnder som bolag. Nya infrastrukturprojekt ska belysas utifrån ett nyttokostnadsperspektiv inklusive klimatpåverkan och social hänsyn. Den nya organisationen för stadsutvecklingen behöver arbeta med att få snabbare framdrift i planeringen och genomförandet av prioriterade investeringar.

Kommunfullmäktige har fastställt prioriteringskriterier vid investeringar i verksamhetslokaler. Följande kriterier för investering inom grundskola ska gälla:

1. Nybyggnad och tillbyggnad av skolor för att lösa ”tak över huvudfrågan”
2. Nybyggnad för att ersätta dåliga lokaler (efter stadsfastighetsnämndens tekniska bedömning och grundskolenämndens verksamhetsbedömning)
3. Ombyggnad för att möta skollagens och styrdokumentens krav där skolor i socialt utsatta områden prioriteras.

Följande kriterier för investering inom förskola ska gälla:

1. Lokaler för att nå eller bibehålla full behovstäckning
2. Lokaler i nya bostadsområden, som saknar tillgång till förskoleplats i närområdet
3. Gamla/uttjänta förskolor som behöver ersättas med nybyggnad. Förskolor i socialt utsatta områden ska prioritera

Försäljningar

Budgeten beskriver att god ekonomisk hushållning bland annat innebär att inga gemensamt ägda tillgångar, i form av exempelvis mark eller fastigheter, ska säljas under marknadspris.

Finansiering av förvaltningsuppdraget

Stadsfastighetsnämnden har inget kommunbidrag utan finansierar hela sin verksamhet med hyresintäkter från sina hyresgäster. Merparten av hyresgästerna är andra förvaltningar i staden till vilka nämnden tillhandahåller lokaler. En mindre del utgörs av externa hyresgäster.

Uppdrag som inte är direkt hänförliga till en specifik hyresgäst belastar samtliga hyresgäster.

Finansiering av uppdraget att leverera ändamålsenliga lokaler

Hyran till förvaltningarna inom staden sätts genom självkostnadsprincipen med utgångspunkt från förvaltningens kostnadsnivå två år tidigare. Det innebär att hyran för 2023 utgår från 2021 års utfall, som indexerats för att motsvara självkostnadshyran för aktuellt budgetår. Hyran för 2023 har indexerats med Prisindex kommunal verksamhet (PKV), precis som för de nämnder som har kommunbidrag, men med index från augusti som då var 5,8 procent för 2023.

2.3.2 Osäkra budgetförutsättningar

Det är svårt att arbeta fram en budget med ekonomiska bedömningar i en ekonomiskt turbulent period med historiskt hög inflation, särskilt som förvaltningen är ny och förvaltningsledningen inte i detalj har kunnat sätta sig in i underlaget från de tidigare förvaltningarnas budgetarbete.

Elkostnaden är väldigt svår att budgetera, dels på grund av situationen på elmarknaden och dels på grund av att Göteborgs Stad har ett elavtal med annorlunda förutsättningar än tidigare år.

Större delen av förvaltningens fastighetsbestånd finansieras genom självkostnadshyra. Gällande princip för internhyressättning är ny från och med år 2022 och är fortfarande delvis under implementering i vissa detaljer, vilket innebär osäkerheter i beräkningarna även för 2023 års intäkter och kostnader.

Kommunfullmäktige beslutade i maj 2022 om flera uppdrag kopplade till utvecklad ekonomistyrning, vilket bland annat innefattar upprättande av internupplåtelseavtal med fasta hyror som ska indexeras. Det innebär i praktiken en helt ny princip för hyressättning av lokaler. Stadsfastighetsförvaltningen kommer att arbeta med detta under 2023 och det går i dagsläget inte att säga hur det kommer att påverka förvaltningens ekonomi och verksamhet.

2.4 Omvärldsanalys

Skatteunderlaget ökar med nominellt höga nivåer, men underskrider markant prisökningarna, vilket påverkar Göteborgs stads ekonomiska situation och därmed ekonomin för stadsfastighetsnämndens hyresgäster.

Världsläget med historiskt hög inflation påverkar stadsfastighetsnämndens verksamhet i hög grad inom såväl drift- som investeringsverksamheten. Både tjänster och material blir dyrare och det kan ibland vara svårt att få in anbud från leverantörer. Anbuderna kan också vara på kostnadsnivåer som inte är ekonomiskt hållbara.

Inom drift och underhåll blir många avtal betydligt dyrare än tidigare, exempelvis har Göteborgs Stad ett nytt avtal för snöröjning som innebär en fördyring jämfört med 2022 på cirka 13 miljoner kronor.

Stadens internränta ligger kvar på 1 procent, vilket innebär att ökande räntor inte påverkar nämnden och i förlängningen våra hyresgäster. Sannolikt kommer internräntan att behöva höjas kommande år och det får då betydande ekonomiska effekter. Som en illustration skulle räntekostnaderna öka med ca 45 miljoner kronor om den höjdes med 25 punkter till 1,25 procent för 2023.

Göteborgs Stad har ett nytt elavtal där risken vid högt effektuttag och pris, den så kallade profilkostnaden, inte längre kommer att tas av leverantören utan av kunden. I tidigare avtal har förvaltningen haft ett fast pris för hela sin konsumtion, men nu kommer förvaltningen att veta först månaden efter vad förbrukningen har kostat. Jämfört med 2022 uppskattas kostnadsökningarna till cirka 70 miljoner kronor för hela förvaltningens bestånd, men summan kan bli både högre och lägre utifrån hur läget på elmarknaden utvecklas.

För personalkostnaderna har personalomkostnadspålägget (PO-pålägget) ökat kraftigt från 39,35 procent 2022 till 44,63 procent 2023. Det innebär betydande ökning för personalkostnaderna. Till detta kommer årets lönerrevision. På grund av de stora osäkerheterna har förvaltningen räknat med ett löneutrymme på 3 procent, medan senaste direktiven från stadsledningskontoret anger genomsnittliga ökning på 2,7 procent. Vi vet ännu inte vad lönerörelsen kommer att landa i.

2.5 Gemensamt fokus för en sammanhållen stadsutveckling

Bakgrund och syfte

I november 2021 beslutades om en ny organisation för stadsutvecklingsområdet.

Syftet med organisationsförändringen är att skapa en organisation som ger en mer sammanhållen stadsutvecklingsprocess – i såväl planering, genomförande som förvaltning av staden. Den ska också bidra till ökad effektivitet och transparens i arbetet med stadsutveckling för boende, besökare och näringsliv. Målet är att de nya förvaltningarnas struktur ska stödja det fortsatta förändringsarbetet, både inom och mellan förvaltningarna, som vi sedan ska utveckla vidare genom arbetssätt, processer och kultur.

Skedesindelad organisation



Den nya organisationen kommer att vara mer skedesindelad. Det blir tydligare vilka nämnder som har ansvar för olika skeden. Organiseringen kommer att utgå från fyra olika skeden;

- analysera och planera stadsutveckling
- planera utbyggnad
- genomföra utbyggnad och underhålla
- förvalta och utveckla utbyggd stad

Ambitionen med den nya organiseringen är att i större utsträckning undvika tidigare målkonflikter och parallella processer för stadens stadsutveckling, bland annat inom strategisk planering.

Stadsfastighetsnämndens ansvarar för att planera, bygga, hyra in, förvalta och utveckla de lokaler och utemiljöer som Göteborgs Stads verksamheter behöver, till exempel förskolor, boenden med särskild service och kontorslokaler. I ansvaret ingår att aktivt delta i lokalbehovsplanering och ta ansvar för stadens lokalförsörjning.

Stadsbyggnadsnämnden ska driva och samordna den fysiska planeringen. Den ansvarar för stadens reglering av bebyggelse, mark och vatten. De ska också samordna styrningen för den strategiska och taktiska stadsplaneringen.

Exploateringsnämnden ansvarar för kommunens mark och dess användning, samt säkerställer att marken utvecklas på ett sätt som skapar en långsiktigt hållbar utbyggnad av Göteborg. Här finns ansvaret för kommunens samlade exploateringsverksamhet med projektutvecklingsansvar samt projektägaransvar för

exploateringsprojekt och för större och komplexa investeringsprojekt.

Stadsmiljönämnden har ett helhetsansvar för stadens offentliga rum och samlade framkomlighet och ska arbeta för att skapa tillgängliga attraktiva och levande stadsmiljöer och naturområden. Nämnden har också ansvar för att vara banhållare för spårvägsnätet och vara stadens anläggningsägare.

Gemensamma bärande principer

Den nya organisationen ska stödja:

- En sammanhållen stadsutvecklingsprocess
- Ett transparent och kundfokuserat arbetssätt
- Ett processinriktat arbetssätt
- En samarbetskultur
- Ett starkt utvecklingsfokus
- Större effektivitet
- Tydligare mandat

Gemensam kultur

Med sikte på en effektiv och sammanhållen stadsutvecklingsprocess

- Vi arbetar tillsammans–Vi lär oss av varandra –Vi bygger förtroende
- Vi bryr oss–Stöttar varandra och visar förståelse
- Vi tänker nytt–Vågar pröva nya idéer och arbetssätt–Arbetar lösningsorienterat
- Vi vet vårt uppdrag och vem vi är till för–Tar ansvar för delar och helhet–Lyssnar och vägleder

3 Kommunfullmäktiges mål

3.1 Ledning och styrning (N230)

3.1.1 Göteborgs Stad ska styras transparent och resurseffektivt.

Budgetkategori

Ledning och styrning

3.2 Stadsfastighetsnämndens Grunduppdrag (N230)

3.2.1 Alla förskolor ska hålla hög kvalitet och ge barn en trygg och stimulerande miljö.

Budgetkategori

Förskola

3.2.2 Göteborg ska bli en mer blandad stad, bostadsbristen byggas bort och behovet av lokaler för kommunal service tillgodoses.

Budgetkategori

Stadsutveckling och bostäder

3.3 Miljö- och klimat (N230)

3.3.1 Alla göteborgare ska ha en hälsosam livsmiljö.

Budgetkategori

Miljö- och klimat

3.3.2 Göteborgs offentliga rum ska vara vackra, välskötta, trygga och tillgängliga samt gynna den biologiska mångfalden.

Budgetkategori

Stadsmiljö

3.3.3 Göteborgs biologiska mångfald ska öka.

Budgetkategori

Miljö- och klimat

3.3.4 Göteborgs klimatavtryck ska kraftigt minska för att vara nära noll senast 2030 i linje med Göteborgs Stads miljö- och klimatprogram.

Budgetkategori

Miljö- och klimat

3.4 Mänskliga rättigheter (N230)

3.4.1 Göteborg ska vara en tillgänglig stad för alla oavsett funktionalitet.

Budgetkategori

Funktionsstöd

3.4.2 Livsvillkoren för Göteborgs invånare ska bli mer jämlika.

Budgetkategori

Sociala frågor

3.4.3 Göteborg ska vara en jämlik och jämställd stad där alla bemöts likvärdigt, får sina mänskliga rättigheter tillgodosedda och ges likvärdiga möjligheter oberoende av kön.

Budgetkategori

Demokrati

3.5 Attraktiv arbetsgivare (N230)

3.5.1 Arbetsmiljön och arbetsvillkoren för Göteborgs Stads anställda ska förbättras.

Budgetkategori

Personal

3.5.2 Sjukskrivningarna till följd av arbetsrelaterad ohälsa ska minska.

Budgetkategori

Personal

3.6 Näringsliv (N230)

3.6.1 Göteborg stads inköp- och upphandlingsprocesser ska bli mer effektiva och bidra till att nå samtliga hållbarhetsmål.

Budgetkategori

Inköp- och upphandling

4 Kommunfullmäktiges uppdrag

4.1 Ledning och styrning (N230)

Centrala uppdrag
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att aktivt arbeta med hållbarhetsperspektiven i budget- och uppföljningsprocesser. Detta gäller även jämställdhetsperspektivet och framför allt i investeringsbudgetar.

4.2 Stadsfastighetsnämndens Grunduppdrag (N230)

Centrala uppdrag
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag i samverkan med grundskolenämnden tillskapa fler skolplatser i områden med underskott av skolplatser, exempelvis genom strategiska förvärv och lämpliga tillbyggnader.
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.

4.3 Miljö- och klimat (N230)

Centrala uppdrag
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att sprida arbetet med energieffektivisering och att minska effektopparna inom Göteborgs Stads egna verksamheter.
Stadsfastighetsnämnden får i uppdrag att i samverkan med AB Framtiden och Higab AB arbeta för en snabbare utbyggnad av solenergi. Uppdraget ska genomföras med respekt för kulturhistoriska värden.

4.4 Attraktiv arbetsgivare (N230)

Centrala uppdrag
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att arbeta för att andelen arbetade timmar som utförs av timanställda inte överstiger fem procent.
Alla nämnder och styrelser får i uppdrag att stärka de organisatoriska förutsättningarna för första linjens chefer och genomföra utbildningar om tillitsbaserat ledarskap.

5 Resursfördelning

5.1 Effektiv resursanvändning

Ett av stadsfastighetsförvaltningens fokusområden kommer under året vara "ordning och reda-frågor" inom ett flertal områden såväl internt som externt, vilket är grunden för en resurseffektiv verksamhet. För det interna arbetet kommer fokus ligga på att utveckla effektiva stödprocesser inom förvaltningen och mellan de stadsutvecklade förvaltningarna i syfte att uppnå större resurseffektivitet. Förvaltningen kommer också att stärka budgetstyrningen med ett tydligt ansvarsutkrävande för budgetansvariga chefer.

Stadsfastighetsförvaltningen tar över verksamhet från tidigare fastighetskontoret och lokalförvaltningen. Initialt kommer dessa två verksamheter att behandlas som två olika verksamhetsområden inom förvaltningen eftersom lokalförvaltningens tidigare verksamhet handlar om att tillhandahålla lokaler till Göteborgs stads verksamheter och fastighetskontorets tidigare verksamhet handlar om att förvalta byggnader av strategisk betydelse samt byggnader på stadens markreserv. Samtidigt som förvaltningen ser att verksamheter med olika logik ska arbeta på delvis olika sätt och följas upp separat så är förvaltningens ambition att hitta synergieffekter mellan dessa två verksamhetsområden, men det kommer sannolikt inte att kunna realiseras under innevarande budgetår.

Förvaltningarna som ingått i projektet Ny organisation för stadsutveckling har beslutat att hantera kontorservice gemensamt och att förlägga det organisatoriska ansvaret hos stadsfastighetsförvaltningen. Eftersom samtliga berörda förvaltningar har verksamhet runt Gustav Adolfs Torg är det effektivt att samordna verksamheten för god kvalitet och effektivitet. De kostnader som uppstår hos stadsfastigheter för övriga förvaltningarnas verksamheter inom kontorservice kommer att faktureras dessa.

Inom drift- och underhåll ska förvaltningen se över hur vi effektivast kan arbeta i egen regi eller genom köpt tjänst och hoppas genom detta arbete öka effektiviteten.

För hela förvaltningen finns det fortsatt ett utvecklingsarbete med att säkerställa goda samarbeten mellan förvaltningarnas olika verksamhetsområden. På samma sätt finns det stor potential i ökat samarbete mellan förvaltningarna inom stadsutveckling på många områden.

Inom ekonomiprocesserna finns möjligheter att automatisera rutinarbete, exempelvis genom så kallade abonnemang, vilket är en form av automatkontering av fakturor. Förvaltningen kommer att arbeta vidare med det arbetet under 2023, vilket frigör tid inom verksamheterna för kärnuppdraget.

Ekonomiprocesserna kommer att arbeta med att gå från att vara primärt en rapport- och stödfunktion till att även bli en styrfunktion genom att arbeta tydligare med ekonomistyrning. Vi kommer även att ha ett tydligt fokus på att göra analyser och beslutsunderlag i ett helhetsperspektiv för staden.

Lokalförvaltningen har under vintern 2022 påbörjat arbetet att ta över beräkning och analys inom ramen för självkostnadshyran från den konsultfirma som idag sköter arbetet för förvaltningens räkning, vilket kommer fortsätta inom stadsfastighetsförvaltningen. En betydande del av arbetet innebär att ta fram ett nytt systemstöd som möjliggör att ekonomisk data kan tillgängliggöras utanför ekonomiavdelningen och att ekonomiavdelningens personal själva kan sköta

beräkningar och analys av självkostnadshyran. Detta är en förutsättning för bland annat de uppdrag nämnden fått inom ramen för utvecklad ekonomistyrning.

När det gäller investeringsstyrning har förvaltningen en ny process som förväntas bidra till bättre ekonomistyrning i projekten och en ännu bättre dialog med hyresgästerna och kvalitet, funktion och kostnadsnivåer.

Förvaltningen kommer också att resursförstärka inom tidiga skeden i stadsutvecklingen och i fastighetsekonomiska analyser för projekten, vilket ska bidra till mer kostnadseffektiva lokallösningar.

5.2 Driftbudget

Stadsfastighetsnämnden Göteborg stad	Budget 2023
Hysesintäkter	3 505 999
Bidrag	33 015
Försäkringsersättning	541
Övriga intäkter	3 197
Kunduppdragsintäkter	44 128
Investeringsrelaterade intäkter	177 890
Intäkter	3 764 770
Personalkostnader	-393 093
Lokalkostnader	-981 097
Reparation	-51 988
Försäkringspremier	-47 459
Övriga kostnader	-102 764
El, uppvärmning och vatten	-367 780
Planerat underhåll	-212 030
Tillsyn och skötsel	-221 277
Skador	-11 285
Kunduppdragskostnader	-31 741
Investeringsrelaterade kostnader	-177 890
Rörelsekostnader	-2 598 404
Rörelseresultat före kapitalkostnader	1 166 366
Avskrivningar	-994 281
Räntekostnader - kommunlån	-171 843
Finansiella intäkter och kostnader	-243
Kapitalkostnader	-1 166 366
Kostnader	-3 764 770
Resultat	0

5.2.1 Övergripande budgetantaganden/förutsättningar

Stadsfastighetsförvaltningens budgetförslag bygger på det budgetarbete som lokalförvaltningen och fastighetskontoret gjort inom ramen för de verksamheter som kommer från respektive organisation i den tidigare förvaltningsorganisationen.

Den nya förvaltningsledningen har haft mycket begränsat med tid och har inte i detalj kunnat sätta sig in i respektive budget utan fokuserat på att få ihop budgeten på totalen och utifrån grunduppdraget enligt reglemente.

Lokalförvaltningen hade som ambition att effektivisera under 2022 för att till 2023 effektivisera uppgående till ungefär 10 miljoner kronor. På grund av arbetet med Ny organisation för stadsutveckling har detta arbete enligt lokalförvaltningen inte kunnat prioriteras i den mån som hade behövts. Tillsammans med den historiskt höga inflationen och det kraftigt ökade PO-pålägget gjorde det att lokalförvaltningen i sitt budgetarbete inför 2023, som lämnats över till stadsfastighetsförvaltningen, tvingades dra ner budgeterade kostnader för planerat underhåll för att få ihop en budget i balans. Planerat underhåll var den kostnadspost som bedömdes vara möjlig att spara in på kortsiktigt utan att det får betydande påverkan på förvaltningens hyresgäster. Det innebär att den hyra som kommer att debiteras hyresgästerna under 2023 baseras på en högre kostnad för planerat underhåll än vad förvaltningen har räknat in i budget uppgående till 25 miljoner kronor.

Den kraftigt ökade elkostnaden som är en konsekvens av Göteborgs Stads nya elavtal samt de kraftigt ökade priserna på elmarknaden har lagts till på hyran utöver ordinarie indexering uppgående till totalt 65 miljoner kronor, vilket redovisats separat i hyresutskicken till hyresgästerna. Det bedömdes inte möjligt inom lokalförvaltningen att på mycket kort tid spara in en så stor summa. Hyresgästerna är informerade och elkostnaderna kommer att följas noga under året.

Inom delar den verksamhet som kommer från lokalnämnden saknas i viss mån resurser som bedöms nödvändiga för att klara såväl grunduppdrag som övriga mål och uppdrag, exempelvis inom säkerhet, IT, arkiv och ekonomi. Stadsfastighetsnämnden får också nya uppdrag, bland annat inom stadsutvecklingens tidiga skeden som inte finns inom den verksamhet från fastighetsnämnden och lokalnämnden som stadsfastigheter tar över.

Den nya förvaltningen har i dialog med lokalförvaltningens förvaltningsledning totalt dragit ner personalkostnaderna jämfört med lokalförvaltningens initiala förslag men samtidigt lagt till tjänster som bedöms behövas för att klara nämndens uppdrag. Vakanser som uppstår under året kommer noga att utvärderas utifrån nämndens uppdrag och förvaltningen har i detta budgetförslag vakanta tjänster inom exempelvis kompetensområde kommunikation, dataskydd och upphandling, vilket påverkar det stöd som dessa enheter kan ge förvaltningen.

Fastighetskontorets budget har potential att ge ett mindre överskott, men samtidigt är förutsättningarna inom beståndet beroende av en rad omständigheter som stadsfastigheter inte råder över. Dessutom pågår en översyn av hyrorna för att tillse att vi förhåller oss på ett korrekt sätt till den kommunala principen med självkostnadshyra, vilket kan komma att påverka budgeterade intäkter. Förvaltningen har därför budgeterat ett nollresultat för verksamheten och kommer löpande att rapportera det ekonomiska utfallet till nämnden inom ramen för ordinarie rapportering.

5.2.2 Risk- och känslighetsanalys

Elkostnaden är den enskilt största osäkerheten i budget 2023. Utvecklingen beror dels på världsläget, dels på hur kallt vädret blir och inte minst på hur väl förvaltningen och våra hyresgäster kommer att lyckas med energibesparingar.

Personalkostnaderna är alltid svåra att prognostisera med hänsyn till uppsägningar, föräldradedighet, sjukdom och den tid det tar att rekrytera. Stadsfastighetsförvaltningen har därtill en betydande del av personalkostnaderna

som aktiveras som en del av investeringen genom tidsredovisning, vilket innebär att framdriften i projekten påverkar de totala personalkostnaderna.

Slutligen kommer inflationen och dess utveckling ha stor betydelse för samtliga upphandlingar som genomförs under året inom såväl drift- som investeringar.

5.2.3 Intäkter

Den största delen av intäkterna består av hyresintäkter där merparten kommer från hyresgäster i form av förvaltningar i staden som stadsfastighetsförvaltningen har i uppdrag att förse med verksamhetslokaler. En mindre del av intäkterna kommer från externa hyresgäster.

Uppdragsintäkter kommer från uppdrag som beställts direkt av hyresgästen och hanteras separat från hyresdebiteringen, så kallade kunduppdrag.

Övriga intäkter avser momsersättning, vidarefaktureringar och bidrag.

5.2.4 Rörelsekostnader

Utöver personalkostnaderna består en betydande del av förvaltningens kostnader av inhyringskostnader där förvaltningen agerar mellanhyresvärd. Dessa kostnader benämns lokalkostnader i resultaträkningen. Inhyringskostnaden vidarefaktureras till hyresgästerna.

Övriga kostnader består exempelvis av konsulter, IT och personalrelaterade kostnader.

Investeringsrelaterade kostnader i samband med ny- och ombyggnationer faktureras berörd förvaltning, som under vissa förutsättningar kan avropa kostnaderna från en särskild avsättning i kommunfullmäktiges budget.

Planerat underhåll är kostnader som inte faller inom definitionen för investeringar utan belastar driftresultatet under året. Nivån är 25 miljoner kronor lägre än vad lokalförvaltningen tidigare kommunicerat till hyresgästerna, men i nivå med 2022 års utfall och på högre nivåer än tidigare år.

Uppdragskostnader består av så kallade kunduppdrag, som beskrivs under intäkter.

5.2.5 Kapitalkostnader

Kapitalkostnader består av avskrivningar och ränta. Avskrivningar innebär att kostnaden för en investering fördelas över hela den förväntade användningstiden och därmed belastar endast en mindre del av utgiften ett aktuellt år det årets resultat. Räntan består av den internränta staden debiterar och uppgår till 1 procent, samma som är 2022. Kapitalkostnaderna ökar när investeringarna ökar.

5.3 Investeringsbudget

Nedan presenteras budget för investeringar för stadsfastighetsnämnden. Kommunfullmäktiges investeringsbudget för stadsfastighetsnämnden bygger på investeringsnomineringar från tidigare lokalnämnden och fastighetsnämnden.

När det gäller ny- till och ombyggnad av verksamhetslokaler har stadsledningskontoret utifrån befolkningsstatistik och befolkningsprognoser lämnat över underlag som beskriver stadens behov av verksamhetslokaler. Dåvarande lokalförvaltningen har sedan i dialog med stadsledningskontoret bedömt och räknat

fram kommande nyinvesteringsbehov

När det gäller reinvesteringar, bygger underlaget främst på framtagna underhållsplaner och utförandekapacitet hos förvaltningen.

Investeringar kopplat till miljö- och klimat är inarbetade i nedan belopp.

Total investeringsbudget

Mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Inkomster		10
Utgifter	-2655	-13669
Summa netto	-2655	-13659

Budget 2021-2025 inkluderar för åren 2021 och 2022 dåvarande lokalnämndens och fastighetsnämndens budget

5.3.1 Stadsfastighetsnämndens investeringar

Ny,- till- och ombyggnadsinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Förskola	-350	-2025
Grundskola	-1000	-5075
Gymnasieskola	-10	-119
Äldreboende	-80	-484
BmSS	-180	-777
Övriga lokaler	-80	-424
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-30	-109
Summa	-1730	-9013

Lokalförsörjningsplanen 2022 utgör underlag till identifierat investeringsbehov för 2023– 2032. Planen beskriver när och hur många platser staden har behov av för förskola, skola, gymnasium, BmSS samt äldreboenden under den kommande tioårsperioden. För beståndet från fastighetskontoret görs bedömningar för varje enskild fastighet.

Stadsfastighetsförvaltningen kan redan idag konstatera att nominerade nivåer för planperioden och för budgetår 2023 med stor sannolikhet inte är möjliga att nå eftersom investeringsprojekt ej har startats upp av stadsledningskontoret i samma takt som det budgeterats för, samt att pågående projekt förskjutits framåt i tid på grund av personalbrist och andra förseningar inom stadsutvecklingen. Förvaltningen kommer därför sannolikt att kraftigt dra ner investeringsnivåerna i samband med årets första prognos per februari, detta gäller särskilt för nyinvesteringar.

I ärendet för lokalförsörjningsplanen 2023 framgår att befolkningsprognosen dras ner jämfört med tidigare, vilket får konsekvenser för behovet av nyinvestering inom framförallt skola och förskola. Detta material presenterades efter att lokalförvaltningen och stadsledningskontoret lämnat underlag för investeringsbudgeten och kunde därför inte beaktas.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fortsätta arbetet med att balansera hyresgästernas behov och önskemål mot förvaltningens genomförandekapacitet

och hyresgästernas ekonomiska förutsättningar. I stadsfastighetsnämndens uppdrag ingår ansvar för lokalförsörjningen, något som tidigare skötts från kommunstyrelsen som beställt nya lokaler från tidigare lokalnämnden.

Det finns stora utmaningar inom investeringsområdet utifrån inflationen och projekt riskerar att bli betydligt dyrare än planerat.

5.3.2 Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar

Stadsfastighetsnämndens reinvesteringar

Investeringsområde, mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Säkerhet	-2	-24
Inre funktioner	-250	-1182
Yttre funktioner	-240	-1287
Installationssystem	-200	-824
Storkök/kök	-12	-57
Markanläggning	-90	-387
Myndighetskrav	-8	-69
Tilläggsavtal	-8	-79
Ej fastighetsrelaterat		-1
Ersättningsinvesteringar	-40	-410
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-75	-326
Summa	-925	-4646

Reinvesteringar per verksamhetsområde

Investeringsområde, mnkr	Budget 2023	Budget 2021-2025
Förskola	-310	-1270
Grundskola	-240	-1313
Gymnasieskola	-5	-296
Äldreboende	-175	-713
BmSS	-10	-252
Övriga lokaler	-110	-476
Investeringar i markreserv och strategiskt innehav	-75	-326
Summa	-925	-4646

Kommunfullmäktiges investeringsbudget för stadsfastighetsnämnden bygger på investeringsnomineringar från tidigare lokalnämnden och fastighetsnämnden. Utöver dessa finns det i kommunfullmäktiges budget en satsning på tio miljoner per år för utemiljö från och med 2023 vilket inkluderats som reinvestering i denna budget.

Stadsfastighetsförvaltningen konstaterar att nominerade nivåer för planperioden kan bli svåra att nå eftersom det kräver en ökning av kapaciteten. Detta kommer att följas i förvaltningens prognoser.

Reinvesteringar innebär investeringar där befintliga lokaler rustas upp så att deras funktion och värde bibehålls eller ökar. I reinvesteringar ingår också ersättningar av befintliga lokaler, där den tidigare rivs och ersätts av en ny lokal.

Förvaltningen har under de senaste åren befunnit sig i en förändringsprocess gällande planeringen av långsiktiga underhållsåtgärder. Denna processförändring har medfört ett tydligare fokus på utförandekapacitet, vilket har resulterat i något lägre prognostiserade reinvesteringsvolymer för planperioden. Det behövs fortsatt arbete för att reinvesteringsvolymer fullt ut ska motsvara såväl behov som genomförandekapacitet.

Det identifierade investeringsbehovet har förvaltningen sammanställt utifrån underhållsplanerna som dokumenterar kunskapen om den tekniska statusen samt antaganden utifrån branschens nyckeltal för de områden som är svåra att bedöma utifrån vanliga underhållsbesiktningar, exempelvis ledningar i mark. I behovsbedömningen har förvaltningen även tagit höjd för de politiska målambitionerna inom områden miljö, energi och jämlikhet. Samspelet mellan reinvesteringar och underhåll är också beaktat. Förvaltningen arbetar successivt och metodiskt för att ständigt utveckla och komplettera underhållsplanerna för nämndens egna bestånd samt nämndens ansvar i det inhyrda beståndet för att säkra behovet av långsiktiga åtgärder.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att fortsätta det arbete fastighetskontoret och lokalförvaltningen redan påbörjat med att säkerställa god kunskap om fastighetsbeståndets långsiktiga reinvesteringsbehov, tillsammans med en bedömning av hur mycket resurser som krävs för att möta behovet och de ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna.