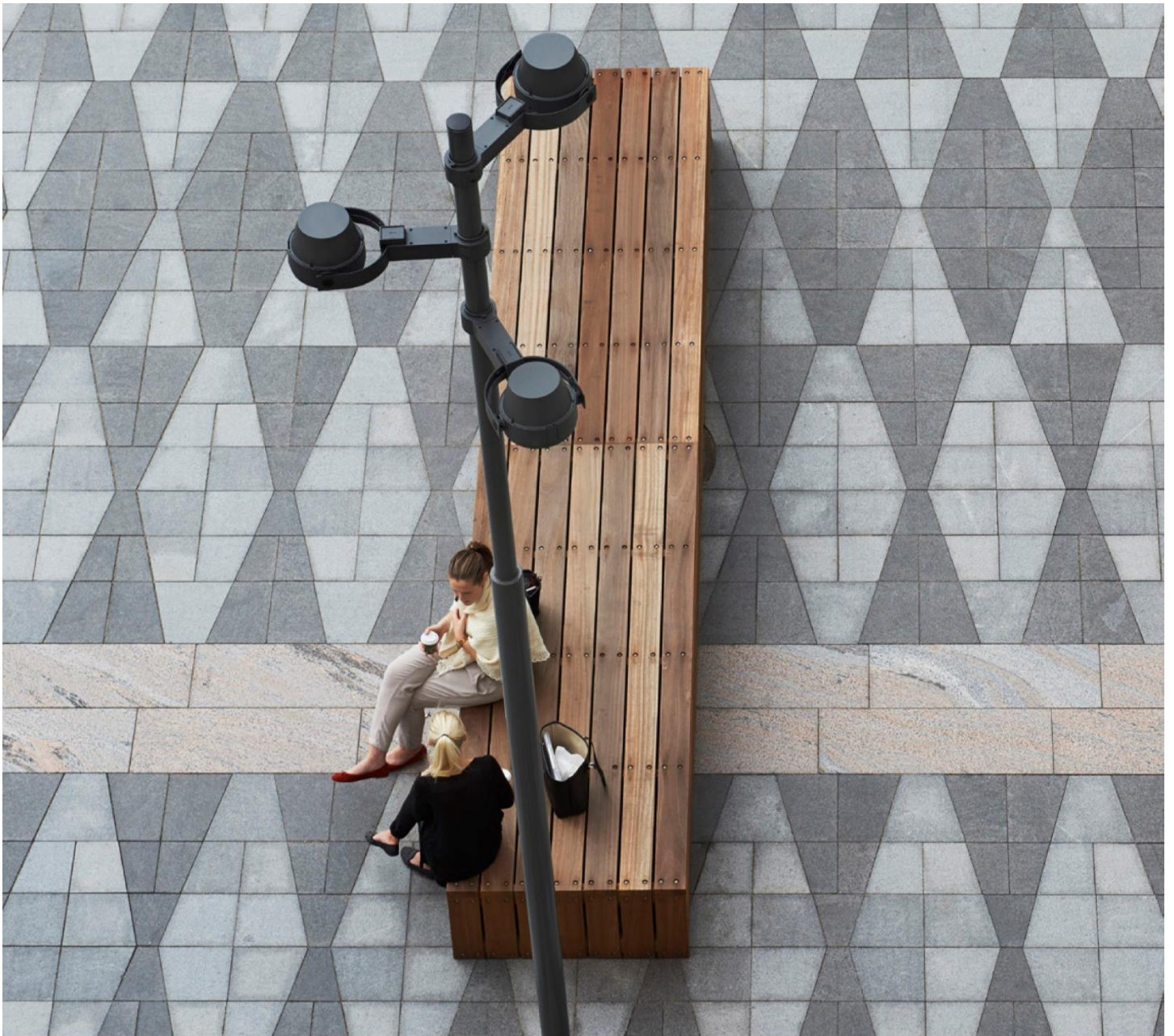


# LOKALKOSTNADER SAMT JÄMFÖRELSESTUDIE LULEÅ KOMMUN



# FÖRORD

Sweco har haft i uppdrag från Luleå kommun att genomföra en analys av lokalkostnader. Uppdraget har avgränsats till att belysa Luleå kommuns lokalkostnader för år 2019 och 2020. Uppdraget har omfattat kostnader för verksamhet som bedrivs inom förskola, skola, vård och omsorgsboenden samt verksamhetslokaler.

Uppgifter till uppdraget har hämtats från kommunens ekonomisystem, genom dokumentstudier samt intervjuer och dialog med verksamhetsansvariga. Då uppdraget även har omfattat en jämförande studie med andra kommuner har uppgifter även inhämtats från dessa kommuner (Karlstad, Sundsvall, Örnsköldsvik, Östersund, Borås och Jönköping).

Uppdraget har genomförts av konsulterna Charlotte Sävås Nicolaisen (uppdragsansvarig samhällsanalytiker), Daniel Axelsson (fastighetsekonom) och Silke Tindrebäck (statistiker).

Vi vill härmed tacka alla som bidragit med uppgifter och synpunkter till detta uppdrag.

2021-04-28

Charlotte Sävås Nicolaisen

Sweco Sverige

# INNEHÅLL

DEL 1 .....	4
BAKGRUND.....	4
Uppdraget .....	4
Metoder.....	6
Dokumentstudier .....	6
Intervjuer.....	6
Jämförande studie – bench mellan kommuner .....	6
Fastighetsverksamhet i ett omvärldsperspektiv .....	7
Lokalprocesser .....	7
Behovet av underhåll och investeringar .....	8
DEL 2 .....	9
ORGANISATION OCH KOSTNADSANALYS LULEÅ .....	9
Organisatoriska förutsättningar .....	9
Ansvaret för kommunens fastigheter.....	9
Lokalplaneringsprocess – en projektmodell som beskriver arbetsprocessen .....	10
Internhyra.....	11
Underhåll, investeringar och verksamhetsanpassningar .....	11
Lokalplanering inom barn- och utbildningsförvaltningen .....	12
Lokalplanering inom vård- och omsorgsförvaltningen.....	12
ANALYS AV KOSTNADER FÖR LULEÅ KOMMUN .....	13
Kostnadsjämförelse lokalkostnad 2019 och 2020.....	13
Analys Luleå per objekt 2020 .....	13
Lokalkostnader för fastigheter inom olika verksamheter .....	13
Lokalkostnader för fastigheter inom förskola och grundskola .....	14
Lokalkostnader för fastigheter inom vård och omsorgsboenden .....	18
Lokalkostnader för verksamhetslokaler .....	19
DEL 3 .....	20
BENCHKOMMUNERNA .....	20
Osäkerhet i kostnadsunderlagen.....	20
Analyser av nyckeltal för Luleå kommun och benchkommunerna .....	21
DEL 4 .....	26
SAMMANFATTANDE ANALYS.....	26
Analys av skillnader mellan underlag för år 2019 och 2020.....	26

Höga eller låga lokalkostnader .....	26
Samlat nyckeltal - jämförelser med övriga kommuner .....	27
Rekommendationer och fortsatt arbete kopplat till Luleå kommuns fastighetsförvaltning .....	28
Utforma en strategisk lokalförsörjningsprocess.....	29
Se över kommunens organisatoriska förutsättningar för en effektiv process .....	29
Swecos slutsatser och rekommendationer.....	30
BILAGA 1.....	31
Grund för urval av benchkommuner .....	31
Urvalet .....	31
Jämförelsekommunerna .....	32
KARLSTAD.....	32
SUNDSVALL .....	34
ÖRNSKÖLDSVIK .....	35
ÖSTERSUND .....	36
BILAGA 2.....	38
Luleå kommuns grundskolor uppdelat på skolområden.....	38
BILAGA 3.....	40
Sammanställning av kostnader - kommunägda fastigheter .....	40
BILAGA 4.....	44
Kostnader förskola och grundskola rangordnat efter yta, samt antal barn och elever.....	44

# DEL 1

## BAKGRUND

Många kommuner står inför förändrade behov när det gäller planering av lokaler för skolor, förskolor, verksamhetslokaler och vård- och omsorgsboenden. Att säkerställa att kommunerna har ändamålsenliga lokaler med rätt dimensionering är en utmaning både vad gäller underhåll och nya investeringar samt hur kostnader ska fördelas.

En grund för analyser om lokalkostnader finns att hämta i kommunernas befolkningsprognoser och den planering som finns i översiktsplaner. Ur ett fastighetsperspektiv är det dessutom relevant att se över hur kommunerna ska styra sina resurser och i vilken utsträckning en kommun ska äga eller hyra sina lokaler. Att det finns framtagna lokalförsörjningsplaner är ett sätt att få överblick över vilka behov som finns och som kan ligga till grund för kommande investeringar. Att ha god överblick över lokalernas tekniska standard och hur detta kan kopplas till drift och underhållskostnader är också av avgörande betydelse som också har en påverkan i ett långsiktigt hållbarhetsperspektiv. Att det finns tydliga processer för kommunernas lokalförsörjning som bygger på genomarbetade underlag underlättar arbetet och ger kontroll över lokalförsörjningen vad gäller nuvarande och framtida kostnader. 1

Luleå kommun har en målsättning att vara en socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbar kommun. Detta gäller även de fastigheter som kommunens äger eller hyr för sin verksamhet. Då Luleå kommun befinner sig i en omställning av kostnader för driften av sina fastigheter har ett behov uppstått av att se över kommunens kostnader som helhet inklusive kommunens verksamhet inom fastighet. För att säkerställa hållbarhet och få ett mer övergripande perspektiv på sina fastigheter har en analys efterfrågats av kostnader som Luleå kommun har för sina egna fastigheter samt inhyrda lokaler. Kommunen har även efterfrågat en fördjupad jämförelse med andra kommuner som har liknande förutsättningar och utmaningar som Luleå kommun.

## UPPDRAGET

Sweco har fått i uppdrag från Luleå kommun att ansvara för analysen av lokalkostnader. Uppdraget består av två delar. Det ena handlar om att belysa jämförbara nyckeltal för kommunens fastighetsverksamhet, både av bebyggda fastigheter som kommunen äger och inhyrda lokaler. Det senare finns framförallt inom kommunens äldreomsorg. En avgränsning har gjorts till lokaler för förskola, skola, särskilda boenden inom vård- och omsorg samt verksamhetslokaler. Utöver detta omfattar uppdraget även en bredare ansats där en jämförelse av kostnader för dessa fastighetstyper görs med andra kommuner. För att uppgifter ska vara jämförbara har jämförelsekommuner i första hand valts ut inom kommungruppen "Större städer" enligt Sveriges kommuner och regioners kommunindelning.

Utredningen syftar till att kunna besvara frågan huruvida kostnadsnivåerna för lokaler i Luleå kommun är höga eller låga i förhållande till andra kommuner i Sverige. En målsättning är att kommunen genom att få tillgång till mer detaljerade nyckeltal som kan följas upp och mätas över tid på ett mer träffsäkert sätt ska kunna säkerställa att rätt saker mäts och jämförs. Uppgifter som tas fram ska kunna ligga till grund för kommunens interna planeringsunderlag och som ett underlag för prioriteringar och beslut om utveckling av verksamhet som bedrivs inom Luleå kommun. Då analysen även omfattar ett antal andra jämförelsekommuner finns också målsättningar om att dels få underlag som kommunen kan

---

<sup>1</sup> Kommunala verksamhetslokaler, Idéskrift om att planera för förändrade behov, FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor, Sveriges kommuner och regioner, 2021.

relatera till, dels medverka till ett fortsatt nätverkande i frågor kopplat till lokalkostnader i ett mer övergripande perspektiv. I detta finns utöver ett egenintresse även möjligheter för andra kommuner med liknande förutsättningar som Luleå att få ett mervärde av samarbetet.

Enligt uppdraget ska utredningen belysa tydliga och lätthanterliga nyckeltal inom följande områden:

- Skollokaler - kostnad per kvm BRA fördelat övergripande per skolform, upptagningsområde och enhet.
- Förskolelokaler - kostnad per kvm BRA fördelat per upptagningsområde och enhet.
- Vård och omsorgsboende – kostnad per BRA
- Överkapacitet per upptagningsområde och enhet i antal elever inklusive kostnad för överkapacitet per upptagningsområde och enhet.

Mer preciserat ingår följande kostnader i datainsamlingen för **kommunens egna fastigheter**:

#### *Tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll*

- Kostnad för tillsyn och skötsel: kostnader för driftåtgärder som syftar till att vårda ett förvaltningsobjekt inklusive beredskapskostnad.
- Kostnad för felavhjälpande underhåll: Kostnader för driftåtgärder som syftar till att återställa en funktion som oförutsett uppnått en oacceptabel nivå, det vill säga ej planerade underhålls-åtgärder för avhjälpande av fel/funktionsavbrott. Kostnader för försäkrings-skador, för plötsligt oförutsedda händelser, dvs kostnader för självrisk samt de skador som understiger självrisk. Kostnader för skadegörelse som uppkommit genom avsiktligt vållande och oaktsamhet.

#### *Planerat underhåll (räknas som ett snitt av de senaste femårens planerade underhåll)*

- Kostnad för underhåll som till tid, art och omfattning syftar till att bibehålla eller återställa funktionen hos ett förvaltningsobjekt, även för byggnadsanpassningar som ersätter normalt underhåll (upp till samma kvalitetsnivå).

#### *Verksamhetsanpassningar*

- Kostnader för verksamhetsanpassningar

#### *Mediaförsörjning*

- Värmeenergikostnader (eldningsolja, flis, kol, gas, pellets, fjärrvärme m.m.), elenergi (kostnad för abonnemang och förbrukning av elenergi) samt vattenkostnad (kostnad för abonnemang och förbrukning av vatten samt avloppsförsörjning inkl. enskilda avloppsanläggningar eller vattenförsörjning)

#### *Försäkringspremier*

#### *Kapitalkostnader*

- Räntekostnader
- Avskrivningar

För **inhyrda objekt** exklusive lägenheter ingår följande kostnader i datainsamlingen:

#### *Hyra*

- kostnader för inhyrning som inkluderar lokalkostnad, fastighetsskatt
- parkeringsplatser
- eventuellt andra tillägg som omfattas av lokalkontraktet

#### *Mediaförsörjning*

- Värmeenergikostnader (eldningsolja, flis, kol, gas, pellets, fjärrvärme m.m.), elenergi (kostnad för abonnemang och förbrukning av elenergi) samt vattenkostnad (kostnad för abonnemang och förbrukning av vatten samt avloppsförsörjning inkl. enskilda avloppsanläggningar eller vattenförsörjning)
- Fjärrkyla

#### *Verksamhetsanpassningar*

- Kostnader för verksamhetsanpassningar

#### *Insamling avfall*



- Kostnader som betalas inom ramen för internhyressystemet
- Hushållsnära insamling

Övriga kostnader som ingått i studien är kostnader som omfattas av internhyressystemet, som ingår i hyran men som faller utanför ramen för ovanstående definitioner. Det är till exempel kostnader för lås- och passagesystem, brandskydd, larmsystem samt lokalvård.

## **METODER**

Utredningen bygger huvudsakligen på dokumentstudier, genomgång av kostnader, jämförande statistik för olika verksamheter samt intervjuer och möten med nyckelaktörer i medverkande kommuner. En mer kontinuerlig dialog har även förts med ansvarig för uppdraget i Luleå kommun.

### **Dokumentstudier**

Som underlag till utredningen har Sweco tagit del av underlag som tillhandahållits från Luleå kommun. Det gäller framförallt underlag om kommunens lokaler för olika verksamheter, samt uppgifter kring organisatoriska förutsättningar. Sweco har även haft tillgång till kommunens ekonomisystem Qlik View varifrån uppgifter om kostnader har inhämtats.

Utöver detta har dokumentstudier gjorts av gällande lagstiftning och forskning med relevans för uppdraget, till exempel underlag som hämtas från Boverket och från Sveriges Kommuner och Regioner (SKR). Årligen levererar kommunen statistik över räkenskaper till SCB och Kolada vilket också utgjort underlag till utredningen.

För att sätta in de olika kommunerna i ett gemensamt sammanhang har ett särskilt fokus legat på en översiktlig beskrivning av kommunernas organisatoriska förutsättningar. Detta har sedan använts som underlag för jämförelser och som ett inspel till Luleå kommuns framtida planering av lokaler och fastigheter med såväl långsiktig hållbarhet och kostnadseffektivitet som grund.

### **Intervjuer**

För att få delaktighet i processen men även som stöd för kunskapsinhämtning har intervjuer genomförts med nyckelaktörer kopplat till uppdraget både internt inom Luleå kommuns olika förvaltningar och med representanter från de kommuner som utgör jämförelsekommuner. I intervjuerna har frågor ställts om hur kommunernas fastighetsförvaltning och drift är organiserad och hur kommunerna hanterar investeringar, internhyror och underhåll. Utöver detta har frågor ställts som rör samordning av funktioner.

### **Jämförande studie – bench mellan kommuner**

Uppdraget har omfattat en jämförelsestudie med andra kommuner. Tonvikten har här legat på att rikta sig till SKR kommungrupp större städer, det vill säga kommuner med liknande förutsättningar som Luleå kommun. Grunden för urvalet redovisas i bilaga 1. Där redovisas även korta beskrivningar av kommunerna.

I jämförelsestudien ingick ursprungligen sex kommuner: Borås, Jönköping, Karlstad, Sundsvall, Örnsköldsvik och Östersund. I samband med datainsamlingen av kostnader har Borås meddelat att de gärna vill medverka i benchen framåt och därmed kommer att återkomma med uppgifter. Jönköping har inte inkommit med underlag om kostnader. Detta medför sammantaget att uppgifter när det gäller kommunernas kostnader kan redovisas för totalt fyra kommuner utöver Luleå.

Som underlag till kostnadsanalysen har Sweco efterfrågat tillgång till uppgifter från jämförelsekommunerna utifrån ett fastställt malldokument i Excel. Uppgifter av mer övergripande jämförande karaktär har hämtats från kommunernas webbplatser och från olika databaser såsom SCB och Kolada. Utöver detta har kunskap om kommunerna och deras organisatoriska förutsättningar vad gäller fastigheter, drift och underhåll hämtats genom intervjuer och dialogmöten med verksamhetsansvariga för fastigheter och ekonomiska frågor kopplat till detta inom de kommuner som ingått i benchmarkingstudien.

## Träffsäkerheten i insamlat data

Generellt är det svårt att jämföra. Kostnader bokförs olika mellan kommunens verksamheter. Även om kommunerna fått en gemensam mall att utgå från vid inmatningen har uppgifter som lämnats till del varierat varför de inte varit användbara fullt ut. Flera kommuner hänvisar till att de organiserat om sin verksamhet eller har infört ett nytt ekonomisystem som påverkat datainsamlingen. Kopplat till antalet barn och elever har det varit svårt att särskilja förskola från grundskola då verksamhet har bedrivits i gemensamma lokaler. I vissa fall har beräkningen gjorts utifrån faktiskt antal barn och elever. I andra fall har kommunen haft en egen fördelningsnyckel som inte går att härleda till antalet barn och elever. I de fall kommunerna haft tillfälliga paviljonger har det varierat om det framgår hur många barn eller elever som kan härledas till dessa lokaler. I några fall har det varit oklart med ytor. Framförallt har uppgifter om ytor saknats för inhyrda lokaler.

Sammantaget innebär olikheterna som finns i tillgängligt data att det finns en viss osäkerhet i underlagen som kan förbättras inför framtida jämförelser. Intresset för att medverka i jämförelsestudien har varit stort och samtliga kommuner som Sweco har varit i kontakt med ser den jämförelse som nu tas fram på initiativ av Luleå kommun som såväl angelägen som intressant. Det finns en medvetenhet om att underlagen som tillhandahållits inte fullt ut täcker in det som efterfrågats. Här har dialogen inriktat sig på att ha denna första jämförelsestudie som grund för att utveckla och öka kvaliteten inför kommande jämförelser. Det arbete som nu påbörjats bör därför ses ur ett mer långsiktigt perspektiv.

## FASTIGHETSVERKSAMHET I ETT OMVÄRLDSPERSPEKTIV

För att ge perspektiv i denna utredning som framförallt lägger tonvikt på lokalkostnader inom ett antal verksamheter ställs en del frågor även som rör organisatoriska förutsättningar och de processer som ligger till grund för uppkomna kostnader. Framförallt har uppgifter inhämtats om kommunerna organisation av fastigheter och drift, lokalprocesser samt kring hantering av underhåll och investeringar.

### Lokalprocesser

Sveriges kommuner och regioner har nyligen tagit fram en rapport om kommunala verksamhetslokaler som ger en översiktlig bild över kommuners utmaningar kring sina fastigheter.<sup>2</sup>

En fråga i rapporten behandlar ägandet och vad som är mest ändamålsenligt för kommunerna, att äga eller hyra sina lokaler. En annan fråga rör hur kommunernas lokalprocesser kan se ut. Lokalprocesser kan illustreras på olika sätt. Det kan handla om exempelvis årshjul, trappmodeller eller olika typer av flödesscheman som ger översikt. I figur 1 ges två exempel på sådana modeller som tagits fram av Noram AB.<sup>3</sup> Gemensamt är att de startar med någon form av kapacitetsbedömning och behovsanalys. Därefter går processen vidare till utredning och genomförande som grund för en investering. I en

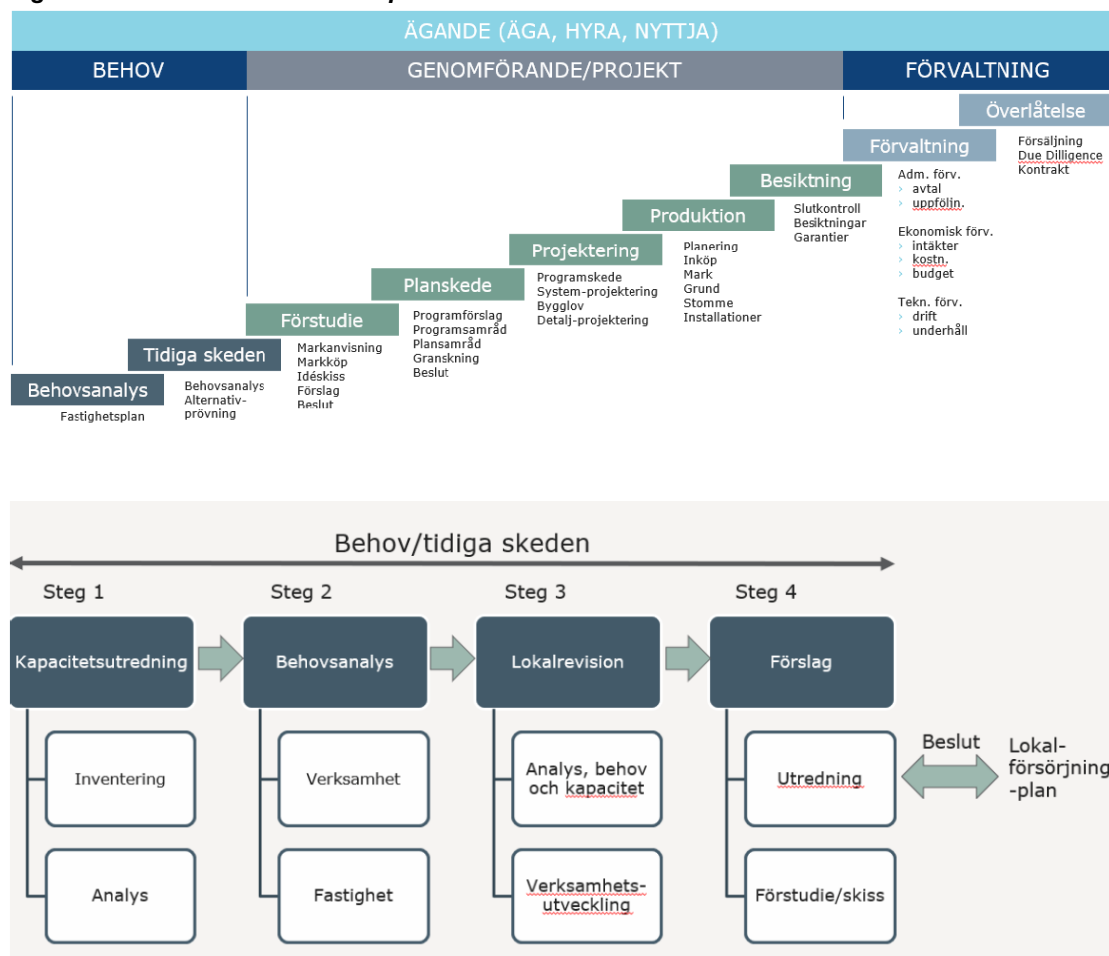
<sup>2</sup> Kommunala verksamhetslokaler, Idéskrift om att planera för förändrade behov, FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor, Sveriges kommuner och regioner, 2021.

<sup>3</sup> Kommunala verksamhetslokaler, Idéskrift om att planera för förändrade behov, FOU-fonden för kommunernas fastighetsfrågor, Sveriges kommuner och regioner, 2021.



avslutande fas övergår processen till förvaltning och drift av fastigheten. Alla dessa delar ryms inom kommunernas tekniska förvaltningars ansvar.

Figur 1. Illustrationer av hur lokalprocesser kan se ut.



## Behovet av underhåll och investeringar

Behovet av lokaler är stort inte minst i de kommuner som hör till kategorin större städer som ofta satsar på tillväxt med en positiv befolkningsutveckling. Samtidigt finns i detta betydande utmaningar inte minst som en följd av att fastigheter inte har underhållits i tillräcklig omfattning. Stora delar av den sociala och tekniska infrastrukturen byggdes upp för ett femtiotal år sedan varefter underhåll i många fall varit eftersatt. Detta medför behov såväl av omfattande underhåll som nyinvesteringar.

Beräkningar visar exempelvis att kommunerna behöver bygga fler än 1 000 skolor och förskolor de närmaste åren för att klara behovskapaciteten som förväntas. Det är en ökning av det totala beståndet med mer än 10 procent. En ökad investeringsvolym innebär ökade driftkostnader, vilket kommer att ta allt större utrymme i kommunernas driftbudgetar då driftkostnaderna ökar.

## DEL 2

# ORGANISATION OCH KOSTNADSANALYS LULEÅ

I detta avsnitt ges en beskrivning av organisatoriska förutsättningar för den verksamhet som bedrivs inom Luleå kommun fastighetsverksamhet. Dessutom redovisas uppgifter om lokalkostnader som avser Luleå kommun. Där det bedömts relevant har kostnader för olika objekt rangordnats för att på ett tydligt sätt kunna visa på skillnader i redovisade lokalkostnader inom de delar som denna studie omfattat. Såväl kommunens egenägda fastigheter och inhyrda fastigheter omfattas av uppdraget.

Tabeller över kostnader och ytor redovisas där detta är relevant i delavsnittet. För en mer fullständig redovisning hänvisas till bilagor.

## ORGANISATORISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

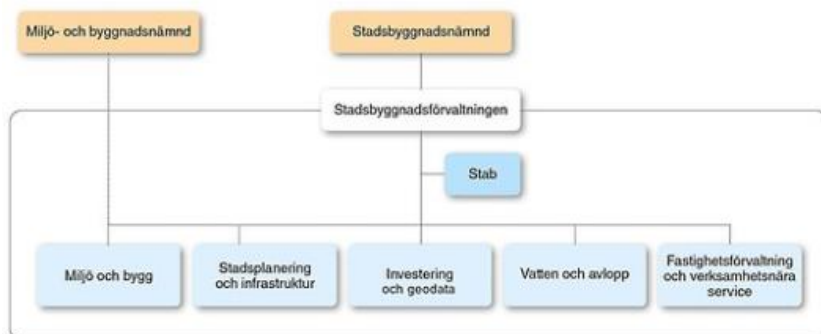
För att få en uppfattning om Luleå kommuns organisation om sin fastighetsavdelning har Sweco tagit del av dokumentation från kommunen och hämtat information från Luleå kommuns webbplats. Samtal har dessutom förts med personer som på olika sätt har ett ansvar och en delaktighet i kommunens fastighetsprocesser där frågor har ställts om hur verksamhetens fungerar vad gäller exempelvis drift, underhåll och investeringar. Såväl personal inom fastighetskontoret som ansvariga för fastigheter inom de verksamheter som uppdraget omfattar och som utgör den huvudsakliga delen av kommunens fastighetsbestånd har intervjuats.

## Ansvar för kommunens fastigheter

I Luleå kommun finns fem avdelningar inom samhällsbyggarförvaltningen:

- Miljö och bygg
- Stadsplanering och infrastruktur
- Investering och geodata
- Vatten och avlopp
- Fastighetsförvaltning och verksamhetsnära service

**Figur 6. Stadsbyggnadsförvaltningens organisation.**



Källa: [Stadsbyggnadsförvaltningen - Luleå kommun \(lulea.se\)](http://Stadsbyggnadsforvaltningen-Lulea.se)

Fastighetsförvaltning och verksamhetsnära service är en av avdelningarna inom Stadsbyggnadsförvaltningen. Denna avdelning har ansvaret för att tillgodose de kommunala verksamheterna med kostnadseffektiva och ändamålsenliga lokallösningar. Totalt omfattar uppdraget ca 660 000 kvm,

varav 125 000 kvm inhyrd yta för kommunens samtliga verksamheter såsom skolor, fritids- och idrottsanläggningar, äldreboenden, omsorgsboenden, bostäder, förskolor och förvaltningslokaler. Merparten av ytorna ägs av kommunen, men det finns även en stor andel inhyrda lokaler.

Fastighetsförvaltning och verksamhetsnära service ansvarar för följande arbetsuppgifter:

- Fastighetsutveckling
- Fastighetsförvaltning
- Säkerhet
- Underhållsplanering
- Energieffektivisering
- Installationsteknik
- Fastighetsjuridik
- Hyresavtal, administration
- Lokalplanering

Inom stadsbyggnadsförvaltningen finns en uppdelning mellan fastighetsavdelningen och projekt med varsin ansvarig avdelningschef. Fastighet köper tid av projektverksamheten, ibland kring driftsfrågor och ibland för investeringsprojekt. Inom fastighetsavdelningen finns en tjänsteman som har ansvaret för samtliga beställningar till projektledarna.

Inom avdelningen Fastighetsförvaltning och verksamhetsnära service arbetar totalt ca 200 medarbetare. Förvaltningen är uppdelad i tre sektioner; fastighetsförvaltning, lokalvård samt verksamhetsnära service. Förvaltningen är organiserad i fyra team, ett bostadsteam samt tre lokalteam. Teamen ansvarar för lokal- och bostadsförsörjning samt drift, underhåll och förvaltning av byggnader och mark för den kommunala verksamheten. Teamen består utöver en teamchef med utvecklings- och personalansvar av ett antal maskinister, lokalsamordnare och förvaltare. Varje team omfattar åtta till tio personer. Totalt finns tolv fastighetsförvaltare inom förvaltningen varav några har mer teknisk inriktning kopplat till drift och några ekonomisk inriktning. De är uppdelade i de geografiskt spridda teamen och är kopplade till teknikerna.

## **Lokalplaneringsprocess – en projektmodell som beskriver arbetsprocessen**

Tidigare fanns en lokalplaneringsprocess i kommunen. Denna gäller inte längre och i nuläget har Luleå kommun ingen lokalplaneringsprocess som beskriver fastighetsförvaltningens planering av nyinvesteringar. Reinvesteringar styrs av underhållsplanen. Inom fastighetsförvaltningen finns en investeringsprocess och en projektmodell framtagen

Initiering inför en investering görs ute i kommunens verksamheter. Inför detta tar aktuell förvaltning och verksamhet fram en behovsanalys. Utifrån dessa tar fastighetsförvaltningen fram konkreta förslag, ibland med stöd av konsult, arkitekt m.fl. Underlag som tas fram av verksamheterna varierar både kvalitetsmässigt och innehållsmässigt. En del fokuserar på teknik, andra på synligt underhåll. Det är Stadsbyggnadsförvaltningens projektmodell som ligger till grund för kommunens infrastrukturs- och fastighetsprojekt. Kommunens huvudprocess "möjliggöra hållbar tillväxt och utveckling" är utgångspunkt för modellen. Modellen beskriver kommunens arbetssätt för att genomföra investerings- och exploateringsprojekt med målet att bygga ett hållbart och attraktivt Luleå. För att underlätta arbetet i de olika delprocesserna finns mallar upprättade. Dessa skall fungera som ett stöd i de olika delprocesserna. Mallarna återfinns i ledningssystemet för SBF på intranätet.

Projektmodellen är indelad i delprocesserna Idé, Planera och Bygga. Mellan varje delprocess finns en beslutspunkt om hur arbetet ska tas vidare. Delprocess idé startar med en projektinitiering som kan ske på olika sätt, antingen som en politisk prioritering eller från en förvaltnings egen analys. I detta stadie av modellen görs en behovsanalys. Ansvaret för att göra en behovsanalys ligger inom förvaltningarna. Vid beslut om att gå vidare övergår projektet i en planeringsfas som bygger på

behovsanalysen men som kompletteras med en förstudie, en nulägesanalys som beskriver prioriteringar samt förslag på åtgärder. Återigen fattas beslut om att avsluta processen eller att gå vidare till nästa steg, Bygga. Innan projektet går vidare dit måste det säkerställas att det finns en detaljplan som vunnit laga kraft.

Efter beslut om att gå vidare med ett projekt till delprocessen Bygga måste ett igångsättningsbeslut för projektet tas fram. Detta görs enligt Stadsbyggnadsnämndens delegationsordning för både nyinvesteringar och reinvesteringar. Vid Fastighetsprojekt som andra förvaltningar ansvarar för har den aktuella förvaltningen ansvaret för igångsättning och för upprättande av en grundläggande projektkonometri för projektet. Detta är en del i beställningen till SBF avdelning Fastigheter. Efter igångsättningsbeslut tas en kalkyl fram av projektansvarig inom SBF. För nyinvestering och verksamhetsanpassning avseende fastighetsprojekt görs kontroll av att budget överförs till SBF från beställande organisation. För exploateringsprojekt utses huvudprojektledare av sektionschef Exploatering.

## **Internhyra**

Luleå kommuns internhyressystem gjorde om 2019 då man frös internhyresnivån för kommunens fastigheter. Kommunens internhyresmodell bygger på schabloner. Internhyran fastställs utifrån kapitalkostnad, ränta samt kostnad för drift. Kommunen har en komponentmall med förutbestämda komponenter som beräkningsgrund för internhyran vid exempelvis byggnation av ny skola eller förskola. Den omfattar avskrivningsränta samt uppgifter om fastighetens teoretiska livslängd utifrån statistik. Man har modifierat den för kommunens verksamhet. Investeringsutrymmet budgetväxlas, men inte driftkostnaden. Driftkostnaden beräknas utifrån en schablon.

När en ny byggnad, till exempel skola, renoveras, byggs om eller om man väljer att bygga nytt så ger det en totalkostnad som ger ett hyresbelopp utifrån kvm pris. Det är ansvarig fastighetsstrateg inom fastighetsförvaltningen som beräknar hyreskonsekvenser av åtgärder.

## **Underhåll, investeringar och verksamhetsanpassningar**

Luleå kommun har en omfattande underhållsskuld och man planerar för stora investeringar framöver. En underhållsplan var planerad att färdigställas inför 2021. Underhållsplanen ska vara ett hjälpmedel för förvaltarna som de kan utgå från när projektplaner tas fram. Beroende på omfattningen av underhållet kan detta påverka hyreskostnaden.

Investeringar ska utgå från underhållsplanen och gås igenom i början av varje nytt kalenderår. Allt som är en investering presenteras för nämnd. Gränsen för när en kostnad ska betraktas som en investering ligger på ett prisbasbelopp. Det pågår dock en dialog om att höja gränsen. Om en investering ska leda till hyreshöjning eller en engångskostnad inom driften beslutas utifrån gränsdragningslista som har sin utgångspunkt från SKR.

I kommunen finns ett budgettak på 400 mkr för kommunens totala reinvesteringar, nyinvesteringar, verksamhetsanpassningar och exploatering. Fastighet har 100 mkr för reinvesteringar och som styrs av underhållsplaner. I investeringsbudget kopplas investeringen till den driftbudget som beslutas. Planerat underhåll landar på kapitalkostnader i kommunens redovisning.

När det gäller frågor om kommunens inhyrda lokaler, till exempel mellan socialförvaltning och Rikshem är kommunens fastighetsförvaltning mellanhand i dialogen.

## Lokalplanering inom barn- och utbildningsförvaltningen

Inom utbildningsförvaltningen fanns tidigare ett centralt organiserat lokalteam med 2-3 personer. I samband med att kommunen gjorde om internhyressystemet 2018 gjordes även en anpassning av denna organisation. Hur lokalplanering är organiserad inom olika förvaltningar varierar mellan kommunens förvaltningar.

Sedan 2010 har det funnits en uppföljning av utbildningsförvaltningens lokalkostnader i olika nyckeltal men upplevelsen är att det är svårt att renodla nyckeltal och få jämförbarhet över tid. En annan svårighet är roll och ansvarsfördelningen gentemot SBF. Det uppfattas från barn- och utbildningsförvaltningen som otydligt där utbildningsförvaltningen ibland har en roll som medaktör och ibland som hyresgäst. Detta är inte optimalt då tillräcklig kompetens till del saknas för att kunna ha ett helhetstänkande inom utbildningsförvaltningen. Som exempel nämns att det vid planering av en ny skola saknas ett helhetstänkande som innefattar annat än enbart skolbyggnaden. Det kan handla om trafiksituationen och annat som har relevans. En uppfattning som framförs är att lokalplaneringen hade varit tydligare om SBF hade haft en mer tydlig stödfunktion. Det framförs också att det saknas en lokalplaneringsprocess vid sidan av den investerings- och projektmodell som finns inom fastighetsförvaltningen. *"Vi ser behov på 5-10 års sikt men har svårt att hitta draghjälp. Vi blir utan drivkraft och samordningsstöd."*

## Lokalplanering inom vård- och omsorgsförvaltningen

Ansvarig för vård- och omsorgsboenden (VoB) beskriver att man sedan tidigare har varit uppdelade mellan en driftgrupp och en strategisk grupp, men att man nu för en dialog med ansvarig chef inom fastighetsförvaltningen för att utveckla arbetet till en mer strategisk nivå.

Inom VoB har man ett äskningsförfarande som säkerställer ekonomisk täckning för olika åtgärder i lokalerna. Då lokaler sålts av kommunen hyrs många av vård- och omsorgsförvaltningens lokaler, framförallt från Rikshem. Styrningen där Stadsbyggnadsförvaltningen är förvaltningens motpart uppfattas som tydlig. För lokalfrågor finns en lokalsamordnare som för dialog med SBF. Denna har dock en operativ funktion och inte en strategisk roll. Det upplevs som viktigt att det finns en tydlig struktur för arbetet med lokalförsörjning och underhåll. *"Hade vår verksamhet tillfrågats så hade de nog sagt att det vore bra med en väg in!"* Upplevelsen är att det i nuläget blir mycket administration. Det är inte optimalt att verksamheten styr beställning för leverantören då man inte sitter på alla underlag som behövs. Dessutom uttrycks det att det skulle behövas en lokalförsörjningsprocess som underlag för planeringen, samt ett processledningsstöd. Underhållet framförs vara en särskild utmaning, särskilt då verksamheten har många externt inhyrda lokaler.

# ANALYS AV KOSTNADER FÖR LULEÅ KOMMUN

I underlaget som ligger till grund för analyser av kostnader i Luleå kommun finns ett par avvikelser i underlagen utifrån det malldokument som använts som underlag vid datainsamlingen.

Planerat underhåll är hämtade i kommunens underhållsplan för år 2020 som en följd av att uppgifter bakåt i tiden inte varit tillgängliga. Här är därmed uppgifterna inte framtagna som ett genomsnitt på de senaste fem åren som var planerat. När det gäller fördelningen av antalet barn/elever i skolan som kan härledas till de paviljonger som finns inhyrda är detta inte möjligt att få fram. Det gäller totalt tre mindre lokaler och bedömningen är att detta inte har en betydande inverkan på analysen i övrigt.

Under följande rubriker redovisas analyser i tabeller som tagits fram för uppdragets olika analyspunkter.

## KOSTNADSJÄMFÖRELSE LOKALKOSTNAD 2019 OCH 2020

En del av uppdraget har handlat om att se över hur lokalkostnaderna för Luleå kommun har förändrats över tid. Av detta skäl har en jämförelse gjorts mellan år 2019 och 2020. Initialt fanns en tanke om att även gå längre bakåt i tiden för att ytterligare ge underlag till jämförelsen. Då det har gjorts stora förändringar i hur kostnader bokförs fattades dock beslut om att avstå detta då jämförelsen inte skulle bli relevant.

Det kan konstateras att kostnader för inhyrda lokaler för samtliga verksamheter generellt sett har ökat mer än kostnaden för de kommunägda lokalerna enligt redovisningen vilket framgår av kostnadsjämförelsen för samtliga verksamheter.<sup>4</sup> En kostnad avviker från övriga. Kostnaden för kommunägda verksamhetslokaler har tvärtom övriga minskat kraftigt mellan de båda jämförelseåren. Det behöver i sammanhanget betonas att kommunen gjort förändringar i sin bokföring mellan de båda åren så det kan vara så att detta påverkat resultatet.

## ANALYS LULEÅ PER OBJEKT 2020

I följande avsnitt redovisas resultat från kostnadsanalysen för olika objekt. För att ge underlag om i vilken grad som fastigheter har höga eller låga kostnader redovisas uppgifter dels för kostnad per objekt beräknat på kvm, dels för kostnad beräknat på antal, barn, elever eller brukare.

### Lokalkostnader för fastigheter inom olika verksamheter

För att ge en uppfattning i skillnader i kostnader både utifrån kostnad per kvm (BRA) och per barn, elev och brukare har jämförelser gjorts i form av rangordningar av kostnader med detta som grund. För specifika byggnader kan det finnas variationer vilket i dessa fall kan behöva en mer djupgående analys specifikt för aktuell byggnad. Det kan exempelvis handla om kostnader som hör samman med vattenskada eller annan iförutsedd händelse. I en del fall har byggnader lämnats inom kalenderåret vilket påverkar. Även här bör hänsyn tas till detta i en fördjupad analys.

För samtliga kommunägda verksamheter är det stora skillnader i kostnad per kvm. Utöver redan nedlagda verksamheter så varierar kostnaden för förskolan mellan 480 kr per kvm och 2 269 kr per kvm. För skolan varierar kostnaden per kvm mellan 394 kr och 1321 kr.

---

<sup>4</sup> Personalkostnader ingår inte för kommunägda lokaler. När det gäller hyrda lokaler är det däremot vanligt att personalkostnad för exempelvis vaktmästare ingår i hyran. På så sätt går det inte att fullt ut jämföra lokalkostnader för kommunens egna lokaler med inhyrda lokaler.

Kostnaden för de kommunägda Vård- och omsorgslokalerna som helhet varierar kostnaden mellan 280 kr per kvm på Örnén äldreboende och 1121 kr per kvm för Bergviken omsorgsboende. Nyare byggnader eller byggnader som har renoverats genererar oftast en högre kostnad per kvm än äldre fastigheter. I bilaga 3 redovisas en fullständig sammanställning av rangordning utifrån yta.

## Lokalkostnader för fastigheter inom förskola och grundskola

Det kan konstateras att på samma sätt som det är stora skillnader i kostnader utifrån yta är även variationen stor vad gäller i kostnader beräknat utifrån antal barn och elever. För att visa på denna variation redovisas uppgifter rangordnat utifrån verksamhet. Flera nya förskolor har tillkommit i kommunen varför förskolor flyttats eller lagts ned under år 2020. Dessa förskolor finns inte med i tabellerna. För en fullständig sammanställning över kommunens förskolor och grundskolor, se bilaga 4.

### Förskola

I tabell 1 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för kommunägda lokaler i förskolan beräknat per kvm. Den Lägsta kostnaden per kvm har Kläppen förskola med 480 kr per kvm (BRA) och den högsta kostnaden har Bergstadens förskola med 2 269 kr per kvm (BRA).

**Tabell 1. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – Förskola.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL BARN	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER BARN
103100 Kläppens förskola*	1958	1535	21	736 711 kr	480 kr	35 081 kr
130800 Vintergatan förskola	1975	1022	86	580 702 kr	568 kr	6 752 kr
131200 Sundet förskola	1978	958	69	562 244 kr	587 kr	8 148 kr
130000 Udden förskola	1975	829	72	511 671 kr	617 kr	7 107 kr
130100 Snömännens förskola	1974	973	86	626 295 kr	644 kr	7 282 kr
129700 Älvens förskola, Råneå	1970	780	59	1 458 092 kr	1 869 kr	24 713 kr
134103 Villa kreativa förskola	1980	379	38	726 126 kr	1 916 kr	19 109 kr
129400 Antnäs förskola	1978	1041	76	2 085 790 kr	2 004 kr	27 445 kr
194300 Storsand	2016	1130	104	2 355 021 kr	2 084 kr	22 644 kr
104500 Bergstadens förskola	1967	723	68	1 640 635 kr	2 269 kr	24 127 kr

\*Kostnadsuppgiften för Kläppen förskola avser "gamla Kläppen". Efter renoveringen har kapitalkostnaden för denna förskola ökat med ca 2 milj. kronor enligt uppgift från kommunen.



I tabell 2 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för kommunägda lokaler i förskolan beräknat per barn. Den lägsta kostnaden per barn har Vintergatan förskola med 6 752 kr per barn. Den högsta kostnaden har Hertsölund förskola med 61 572 kr per barn.

**Tabell 2. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per barn – Förskola.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL BARN	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER BARN
130800 Vintergatan förskola	1975	1022	86	580 702 kr	568 kr	6 752 kr
130000 Udden förskola	1975	829	72	511 671 kr	617 kr	7 107 kr
130100 Snömannen förskola	1974	973	86	626 295 kr	644 kr	7 282 kr
131200 Sundet förskola	1978	958	69	562 244 kr	587 kr	8 148 kr
156200 Måttsund förskola	1991	400	50	426 027 kr	1 065 kr	8 521 kr
129400 Antnäs förskola	1978	1041	76	2 085 790 kr	2 004 kr	27 445 kr
103100 Kläppens förskola	1958	1535	21	736 711 kr	480 kr	35 081 kr
123202 Ängesbyn förskola	1991	531	9	319 049 kr	601 kr	35 450 kr
152300 Vitå förskola	1989	477	16	855 274 kr	1 793 kr	53 455 kr
129800 Hertsölund förskola	2018	1184	30	1 847 157 kr	1 560 kr	61 572 kr

Kommunen hade år 2020 totalt fyra hyrda lokaler för sin verksamhet inom förskolan. Uppgifter om ytor och kostnader för detta framgår av tabell 3. Det kan konstateras att kostnaden varierar mellan 937 kr för Klippan förskola och 3278 kr för Måttsunds förskolemoduler. Det kan konstateras att kostnaden för Måttsunds förskolelokaler är betydligt högre än för övriga inhyrda lokaler.

**Tabell 3. Lokalkostnader hyrda förskollokaler.**

HYRDA LOKALER	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
131700 Klippan förskola	944	884 085 kr	937 kr
129200 Kalkällan förskola	1123	2 061 673 kr	1 836 kr
129300 Kristallen förskola	981	3 119 260 kr	3 180 kr
186900 Måttsunds förskola moduler	171	560 483 kr	3 278 kr

## Grundskola

I tabell 4 redovisas uppgifter för Luleå kommuns grundskolor på motsvarande sätt som för förskolan. Den lägsta kostnaden per kvm (BRA) har Mandaskolan LM med 394 kr. Den högsta kostnaden per kvm (BRA) har Kronan skola med 1 321 kr.

**Tabell 4. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – Grundskola.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL ELEVER	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER ELEV
101501 Mandaskolan LM	1968	1221	180	481 414 kr	394 kr	2 675 kr
100600 Örnässkolan	1953,1968	8483	415	3 630 600 kr	428 kr	8 748 kr
101500 Bergsskolan, bibliotek	1963,1965	9198	297	3 952 152 kr	430 kr	13 307 kr
135200 Porsö centrum	1975	6015	237	2 681 086 kr	446 kr	11 313 kr
135300 Björkskata centrum	1976	8895	337	4 491 425 kr	505 kr	13 328 kr
102900 Rutviksskolan	1964	2095	187	2 130 506 kr	1 017 kr	11 393 kr
102200 Anträsskolan, nya	1989	1493	137	1 522 626 kr	1 020 kr	11 114 kr
103201 Mariebergsskolan , 103202	1972,1973,1970	1042	97	1 116 518 kr	1 072 kr	11 510 kr
162200 Måttsund LM-skola	1994	975	75	1 147 076 kr	1 176 kr	15 294 kr
191200 Kronan skola	2017	5111	253	6 749 995 kr	1 321 kr	26 680 kr

I tabell 5 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för kommunägda lokaler i grundskolan beräknat per elev. Den lägsta kostnaden per elev har Mandaskolan med 2 675 kr per elev. Den högsta kostnaden har Kronan skola med 26 680 kr per elev.

**Tabell 5. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per elev – Grundskola.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL ELEVER	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER ELEV
101501 Mandaskolan LM	1968	1221	180	481 414 kr	394 kr	2 675 kr
101300 Öhemsskolan, Öhemssk fritids	1974	1016	124	651 076 kr	641 kr	5 251 kr
102100 Munkebergsskolan	1963	1562	121	957 494 kr	613 kr	7 913 kr
128500 Boskataskolan	1975	3521	258	2 177 925 kr	619 kr	8 442 kr
101600 Hedskolan	1960	2687	161	1 405 091 kr	523 kr	8 727 kr
100800 Furuparksskolan, 100801 Pavilj	1965, 2014	5745	298	5 389 222 kr	938 kr	18 085 kr
102500 Ersnässkolan	1954	1396	75	1 377 250 kr	987 kr	18 363 kr
100100 Tunaskolan	1965,2017,2018	10814	319	6 856 249 kr	634 kr	21 493 kr
135100 Hertsö centrum	1973	10432	379	9 396 284 kr	901 kr	24 792 kr
191200 Kronan skola	2017	5111	253	6 749 995 kr	1 321 kr	26 680 kr

Kommunen har totalt fyra hyrda lokaler för sin verksamhet inom grundskolan. Uppgifter om ytor och kostnader för detta framgår av tabell 6. Det kan konstateras att kostnaden varierar mellan 1000 kr per kvm och 1849 kr.

**Tabell 6. Lokalkostnader hyrda grundskolelokaler.**

HYRDA LOKALER	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
175900 Skollokal Bensbyn	100	100 000 kr	1 000 kr
160300 Sunderbyn bibliotek/matsal	450	542 026 kr	1 204 kr
101301 Öhemsskolan moduler	257	381 370 kr	1 484 kr
188000 Örnäset skolmoduler	315	582 545 kr	1 849 kr

Som en del i uppdraget har ingått att se över hur ytor nyttjas på kommunens skolor och inom de skolområden som finns i Luleå, totalt nio stycken. Framförallt har det handlat om att ta ställning till överkapacitet per upptagningsområde och enhet i antal elever inklusive kostnad för överkapacitet per upptagningsområde och enhet.

Sweco konstaterar att varje skolområde erbjuder utbildning från förskoleklass till årskurs 9. Det varierar hur många elevplatser varje område erbjuder i olika årskurser. I vilken utsträckning lokalerna har en över- eller underkapacitet i ett specifikt skolområde hänger samman med antalet boende i det aktuella området. Här är befolknings-, barn- och elevprognoser viktiga att följa för att säkerställa en långsiktigt hållbar tillgång på antalet platser. Detta har dock inte ingått i Swecos uppdrag att belysa. Det som däremot är tydligt är att förskolorna ligger i nivå med rekommenderad schablonyta per barn i ett generellt perspektiv och att ytor relaterat antal elever i Luleå kommuns grundskolor ur ett genomsnittligt perspektiv är högt, 18 kvm relaterat schablonyta om 12 kvm per elev. Detta indikerar att det sannolikt kan finnas en överkapacitet gällande lokalyta. I bilaga 2 redovisas samtliga grundskolor uppdelat på skolområden vilket synliggör fördelningen av antalet platser på en detaljerad nivå.

## Gymnasieskolan och lokaler för kommunal vuxenutbildning

I Luleå kommun har all gymnasieutbildning samlats i en gemensam gymnasieby. Hur kostnaderna mellan fastigheterna inom området skiljer sig åt redovisas i tabell 7. Det kan konstateras att kostnaden per kvm varierar mellan 737 kr och 875 kr för de kommunägda lokalerna.

Kostnaderna för hyrda lokaler varav en avser gymnasieskolan och en vuxenutbildningen är högre men i nivå med inhyrda lokaler för annan verksamhet

**Tabell 7. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – Gymnasieskola.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
184000 Kungsfågeln gymnasieby	2006	17419	12 838 346 kr	737 kr
103500 Lärkan	1880,1964	7655	5 795 166 kr	757 kr
100500 Örnen 7	1950	4158	3 258 431 kr	784 kr
182900 Gymnasiebibliotek/Matsal	2004	3065	2 683 243 kr	875 kr
HYRDA LOKALER		YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
177900 Hackspetten gymnasiebyn		6446	7 971 237 kr	1 237 kr
192600 Laboratoriegränd 11 - Vuxenutbildning		4949	7 284 041 kr	1 472 kr

## Lokalkostnader för fastigheter inom vård och omsorgsboenden

I tabell 8 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för kommunägda lokaler för vård och omsorgsboenden per kvm. Den lägsta kostnaden per kvm har Örnen äldreboende med 280 kr per kvm (BRA) och den högsta kostnaden har Bergvikens omsorgsboende med 1 121 kr per kvm (BRA). Beräknat utifrån kostnad per plats framkommer att samma lokaler har lägst respektive högst kostnad per plats (boende).

**Tabell 8. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – kommunägda lokaler för vård och omsorgsboenden (särskilda boenden).**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	ANTAL PLATSER	KOSTNAD PER PLATS
124400 Örnen äldreboende	1976	8822	2 469 961 kr	280 kr	82	30 121 kr
163500 Per Hindersagården	1995	4050	1 974 837 kr	488 kr	32	61 714 kr
165900 Lulsundet äldreboende	1998	1688	948 286 kr	562 kr	18	52 683 kr
157500 Forsbacka servicehus	1994	3304	2 105 656 kr	637 kr	36	58 490 kr
177200 Solbacken äldreboende	2000	3201	2 063 927 kr	645 kr	36	57 331 kr
124300 Västberga	1962	2580	1 698 793 kr	658 kr	36	47 189 kr
166900 Hertsögården äldreboende	1995	1443	1 010 765 kr	700 kr	18	56 154 kr
190800 Bergvikens omsorgsboende	2013,2017	11540	12 939 951 kr	1 121 kr	108	119 814 kr

I tabell 9 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för hyrda lokaler för vård och omsorgsboenden per kvm. Den lägsta kostnaden per kvm har Ängsgårdens äldreboende med 684 kr per kvm (BRA) och den högsta kostnaden har Baldergårdens äldreboende med 1 562 kr per kvm (BRA). Beräknat utifrån kostnad per plats framkommer att samma lokaler har lägst respektive högst kostnad per plats (boende).

**Tabell 9. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – hyrda lokaler för vård och omsorgsboenden (särskilda boenden).**

HYRDA LOKALER		YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	ANTAL PLATSER	KOSTNAD PER PLATS
167600 Ängsgården äldreboende		3221	2 204 253 kr	684 kr	36	61 229 kr
165200 Storstigens äldreboende		3468	2 656 581 kr	766 kr	38	69 910 kr
165800 Kallkällan äldreboende		3906	3 140 329 kr	804 kr	41	76 593 kr
154900 Ingridshem		4572	3 716 387 kr	813 kr	41	90 644 kr
166000 Bergstadens äldreboende		2129	1 772 990 kr	833 kr	24	73 875 kr
177100 Alvik äldreboende		1578	1 453 512 kr	921 kr	18	80 751 kr
124100 Sundsgården, ext uth eget boen		11890	11 576 602 kr	974 kr	44	263 105 kr
177300 Midskogs äldreboende		6732	8 001 781 kr	1 189 kr	73	109 613 kr
178300 Tunastrand äldreboende		2242	3 027 402 kr	1 350 kr	27	112 126 kr
174200 Älvgårdens äldreboende		2602	3 540 254 kr	1 361 kr	27	131 121 kr
178200 Malmuddsgårdens äldreboende		2956	4 176 903 kr	1 413 kr	36	116 025 kr
155000 Vårdb träffp Antnäs		1342	1 931 345 kr	1 439 kr	20	96 567 kr
178400 Baldergården äldreboende		2919	4 558 686 kr	1 562 kr	27	168 840 kr

## Lokalkostnader för verksamhetslokaler

I tabell 10 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för kommunägda verksamhetslokaler beräknat per kvm (BRA). Den Lägsta kostnaden per kvm har Luleå brandstation Ambulans med 311 kr per kvm (BRA) och den högsta kostnaden har Hindersön Brandboda med 2461 kr per kvm (BRA). I bilaga 3 redovisas uppgift för samtliga kommunägda fastigheter.

**Tabell 10. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – kommunägda verksamhetslokaler.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	YTA KVM BRA	TOTALT	KOSTNAD PER KVM
124803 Luleå Brandstation, Ambulans	6342	1 975 268 kr	311 kr
125900 Hindersön brandövningsfält	2089	663 212 kr	317 kr
160000 Kronan	3891	1 330 727 kr	342 kr
103900 Bockens förv fastighet	2025	845 690 kr	418 kr
173700 Gammelstad 5:8 (LLT)	330	155 881 kr	472 kr
153600 Kyrktorget 1 fd Betel	318	354 811 kr	1 116 kr
185000 Stadsträdgården, Björby	600	705 350 kr	1 176 kr
124804 SOS Alarm	496	640 410 kr	1 291 kr
104600 Jössagården öppen förskola	220	320 364 kr	1 456 kr
125800 Hindersön Brandboda	12	29 537 kr	2 461 kr

I tabell 11 redovisas uppgifter om de lägsta och högsta kostnaderna för hyrda verksamhetslokaler beräknat per kvm (BRA). Den Lägsta kostnaden per kvm har Handikapprojekt, Personalkontoret med 382 kr per kvm (BRA) och den högsta kostnaden har Områdeskontor Rödkallen med 2826 kr per kvm (BRA).

**Tabell 11. Lokalkostnader rangordnat efter kostnad per kvm – hyrda verksamhetslokaler.**

HYRDA LOKALER	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
185900 Handikapproj, personalkontoret	299	114 240 kr	382 kr
140600 Kult Bokbussar (LLT)	128	79 578 kr	622 kr
181300 Sommarpryo	130	98 829 kr	760 kr
191500 OMRÅDESKONTOR SOC HERTSÖN	444	388 936 kr	876 kr
195400 Stengatan 141	111	98 887 kr	891 kr
192100 STRUTSEN 14	2460	4 087 504 kr	1 662 kr
194200 Smedjegatan 17	907	1 845 760 kr	2 035 kr
160010 Parken A3	435	1 026 161 kr	2 359 kr
195500 Stören 17	4292	10 631 185 kr	2 477 kr
192300 Områdeskontor Soc, Rödkallen	453	1 280 153 kr	2 826 kr

## DEL 3

# BENCHKOMMUNERNA

I detta avsnitt redovisas analyser utifrån inhämtade underlag från benchkommunerna. För korta beskrivningar om kommunernas organisatoriska förutsättningar kopplat till deras fastighetsverksamhet hänvisas till bilaga 1.

Som inledning i detta avsnitt ges en beskrivning av olika osäkerheter kopplat till underlagen. Det finns utifrån detta en risk att de underlag som ligger till grund för jämförelsen inte fullt ut är jämförbara. Kommunerna använder olika redovisningsmodeller som leder fram till olika underlag. I något fall har kommuner bytt ekonomisystem som påverkat möjligheter att redovisa uppgifter. Det finns dessutom en mänsklig faktor som styr inmatningen. Detta medför att en fullständig överensstämmelse till jämförelsen inte är möjligt att få fram oavsett kvaliteten i de kommunspecifika underlagen.

## OSÄKERHET I KOSTNADSUNDERLAGEN

I underlag som kommit in finns en del avvikelser och svårigheter som bidrar till att det i denna initiala jämförelse saknas möjlighet att med exakthet ta fram rättvisande analyser. Dock är det möjligt att påvisa svagheter i underlagen som kan utvecklas för att jämförelsematerialet ska bli användbart i ett mer långsiktigt perspektiv.

Uppgifter om antal barn och elever i kommunernas lokaler finns framtaget för samtliga kommuner. Antalet barn i grundskolan är hämtat från Skolverket för läsåret 2020/2021. Utöver totalantal för samtliga skolformer som också de har hämtats från Skolverket statistik har kompletterande uppgifter inhämtats från de aktuella kommunerna. Uppgift om antalet platser som finns inom kommunernas boenden saknas för samtliga jämförelsekommuner.

Med denna information som underlag har analyser dock tagits fram i enlighet med uppdraget. Nedan ges korta beskrivningar av de osäkerhetsfaktorer som har identifierats i underlagen specifikt för de aktuella kommunerna för jämförelsestudien:

- I underlaget som inkommit från *Karlstad kommun* saknas uppgift om yta för ett antal objekt (till exempel Sundstagsgymnasiets hus G,B,C och D). Därutöver anges 10 kvm för flera byggnader som sannolikt inte är realistiska vilket har sin grund i att man bytt fastighetssystem och ännu inte har hunnit lägga in alla uppgifter, enligt uppgift från kommunen. Uppgifter om ytor behöver därmed kompletteras för att säkerställa att rätt ytor ligger till grund för beräkningen. I några fall är ytor för olika verksamheter sammanslagna på ett gemensamt objekt. Det gäller till exempel yta och kostnader på Vallargårdets förskola och skola, samt Hultsbergs förskola och skola. Dessa är i sammanställningen bokförda på grundskolan. Uppgift för planerat underhåll och verksamhetsanpassningar saknas helt i underlaget.
- *Sundsvall kommun* har lämnat uppgifter som till stora delar gått att hantera inom angiven mall även om uppgifter lämnats i annat format än den mall som Sweco haft som underlag.
- *Örnsköldsvik kommun* bokför kostnader för skola och förskola gemensamt vilket har sin grund i många av kommunens verksamheter är samlokaliserade i gemensamma lokaler. En fördelning sker internt i kommunen där 16,74 procent av lokalerna avser förskola och 79,74 procent av lokalerna avser skola. Det finns uppgift om hyrda lokaler som ibland är lokaler för hela verksamheter och ibland paviljongbyggnader. I dessa fall är det svårt att veta hur många barn och elever som hör till vilka lokaler. I övrigt har uppgifter gått att hantera inom angiven mall.

- Östersund kommun har lämnat uppgifter enligt mallen vilket medfört att uppgifter direkt gått att använda som underlag till jämförelsen.

## Analys av nyckeltal för Luleå kommun och benchkommunerna

En analys har gjorts kring samlade nyckeltal som är jämförbara mellan benchkommunerna. Resultat som framkommit för år 2020 visar generellt på en ganska likartad bild, se tabell 12 och 13. Luleå och Östersund har högre kostnad per kvm än övriga för förskola. Karlstad kommun avviker när det gäller ytor vilket hänger samman med att kommunen inte har hunnit uppdatera alla uppgifter då man har ett nytt fastighetssystem. Kategorin skola i tabellen omfattar både grundskola och gymnasieskola.

**Tabell 12. Samlade nyckeltal totalt per verksamhet och yta samt per barn, elev eller brukare. Kommunägda lokaler.**

Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Totalt			
			Summa	Kostnad per barn elev/ brukare	Yta per barn/ elev/brukare	Kostnad per kvm
Karlstad	Förskola	Kommunägt	36 244 435	8 989	9	858
Luleå	Förskola	Kommunägt	49 559 720	15 956	14	1 157
Sundsvall	Förskola	Kommunägt	38 820 183	9 944	13	768
Örnsköldsvik	Förskola	Kommunägt	21 335 221	8 976	13	703
Östersund	Förskola	Kommunägt	33 902 973	17 054	14	1 218
Karlstad*	Skola	Kommunägt	97 101 201	7 880	11*	737
Luleå	Skola	Kommunägt	124 396 331	12 630	18	691
Sundsvall	Skola	Kommunägt	92 359 133	13 385	21	642
Örnsköldsvik	Skola	Kommunägt	126 760 126	17 178	25	699
Östersund	Skola	Kommunägt	89 302 468	8 629	13	676
Karlstad	Vård och omsorgsboende	Kommunägt	24 747 297	50 299	82	536
Luleå	Vård och omsorgsboende	Kommunägt	25 454 577	69 548	100	695
Sundsvall	Vård och omsorgsboende	Kommunägt	58 624 627	-	-	662
Örnsköldsvik	Vård och omsorgsboende	Kommunägt	61 140 765	93 060	121	769
Östersund	Vård och omsorgsboende	Kommunägt	29 306 395	47 730	82	581
Luleå	Verksamhetslokaler	Kommunägt	43 321 017	-	-	695
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Kommunägt	120 924 471	-	-	671
Örnsköldsvik	Verksamhetslokaler	Kommunägt	16 263 040	-	-	665
Östersund	Verksamhetslokaler	Kommunägt	19 887 105	-	-	1 086

\*För Karlstad saknas ytor för ett antal fastigheter som är angivna med 10 kvm varför antalet kvadratmeter är lägre än verklig yta.

**Tabell 13. Samlade nyckeltal totalt per verksamhet och yta samt per barn, elev eller brukare. Inhyrda lokaler.**

Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Totalt			
			Summa	Kostnad per barn elev/ brukare	Yta per barn/ elev/brukare	Kostnad per kvm
Karlstad	Förskola	Inhyrt	9 745 406	-	-	1 822
Luleå	Förskola	Inhyrt	6 625 501	23 085	11	2 058
Sundsvall	Förskola	Inhyrt	7 200 735	14 091	13	1 089
Örnsköldsvik	Förskola	Inhyrt	3 631 019	17 541	14	1 253
Östersund	Förskola	Inhyrt	2 091 355	12 375	12	1 045
Karlstad	Skola	Inhyrt	18 501 784	-	-	-
Luleå	Skola	Inhyrt	16 861 219	-	-	1 347



Sundsvall	Skola	Inhyrt	58 399 272	13 826	21	659
Örnsköldsvik	Skola	Inhyrt	21 690 676	33 786	27	1 254
Östersund	Skola	Inhyrt	10 904 821	12 198	16	773
Karlstad	Vård och omsorgsboende	Inhyrt	10 294 274	38 993	-	492
Luleå	Vård och omsorgsboende	Inhyrt	51 757 024	114 507	110	1 044
Sundsvall	Vård och omsorgsboende	Inhyrt	79 965 199	-	-	1 257
Luleå	Verksamhetslokaler	Inhyrt	33 299 425	-	-	1 648
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Inhyrt	83 622 468	-	-	854

\*Kommunerna Örnsköldsvik och Östersund har inte angett uppgifter om eventuella hyrda lokaler för vård- och omsorgsboenden och verksamhetslokaler. Karlstad har inte lämnat uppgifter om verksamhetslokaler. För Karlstad och Sundsvall saknas uppgifter om antal boende i vård- och omsorgsboenden i hyrda lokaler.

Av tabellen framkommer oavsett om det handlar om kommunägda eller hyrda lokaler att lokalytan inom kommunernas förskolor generellt sett ligger nära riktmärket om 12 kvm per barn. Ytor som angetts för skola är generellt sett högre än riktvärdet om 12 kvm vilket talar för att det finns ett utrymme för effektivisering av ytor för detta i samtliga kommuner. Karlstad avviker, men i redovisade uppgifter saknas ytor för ett antal fastigheter som är angivna med 10 kvm varför antalet kvadratmeter är lägre än verklig yta. Skälet för detta är enligt uppgiftslämnare från Karlstad att man ännu inte hunnit uppdatera alla uppgifter då man bytta ekonomisystem.

Kostnadsskillnader mellan kommunernas egenägda och hyrda lokaler är stora. Dock ingår andra kostnader i de hyrda lokalerna jämfört med de kommunägda varför jämförelse mellan dessa ägandeformer sinsemellan inte är relevant. Det kan exempelvis handla om att personalkostnader för olika funktioner inom verksamheten ingår i hyran för inhyrda fastigheter. Vid en jämförelse mellan kommunerna inhyrda lokaler framkommer inga stora avvikelser dem emellan.

## Jämförelser utifrån kostnadstyper

I detta avsnitt redovisas uppgifter utifrån de olika områden som jämförelsestudien omfattat dvs. Tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll (benämnt tillsyn i tabellerna), Planerat underhåll, Verksamhetsanpassningar, Mediaför-sörjning, Försäkringspremier samt Kapitalkostnader för de fyra verksamheterna som analysen omfattar. Kopplat till dessa specifika kostnadsområden framkommer till delar stora skillnader. Dessa skillnader kan vara reella utifrån hur kommunerna satsat på exempelvis underhåll eller investeringar. Dock finns även ett utrymme för en felmarginal beroende på att kommunerna har bokfört sina kostnader på olika sätt. Detta bör tas hänsyn till innan man drar mer generella slutsatser.

I tolkningen av tabellerna framgår att kommunerna oftast redovisat låga kostnader när det gäller planerat underhåll och verksamhetsanpassningar. Detta är även områden som intervjuer visat haft låg prioritet på så sätt att kommunerna oftast påtalar att det finns en stor underhållsskuld. Samtliga kommuner framför i intervjuer att de har en underhållsskuld vad gäller lokaler för förskola och skola. Detta bekräftas också till del i den samlade redovisningen. I tabellerna saknas ofta angivna kostnader inom dessa kostnadstyper.

I tabell 14 redovisas samlade nyckeltal för *förskolan* gällande tillsyn, planerat underhåll, verksamhetsanpassning mediaförsörjning, försäkringspremier och kapitalkostnader.

**Tabell 14. Samlade nyckeltal per kommun och verksamhet fördelat efter kostnadstyp – Förskola.**

Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Tillsyn		Planerat underhåll		Verksamhetsanpassning	
			Summa	Per kvm	Summa	Per kvm	Summa	Per kvm
Karlstad	Förskola	Inhyrt	318 785	60	0	0	0	0
Karlstad	Förskola	Kommunägt	10 055 571	238	0	0	0	0
Luleå	Förskola	Inhyrt	204 045	63	0	0	0	0

Luleå	Förskola	Kommunägt	11 445 903	267	998 248	23	347 611	8
Sundsvall	Förskola	Inhyrt	984 193	149	0	0	24 142	4
Sundsvall	Förskola	Kommunägt	8 061 712	160	0	0	116 996	2
Örnsköldsvik	Förskola	Inhyrt	63 538	22	0	0	2 688	1
Örnsköldsvik	Förskola	Kommunägt	6 071 550	200	1 407 271	46	470 267	15
Östersund	Förskola	Inhyrt	273 284	0	0	0	286 151	0
Östersund	Förskola	Kommunägt	5 397 796	194	3 057 217	110	4 366 883	157
			<b>Mediaförsörjning</b>		<b>Försäkringspremier</b>		<b>Kapitalkostnader</b>	
<b>Kommun</b>	<b>Lokaltyp</b>	<b>Ägarskap</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>
Karlstad	Förskola	Inhyrt	354 284	66	0	0	333 959	62
Karlstad	Förskola	Kommunägt	6 661 281	158	272 641	6	19 254 942	456
Luleå	Förskola	Inhyrt	312 865	97	24 636	8	0	0
Luleå	Förskola	Kommunägt	8 275 385	193	1 040 089	24	27 670 732	646
Sundsvall	Förskola	Inhyrt	1 151 989	174	61 043	9	1 795 260	272
Sundsvall	Förskola	Kommunägt	9 273 949	184	771 100	15	20 596 425	408
Örnsköldsvik	Förskola	Inhyrt	98 480	34	0	0	0	0
Örnsköldsvik	Förskola	Kommunägt	4 316 400	142	370 458	12	8 699 276	287
Östersund	Förskola	Inhyrt	0	0	0	0	0	0
Östersund	Förskola	Kommunägt	4 158 601	149	239 380	9	16 683 096	599

Av tabellen framkommer att framförallt Östersund har redovisat kostnader för planerat underhåll och verksamhetsanpassningar av sina förskolelokaler. Samtliga kommuner har en liknande kostnadsbild vad gäller Mediaförsörjning. Luleå kommun har högst kostnad per kvm för försäkringspremier av jämförelsekommunerna.

I tabell 15 redovisas samlade nyckeltal för skolan gällande tillsyn, planerat underhåll, verksamhetsanpassning mediaförsörjning, försäkringspremier och kapitalkostnader.

**Tabell 15. Samlade nyckeltal per kommun och verksamhet fördelat efter kostnadstyp – Skola.**

			<b>Tillsyn</b>		<b>Planerat underhåll</b>		<b>Verksamhetsanpassning</b>	
<b>Kommun</b>	<b>Lokaltyp</b>	<b>Ägarskap</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>
Karlstad	Skola	Inhyrt	418 354	459	0	0	0	0
Karlstad	Skola	Kommunägt	12 385 960	94	0	0	0	0
Luleå	Skola	Inhyrt	42 651	3	0	0	0	0
Luleå	Skola	Kommunägt	23 971 662	133	780 000	4	896 271	5
Sundsvall	Skola	Inhyrt	4 920 246	56	0	0	46 727	1
Sundsvall	Skola	Kommunägt	7 662 455	53	0	0	95 865	1
Örnsköldsvik	Skola	Inhyrt	379 556	22	0	0	16 058	1
Örnsköldsvik	Skola	Kommunägt	35 579 296	196	8 406 635	46	2 809 238	15
Östersund	Skola	Inhyrt	505 403	0	0	0	235 013	0
Östersund	Skola	Kommunägt	12 294 627	93	8 849 914	67	12 218 877	92
			<b>Mediaförsörjning</b>		<b>Försäkringspremier</b>		<b>Kapitalkostnader</b>	
<b>Kommun</b>	<b>Lokaltyp</b>	<b>Ägarskap</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>	<b>Summa</b>	<b>Per kvm</b>
Karlstad	Skola	Inhyrt	722 010	793	0	0	5 379 543	5 905
Karlstad	Skola	Kommunägt	16 432 230	125	587 748	8	67 695 264	912
Luleå	Skola	Inhyrt	385 142	31	4 078	0	0	0
Luleå	Skola	Kommunägt	23 372 536	130	3 733 081	21	71 424 532	397

Sundsvall	Skola	Inhyrt	11 353 408	128	1 708 605	19	27 386 723	309
Sundsvall	Skola	Kommunägt	17 943 417	125	2 917 209	20	63 740 186	443
Örnsköldsvik	Skola	Inhyrt	588 294	34	0	0	0	0
Örnsköldsvik	Skola	Kommunägt	25 784 945	142	2 213 012	12	51 966 999	287
Östersund	Skola	Inhyrt	1 366 048	0	0	0	0	0
Östersund	Skola	Kommunägt	16 715 986	126	1 338 382	10	37 884 682	287

Av tabellen framkommer att framförallt Karlstad har angett höga kvm kostnader för tillsyn och mediaförsörjning. Karlstad har dessutom betydligt högre kapitalkostnad per kvm än övriga kommuner. Det senare beror sannolikt på dels att man byggt mycket de senaste åren, dels att man inte hunnit uppdatera uppgifter om ytor i sitt ekonomisystem. På motsvarande sätt som för förskolan framkommer att framförallt Östersund har redovisat jämförelsevis höga kostnader för planerat underhåll och verksamhetsanpassningar av sina skollokaler

I tabell 16 redovisas samlade nyckeltal för *vård- och omsorgsboenden* gällande tillsyn, planerat underhåll, verksamhetsanpassning mediaförsörjning, försäkringspremier och kapitalkostnader.

**Tabell 16. Samlade nyckeltal per kommun och verksamhet fördelat efter kostnadstyp – Vård och omsorgsboende (VoB)**

Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Tillsyn		Planerat underhåll		Verksamhetsanpassning	
			Summa	Per kvm	Summa	Per kvm	Summa	kvm
Karlstad	VoB	Inhyrt	56 452	3	0	0	0	0
Karlstad	VoB	Kommunägt	2 167 599	47	0	0	0	0
Luleå	VoB	Inhyrt	697 508	14	0	0	0	0
Luleå	VoB	Kommunägt	4 788 363	131	242 400	7	17 085	0
Sundsvall	VoB	Inhyrt	3 111 951	49	0	0	0	0
Sundsvall	VoB	Kommunägt	8143249	92	0	0	10 934	0
Örnsköldsvik	VoB	Kommunägt	15 476 079	195	3 427 031	43	283 988	4
Östersund	VoB	Kommunägt	3 196 228	63	1 946 212	39	0	0
Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Mediaförsörjning		Försäkringspremier		Kapitalkostnader	
			Summa	Per kvm	Summa	Per kvm	Summa	Per kvm
Karlstad	VoB	Inhyrt	684 047	32	0	0	189 052	40
Karlstad	VoB	Kommunägt	3 433 647	74	106 457	3	19 039 594	535
Luleå	VoB	Inhyrt	690 797	14	0	0	0	0
Luleå	VoB	Kommunägt	4 238 921	116	605 252	17	15 562 556	425
Sundsvall	VoB	Inhyrt	4 578 318	72	181 507	3	10 697 069	168
Sundsvall	VoB	Kommunägt	12 855 629	145	1 970 530	22	35 644 285	402
Örnsköldsvik	VoB	Kommunägt	12 686 396	160	1 126 754	14	28 140 517	354
Östersund	VoB	Kommunägt	6 948 153	138	555 470	11	16 660 332	330

Av tabellen framkommer att framförallt Örnsköldsvik men även Luleå har redovisat förhållandevis höga kostnader per kvm för Tillsyn. Örnsköldsvik och Östersund, men även Luleå om än i mindre omfattning har redovisat kostnader för planerat underhåll. Örnsköldsvik har även redovisat högre kostnader för verksamhetsanpassningar. Karlstad har redovisat lägst kostnader för Mediaförsörjning följt av Luleå. Karlstad har redovisat lägre kostnader för försäkringspremier än övriga kommuner. Samtliga kommuner har angett höga kapitalkostnader för vård- och omsorgsboenden jämfört med övriga verksamheter som jämförelsestudien omfattat.

I tabell 17 redovisas samlade nyckeltal för *verksamhetslokaler* gällande tillsyn, planerat underhåll, verksamhetsanpassning mediaförsörjning, försäkringspremier och kapitalkostnader.

**Tabell 17. Samlade nyckeltal per kommun och verksamhet fördelat efter kostnadstyp – Verksamhetslokaler.**

Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Tillsyn		Planerat underhåll		Verksamhetsanpassning	
			Summa	Per kvm	Summa	Per kvm	Summa	kvm
Luleå	Verksamhetslokaler	Inhyrt	479 396	24	0	0	114 329	6
Luleå	Verksamhetslokaler	Kommunägt	7 545 608	121	757 610	12	256 879	4
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Inhyrt	937 680	10	0	0	237 036	2
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Kommunägt	14 029 036	78	0	0	284 679	2
Örnsköldsvik	Verksamhetslokaler	Kommunägt	2 755 705	113	2 056 062	84	227 255	9
Östersund	Verksamhetslokaler	Kommunägt	2 765 856	151	2 227 736	122	2 301 345	126
			Mediaförsörjning		Försäkringspremier		Kapitalkostnader	
Kommun	Lokaltyp	Ägarskap	Summa	Per kvm	Summa	Per kvm	Summa	Per kvm
Luleå	Verksamhetslokaler	Inhyrt	690 824	34	0	0	0	0
Luleå	Verksamhetslokaler	Kommunägt	9 599 519	154	1 338 419	21	23 822 982	382
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Inhyrt	3 387 696	35	287 748	3	7 790 593	80
Sundsvall	Verksamhetslokaler	Kommunägt	27 266 936	151	3 815 237	21	75 528 584	419
Örnsköldsvik	Verksamhetslokaler	Kommunägt	1 381 114	56	216 097	9	9 626 807	394
Östersund	Verksamhetslokaler	Kommunägt	2 001 439	109	263 946	14	10 326 783	564

Av tabellen framkommer att Östersund kommun redovisat högre kostnader än övriga kommuner både vad gäller tillsyn, planerat underhåll och verksamhetsanpassningar. Luleå och Sundsvall har redovisat högre mediakostnader än övriga för mediaförsörjning respektive försäkringspremier. Kapitalkostnaden för kommunägda lokaler har angetts för samtliga kommuner i spannet 382 kr till 564 kr per kvadratmeter. Karlstad har som tidigare nämnts inte lämnat uppgifter för verksamhetslokaler.

## Snöröjning

Snöröjning är en kostnadstyp inom Tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll. Hur kostnaden varierar mellan jämförelsekommunerna har inte varit möjligt att få fram mer än i något enstaka fall utöver Luleå kommun. Konstateras kan att snöröjning påverkas starkt av utomhusytors sammansättning (skog, gräs, asfalt), ytornas storlek och behovet. Barn i förskola tillbringar stora delar av dagen ute och behovet av snöröjning är där större än vid verksamhetslokaler där det mer handlar om att möjliggöra tillgänglighet. De geografiska skillnader vi har i landet vad gäller snömängd är en avgörande faktor. De utvalda kommunerna, möjligen med undantag för Karlstad, torde ha relativt lika snömängder men variationer mellan åren och det data som samlats in bedöms därför vara jämförbara trots att snöröjning ingått i det samlade dataunderlaget.

I Luleå har förskolor de högsta kostnaderna för snöröjning per barn och per kvadratmeter BRA medan verksamhetslokaler och vård och omsorgsboenden ligger strax under skolans kostnader.

I Luleå har förskolor de högsta kostnaderna för snöröjning per barn och per kvadratmeter BRA medan verksamhetslokaler och vård och omsorgsboenden ligger strax under skolans kostnader. När det gäller skillnader i kostnader för snöröjning år 2020 i Luleå kommun framkommer för förskolan att kostnaden för snöröjning uppgår till i genomsnitt 102 kr per kvm för de förskolor som angett kostnad för snöröjning. Motsvarande kostnad för skollokaler uppgår till 43 kr per kvm. Genom att dessa verksamheter har få hyrda lokaler är jämförelsen med kommunägda fastigheter inte relevant. När det gäller kommuns vård- och omsorgsboenden varierar kostnaden för lokaler som angett en kostnad för snöröjning mellan 28 kr per kvm för kommunägda lokaler och 4 kr per kvm för hyrda lokaler. Motsvarande kostnad för verksamhetslokaler uppgår till 36 kr för de kommunägda lokalerna och 26 kr per kvm för hyrda lokaler.

## DEL 4

# SAMMANFATTANDE ANALYS

Denna utredning har syftat till att besvara frågan huruvida kostnadsnivåerna för lokaler i Luleå kommun är höga eller låga i förhållande till andra kommuner. Som ett led i att få en tydlig uppfattning om Luleå kommuns lokalkostnader har uppdraget även omfattat jämförelser med andra kommuner med liknande förutsättningar som Luleå. Tidigt i utvärderingen konstaterade Sweco att det inte är tillräckligt att enbart hänga upp analysen på kostnader då det inte ger en fullständig bild över hur kommunerna hanterar sina kostnader. Även de organisatoriska förutsättningarna är av avgörande betydelse för att säkerställa en långsiktig hållbarhet kring kommunernas lokalkostnader. Det handlar om hur kommunerna organiserat sin fastighetsförvaltning. Vem ansvarar för planering av åtgärder? Vilket gränsvärde finns för när en åtgärd hanteras som planerat underhåll eller en investering? Hur sker kontering? Finns en tydlig lokalförsörjningsprocess och hur ser denna ut? I vilken mån har kommunerna valt att satsa på underhåll av lokalerna och finns underhållsplaner framtagna som kan underlätta hur kommunerna fattar beslut vilket även har en kostnadspåverkan?

Sweco har utifrån uppdragets omfattning tagit fram jämförbara nyckeltal för Luleå kommuns fastighetsverksamhet vad gäller förskola, skola, särskilda boenden inom vård- och omsorg samt verksamhetslokaler. Det omfattar både egenägda och inhyrda lokaler. Inhyrda lokaler finns framförallt inom kommunens äldreomsorg. Under följande rubriker redovisas analyser av olika resultat som framkommit kopplat till kostnadsanalysen kring de aktuella verksamheterna.

## ANALYS AV SKILLNADER MELLAN UNDERLAG FÖR ÅR 2019 OCH 2020

Initialt fanns en målsättning att blicka längre bakåt i tiden för att få fram en tidsserie över hur Luleå kommuns kostnader har utvecklats under senare år. Efter dialog med kommunens fastighetsförvaltare framkom att detta inte var genomförbart. Det är så pass stora förändringar som gjorts att kostnader inte är härledbara i ett jämförande perspektiv. Sweco har av detta skäl i beslut med kommunen endast tittat på uppgifter för 2019 och 2020. Det framkommer att kvaliteten på underlaget 2020 är betydligt bättre och mer konsekvent än 2019 som en följd av det arbete som fastighetsförvaltarna har utfört. Detta medför att det i ett framåtblickande perspektiv finns underlag att göra uppföljningar över tid.

Sett till aktuella kostnader finns några mer omfattande skillnader i jämförelsen. Framförallt är kostnaden för inhyrda fastigheter betydligt högre år 2020 än år 2019. Om detta är en faktisk skillnad är dock tveksamt utan kan ha sin grund i att man konterar annorlunda mot tidigare. I några fall har analysen i sig inneburit att kostnader identifierats som varit felkonterade och som av detta skäl har kunnat ändras.

## HÖGA ELLER LÅGA LOKALKOSTNADER

Swecos samlade bedömning är att Luleå kommuns lokalkostnader både totalt och relaterat specifika utvalda delområden ligger i nivå med övriga kommuner i jämförelsen. Situationen kring hur kommunerna satsat på underhåll och investeringar i sina lokaler ser ganska lika. Alla kommunerna vittnar om en stor underhållsskuld. I några fall har man under senare tid satsat på att bygga nytt vilket påverkat kapitalkostnaden, men totalt sett finns ett stort behov av fortsatt utveckling både vad gäller underhåll och investeringar.

## Samlat nyckeltal - jämförelser med övriga kommuner

I de samlade nyckeltal som tagits fram för de fyra verksamheterna beräknade på kostnader per kvm framkommer att kommunerna ligger nära varandra vid en uppdelning mellan kommunägda respektive inhyrda fastigheter (se tabell 12 och 13). Ur detta perspektiv finns det inget som sticker ut nämnvärt som inte kan förklaras. Kostnader för kommunägda lokaler följer varandra mellan kommunerna och kostnaderna för inhyrda lokaler följer varandra i jämförelse mellan kommunerna. I det senare fallet är kostnaden ofta dubbelt så hög jämfört med de kommunägda lokalerna. Sweco tolkar detta resultat som att det inte innebär att kostnaden är dubbelt så hög utan snarare att det ingår kostnader för exempelvis personal som inte är med på samma sätt i underlagen för de kommunägda fastigheterna. Rekommendationen är därför att jämföra kommunägda med kommunägda fastigheter och inhyrda med inhyrda fastigheter.

För *förskolan* varierar kostnaden per kvm i de kommunägda lokalerna. Ett par kommuner visar på lägre lokalkostnader än övriga. Örnsköldsvik har en kostnad på 703 kr per kvm följt av Sundsvall med 768 kr per kvm. I Karlstad och Luleå ligger kostnaden på 1018 kr samt 1157 kr per kvadratmeter medan kostnaden är högst i Östersund med 1218 kr per kvm. Även när det gäller inhyrda fastigheter är kostnaden per kvm högst i Karlstad respektive Luleå medan redovisning visar ungefär halva denna kostnad i övriga kommuner. **Sammantaget kan konstateras att Luleå kommun har jämförelsevis något höga kostnader för sina lokaler för förskola samtidigt som man har en underhållsskuld och inte så mycket nybyggnation.** Sett till ytan per barn i förskolan är det små variationer mellan kommunerna oavsett om lokalerna är kommunägda eller inhyrda. **Samtliga kommuner ligger i närhet till rekommenderade 12 kvm enligt Swecos schablon gällande yta för förskola.**

För *skolan* är kostnaden för kommunägda lokaler per kvm på näraliggande nivå utöver Karlstad som ligger på en betydligt högre kostnad enligt de uppgifter som levererats. Sweco kan utifrån uppgifter som inhämtats konstatera att en anledning till detta är att det byggts flera nya skolor under senare år. För övriga kommuner uppgår Sundsvalls kostnad för skola till 642 kr, Östersunds kostnad uppgår till 676 kr, Luleå kostnad uppgår till 691 kr och slutligen Örnsköldsviks kostnad uppgår till 699 kr per kvm. När det gäller inhyrda lokaler är Luleås kostnad nära dubbelt så hög som för övriga kommuner. **Sammantaget kan konstateras att Luleå kommun ligger i nivå med kostnader som övriga i jämförelsen har för de kommunägda lokalerna avseende skola.** Sett till ytan per barn varierar antalet kvadratmeter för kommunägda fastigheter på mellan 13 i Östersund och 25 kvm per elev i Örnsköldsvik. Ytan för Karlstads skollokaler uppgår enligt lämnade uppgifter till 6 kvm per elev vilket är lågt och sannolikt hänger samman med att man bygger mycket nytt. Sweco ser denna yta som orealistisk varför en jämförelse ej är aktuell. I Luleå uppgår ytan i genomsnitt till 18 kvm per elev. Jämfört med Swecos schablonyta för skollokaler om 12 kvm visar resultaten att **det finns utrymme för viss effektivisering när det gäller ytan i Luleås skollokaler.** I Luleå kommun uppgår den genomsnittliga överytan till cirka 30 procent, 18 kvm relaterat 12 kvm. I vilken omfattning det går att göra effektiviseringar behöver dock granskas för respektive fastighet för att kunna göra en rättvis bedömning.

När det gäller kommunägda lokaler för *vård och omsorgsboenden* (särskilda boenden) varierar kostnaden per kvm mellan 581 kr per kvm i Östersund och 769 kr i Örnsköldsvik. Sundsvall ligger på 662 kr och Luleå respektive Karlstad båda på 695 kr per kvm. När det gäller inhyrda lokaler är variationen i kostnader stor bland de tre kommuner som angett att de har inhyrda lokaler. Här är Luleå kommuns kostnad lägst med 1044 kr följt av Sundsvall med 1257 kr och Karlstad 2185 kr per kvm. **Sammantaget ligger Luleå kommun i nivå med övriga kommuner vad gäller kostnad per kvm för vård- och omsorgsboenden och förhållandevis lågt avseende inhyrda lokaler sett till jämförelsen.**

Uppgifter för *verksamhetslokaler* från Karlstad har inte gått att utläsa utifrån Luleås definition. Bland övriga kommuner i jämförelsen ligger kostnaden för kommunägda kommuner mellan 665 kr för Örnsköldsvik och 695 kr för Luleå kommun. Det är när det gäller inhyrda lokaler endast en kommun,

Sundsvall, utöver Luleå som angett att de har inhyrda lokaler. Sundsvalls uppgivna kostnad är hälften av den kostnad som Luleå kommun har angett för sina inhyrda lokaler. 854 kr mot 1648 kr per kvm. **Sammantaget ligger Luleå kommun i nivå med övriga kommuner vad gäller kostnad per kvm för verksamhetslokaler och förhållandevis högt avseende inhyrda lokaler sett till resultat av jämförelsen. Dock är det endast en kommun jämförelsen omfattar i detta fall.**

I uppgifter som Kolada redovisat vad gäller lokalkostnader framkommer att Luleå kommun ligger högt i förhållande till övriga kommuner som även denna rapport haft som jämförelsegrund. I denna jämförande studie som tittat på specifika kostnader framträder inte denna skillnad lika tydligt. Gällande kostnader för förskolan är Luleå kommuns kostnader något högre än övriga kommuner även i denna studie.

## Kvaliteten i underlagen

Utifrån uppgifter som inhämtats från Luleå kommun och jämförelsekommunerna framkommer ett antal förutsättningar som påverkat hur och i vilken form underlag kommit Sweco till del. Samtliga kommuner som Sweco kontaktar beskriver hur de nyligen genomfört eller planerar att göra organisatoriska eller andra förändringar som påverkar tillgången till uppgifter. Det handlar både om fastighetsförvaltningens organisation kring var och av vem uppgifter kunnat inhämtas men också hur kommunerna konterar sina olika kostnader. I flera fall hänvisar kommunerna till att de nyligen bytt ekonomisystem. Detta medför att kostnadsjämförelsen på detaljnivå inte är helt jämförbar.

Sweco bedömer att de uppgifter som inhämtats på ett övergripande plan är jämförbara sinsemellan, men med ett antal osäkerhetsfaktorer som i första hand handlar om att uppgifter inte konterats på samma sätt. Det är vanligt att hanteringen sker utifrån olika ansvarsområden vilket medför att Sweco fått uppgifter från olika håll. Flera kommuner, såsom Sundsvall och Karlstad, hänvisar till att man just nu har ett pågående förändringsarbete vilket påverkat möjligheter att leverera uppgifter. I Örnsköldsvik saknas en tydlig uppdelning av kostnader mellan förskola och skola som har en påverkan vid den jämförelse som efterfrågats. Sweco uppfattar dock att samtliga kommuner som inkommit med uppgifter gjort så gott de kunnat för att tillhandhålla uppgifter enligt angiven mall. Framtagna uppgifter ger på så sätt en översiktlig grund för jämförelser. Då det finns ett stort intresse för Luleås initiativ finns även en vilja att utveckla och förfinas uppgiftshanteringen framåt. Samtliga jämförelsekommuner uppger sig vara intresserade av att hitta sätt som säkerställer att kommunernas uppgifter blir jämförbara med andras varför det finns en god grund för att öka kvaliteten i jämförelseunderlaget över tid. Av detta skäl är det därför av stort värde om Luleå kommun tar initiativ till ett fortsatt nätverkande där ansvariga fastighetsekonomer tillsammans går igenom alla kostnadsposter och konton för att på djupet se över i vilken grad uppgifter från kommunerna kan utvecklas för att säkra kvaliteten i underlagen. Detta är något som Sweco inom sitt uppdrag inte haft rådighet över.

## REKOMMENDATIONER OCH FORTSATT ARBETE KOPPLAT TILL LULEÅ KOMMUNS FASTIGHETSFÖRVALTNING

Kopplat till de organisatoriska förutsättningarna som direkt eller indirekt har en påverkan på en kommuns lokalkostnader har Sweco identifierat ett antal olika förslag och rekommendationer som medskick kopplat till detta uppdrag som i grunden haft särskilt fokus på att se över kommunens lokalkostnader inom förskola, skola, vård- och omsorgsboenden och verksamhetslokaler.

Av intervjuer som genomförts i Luleå kommun och i benchkommunerna framkommer att kommunernas organisation av fastighetsverksamhet varierar för förvaltning, drift och projektverksamhet. På frågor som ställts till Luleå kommun och benchkommunerna om hur deras lokalprocesser ser ut framkommer att det varierar i vilken utsträckning kommunerna har definierat sina processer. På frågor som ställts till Luleå kommun och benchkommunerna om hur deras hantering av underhåll och investeringar ser ut framkommer att definitionen för vad som ses som en investering alternativt underhåll varierar. Inom samtliga dessa områden ser Sweco att det finns en utvecklingspotential i Luleå kommuns verksamhet.



I följande avsnitt ges förslag på fortsatt utveckling utifrån vad som framkommit inom olika frågor som rör fastighetsförvaltningens organisation och verksamhet kopplat till kommunens lokalkostnader.

## **Utforma en strategisk lokalförsörjningsprocess**

Utifrån Swecos tidigare erfarenheter samt efter intervjuer med såväl företrädare från Luleå kommun som med representanter i benchmarkkommuner uppfattar vi att ett viktigt steg i Luleå kommuns fortsatta arbete är att fortsätta utvecklingen med att förtydliga och utforma en strategisk lokalförsörjningsprocess. Idag finns en projektmodell som, vi uppfattar, utformats och ägs av Stadsbyggnadsförvaltningen. Sweco bedömer att en förvaltningsövergripande lokalförsörjningsprocess som är väl förankrad i kommunledning och politik samt med koppling till underhållsplan och investeringsprocess skulle skapa förutsättningar för en mer långsiktig planering i samtliga förvaltningar. Således skulle det skapa bättre förutsättningar för att kunna visa på konsekvenser för hela kommunen i beslutsunderlagen.

## **Definiera planerat underhåll och reinvestering**

Det kan konstateras att kostnaden per kvm varierar mellan olika fastigheter. Nyare fastigheter har ofta en högre kostnad än äldre vilket är rimligt. I ett utvecklande perspektiv kan det vara relevant att se över skillnader i kostnader såväl per kvm som per barn, elev eller brukare inför valet av att renovera lokaler eller inför beslut om ombyggnader och nybyggnation. När det gäller kostnader som hör samman med underhållskostnader, investeringar och verksamhetsanpassningar finns en otydlighet som bör kunna åtgärdas i takt med att kommunen ser över av Sweco föreslaget framtagande av en gemensam och väl förankrad lokalförsörjningsprocess som dessutom kopplas till investeringsprocessen.

I analysen och benchstudien har det tydligt framkommit att det finns olika definitioner och uppfattning om hur man ska jobba med avgränsning mellan vad som är reinvestering och vad som är planerat underhåll. Sweco bedömer att det vore klokt, både för Luleå kommuns egen del, samt för att möjliggöra högre kvalitet i fortsatta benchstudier att tydligt definiera reinvestering respektive planerat underhåll.

## **Se över kommunens organisatoriska förutsättningar för en effektiv process**

Sweco har utifrån tidigare erfarenheter samt efter intervjuer med olika delar av Luleå kommuns verksamheter uppfattat att ett lämpligt utvecklingsarbete vore att se över fastighetsorganisationen för att möta övriga förvaltningar. Luleå kommun står inför beslut om stora investeringsprojekt kopplat till behov som finns inom kommunens olika verksamheter. Fastighetsavdelningen behöver rigga en organisation som kan möta detta. Sweco bedömer att Luleå kommun idag har en sårbarhet i att enbart ha en fastighetstrateg som både möter övriga förvaltningar i dialogen kring deras behov samt är ett stort stöd till fastighetsförvaltarna i operativa frågor. Att mycket av ansvaret kring fastighetsfrågorna dessutom ligger på förvaltningarna gör verksamheten ytterligare sårbar på så sätt att förvaltningarna inte alltid har tillgång till rätt kompetens inom verksamheten. Det krävs att man på förvaltningsnivå behöver samla mer kompetens lokalt inom förvaltningen kopplat till olika fastighetsfrågor för att hålla tillräckligt hög kvalitet. Detta menar Sweco kan bli kontraproduktivt. Vår rekommendation är istället att stärka den del av organisationen som möter kommunens övriga verksamheter i deras behov samt att se över om man kan utöka fastighetsförvaltarnas beslutsmandat. Vi bedömer också att det finns potential att utveckla dialogen och arbetssättet med projektavdelningen för att möta kommunens övriga verksamheter.

## **Utforma en strategi för hyra eller äga lokaler**

Sweco konstaterar utifrån sina erfarenheter att det finns flera ställningstaganden som bör ligga till grund för huruvida man väljer att hyra eller äga en fastighet. Det handlar både om vilken typ av lokal

det gäller samt långsiktigheten i verksamheten som ska bedrivas i lokalen. Stabila basfunktioner med tydlig anknytning till kärnverksamheten och som har en tydlig långsiktighet kan med fördel bedrivas i egenägda lokaler. Detta på grund av att det är generellt är låg risk att äga dessa fastigheter. Ofta kan ägandet i dessa fall dessutom ske till en lägre kostnad i förhållande till en eventuell hyreskostnad.

En aspekt att ta hänsyn till inför valet av ägandeform är verksamhetens geografiska placering vilket kan påverka valet att hyra eller äga lokaler. Där det finns en osäkerhet om var en verksamhet bäst bör lokaliseras beroende på hur behovet ser ut då detta kan förändras över tid kan valet att hyra trots den osäkerhet som finns med detta vara ett flexibla och mer fördelaktigt alternativ. Detta gäller framförallt på mindre orter med ett osäkert eller minskande befolkningsunderlag. Ett annat ställningstagande som det bör tas hänsyn till är i vilken utsträckning man har möjlighet att bedriva ett effektivt fastighetsägande för verksamhetens lokalbehov. Att vara försiktig med att äga fastigheter där man inte själv har behov av hela eller en klart övervägande del av ytan är en rekommendation då det, enligt Swecos erfarenhet, i många fall visat sig finnas tydliga svårigheter i den offentliga sektorns möjligheter att aktivt jobba med uthyrning och skapa intresse för eller göra investeringar för potentiella hyresgäster. Om den offentliga sektorn äger en fastighet men bara driver verksamhet i en del av den så blir det ofta så att resten av fastigheten lämnas outnyttjad vilket medför onödigt höga kostnader.

## **SWECOS SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER**

Utifrån alla uppgifter som framkommit i uppdraget kan Swecos slutsatser och rekommendationer sammanfattas i följande punkter:

- Luleå kommuns kostnader för de utvalda nyckeltalen ligger i nivå med benchkommunerna.
- Ytor i kommunens förskolor ligger nära riktvärdet om 12 kvm/barn/elev, skolor högre 18 kvm något högt.
- Många lokaler är gamla och bristfälligt underhållna. Värdefullt med underhållsplan som följs upp för att på sikt undvika behov av omfattande investeringar.
- För att kunna göra en helhetsbedömning av i vilken utsträckning lokalkostnaderna är höga eller låga behöver kärnverksamheternas hyreskostnader inkluderas i lokalkostnadsanalysen.
- Benchstudier är bra för att få kontroll över kostnader men det gäller att hitta modeller som verkligen är jämförbara och säkerställa att redovisningen håller hög kvalitet
- Sårbarhet i planeringsprocessen, beroende av enstaka individer
- Definiera planerat underhåll / reinvestering och se över fastighetsförvaltarnas mandat
- Utforma en strategi för hyra eller äga lokaler.
- Utveckla den framtagna projektmodellen till strategisk lokalförsörjningsprocess som är förankrad över förvaltningsgränser

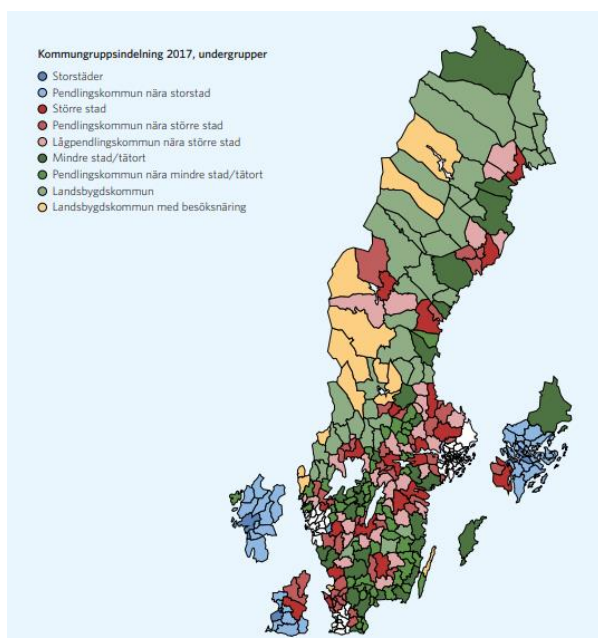
# BILAGA 1

## GRUND FÖR URVAL AV BENCHKOMMUNER

### Urvalet

Urvalet av kommuner har bland annat hämtats ur SKR kommungruppsindelning för gruppen "Större stad", det vill säga den kommungrupp som Luleå representerar. Valet av denna kommungrupp innebär att kommunerna har minst 50 000 invånare där minst 40 000 personer bor i den största tätorten. I ett fall omfattar urvalet en kommun som hör till gruppen "Mindre stad". Det gäller Örnsköldsvik som har 55 807 invånare där ca 30 000 bor inom tätorten. Valet att ha med denna kommun i urvalet beror dels på att det är en norrlandskommun, dels att det är en kommun som planerar för en kraftig befolkningsutveckling och som även nyligen genomfört en översyn av sina lokaler för grundskola och förskola.

Kommungruppsindelningen enligt Sveriges kommuner och regioners indelning ser ut på följande sätt:



Källa: Kommungruppsindelning 2017. Omarbetning av Sveriges kommuner och landstings kommungruppsindelning.

Antalet invånare i jämförelsekommunerna var följande år 2020:<sup>5</sup>

Borås (113 714 invånare)  
Jönköping (142 427 invånare)  
Karlstad (94 828 invånare)  
Sundsvall (99 439 invånare)  
Luleå (78 549 invånare)

<sup>5</sup><https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/helarsstatistik--kommun-land-och-riket/folkmand-i-riket-land-och-kommuner-31-december-2020-och-befolkningsforandringar-2020/>

Östersund (63 985 invånare)  
Örnsköldsvik (55 807 invånare)

## JÄMFÖRELSEKOMMUNERNA

Organisationen av kommunernas Fastighetsverksamhet när det gäller hur investeringar, drift och underhåll hanteras varierar och har även en påverkan över hur olika kommuner hantera sina lokalkostnader. I detta avsnitt ges korta beskrivningar om kommunerna som valts ut för jämförelser. Beskrivningarna bygger huvudsakligen på uppgifter som framkommit i dialog med ansvariga, men har även kompletterats med dokumentation från kommunernas webbplatser och informationsmaterial som har tillhandahållits från kommunerna.

## KARLSTAD

### Kort beskrivning av kommunen

Karlstad hör till SKR kommunindelning "större städer". Kommunen hade år 2020 totalt 94 828 invånare. Karlstads kommun har cirka 7 500 anställda fördelade på nio förvaltningar. En av dessa är Teknik och fastighetsförvaltningen. Förvaltningen består av cirka 550 medarbetare och den styrs av teknik- och fastighetsnämnden.

Karlstad kommun äger och förvaltar totalt äger och förvaltar 470 000 m<sup>2</sup> lokalytor.

### Organisatoriska förutsättningar – fastighetsförvaltning

I Karlstads kommuns finns fem avdelningar inom samhällsbyggarförvaltningen.

- Fastighetsavdelning
- Miljö mark infrastruktur
- VA vatten
- Service avdelningen (städ, poolbilar)
- Stab som är stödfunktion för alla avdelning (inkl. verksamhetscontroller, verksamhetsutvecklare)

Inom fastighetsavdelningen arbetar totalt 80 personer. Avdelningen är uppdelad på olika enheter. Här finns fastighetsförvaltningen som ansvarar för kommunens fastigheter samt två driftenheter, en för bygg och en för installation. Dessutom finns en enhet som ansvarar för fastighetsprojekt. Där arbetar kommunens projektledare som håller i alla större projekt samt bostadsanpassningsfrågor. Inom verksamhetsstöd finns lokalplanerare som ansvarar för frågor på kort sikt, lokalstrategier som arbetar med investeringsplanering i tidsperspektivet 8 år samt fastighetsförvaltare som ansvarar för relationer med kommunens fastigheters hyresgäster. På alla nivåer.

### Lokalplaneringsprocessen

Lokalplaneringsprocessen i Karlstad sträcker sig över en tidsperiod om 8-10 år. När det gäller långsiktig investering inkommer behov varje vår från kommunens olika förvaltningar. När behov inkommer har lokalplanerare ansvar för att starta en förstudie tillsammans med verksamheten. Allt behov, oavsett tidshorisont är med i den långsiktiga investeringsplaneringen. Kopplat till lokalplaneringsprocessen arbetar man för att hitta en bra gränsdragning mellan vad som hör till långsiktig investeringsplanering (LIP) och vad som är underhållsfrågor. LIP beslutas med kommunens politiker det är därmed kommunledningen som ansvarar för LIP. Beslut på den nivån uppges vara en

förutsättning för att den process man valt ska fungera. *"Det hade annars varit svårt att få med förvaltningarna på detta sätt utan det."* När det gäller lokalplaneringsprocessen i övrigt kommer det in behov hela tiden lokalanpassningar, inhyrning m.m.

I Karlstad har man en projektmodell som ligger innan planeringsfasen. Lokalstrateg har till uppgift att titta på ärenden som inkommer och lämna dem vidare till fastighetschefen. Efter beslut av fastighetschefen går ärendet vidare till fastighetsplanering och övergår därefter till ett fastighetsprojekt. Lokalstrategerna är med i planeringsfasen av projekten. "Finns det befintliga byggnader att jobba vidare med?" Den projektmodell som har tillämpats under tre till fyra år i kommunen ställer höga krav på förvaltningarna. Genom att det blir ett fullmäktigebeslut så måste förvaltningarna jobba med lokalfrågorna. Inom varje förvaltning finns lokalsamordnare utsedda som jobbar aktivt med lokalfrågorna. När beslut fattats att gå vidare så tar ansvariga inom fastighetsprojekt över ansvaret för byggnationerna, varefter det sker en övergång till förvaltning och drift.

Karlstad har en avdelning som ansvarar för fastförvaltning. Ansvaret för ekonomiska frågor ligger hos fastighetsförvaltaren. Detta gäller även driftkostnaderna. Ansvariga för driften har mandat att fatta driftbeslut för att upprätthålla funktioner. Fastighetsförvaltarna, drifttekniker och även de tekniska specialisterna har en tät dialog och ett väl fungerande samarbete. Driftmässigt är det uppbyggt på olika yrkeskategorier med olika specialistfunktioner t.ex. larm och säkerhet, elektriker, rörmokare.

## Internhyra

När det gäller den internhyresmodell som tillämpas i Karlstad är det lokalplanerarna som är ansvariga för avtalen. Det ingår i den processen. Förvaltarna tar fram budgeten. När man bygger nytt så tar förvaltaren och lokalplanerarna tillsammans fram hyran och gör komponentindelningen. Här finns gränsdragningslistor för varje förvaltning i kommunens. Internhyresmodellen reviderades för ett par år sedan. Den hyresmodell som nu tillämpas bygger på en självkostnadsprincip. Tidigare höjdes hyran vid en investering t.ex. byte av tak. Förhandlingar sker centralt om en procentuell hyreshöjning.

## Underhåll, investeringar och verksamhetsanpassningar

Kommunen har för sin underhållsplan sedan ett år tillbaka bytt fastighetssystem. Nu används Pythagoras. En målsättning är att allt underhåll ska samordnas. Det finns en stor underhållsskuld för kommunens fastigheter och man prioriterar det som är absolut nödvändigt. Historiskt sett har man mest hanterat felavhjälpande underhåll. På en fråga om hur underhåll definieras och var gränsen går mellan underhåll och investering framförs att man under en femårsperiod har en ram på 109 miljoner kronor för reinvesteringar. En plan för vilka investeringar som ska göras tas fram årligen. Inget under 100 000 kr finns med som investering. 15,5 miljoner kronor ligger i driftbudgeten som inkluderar felavhjälpande underhåll. Driften ska serva och återställa funktion. När det handlar om mer långsiktig planering ligger ansvaret på förvaltaren.

Verksamhetsanpassningar blir ett hyrestillägg. Man skiljer mellan särskilda investeringsmedel och lokalanpassningsmedel. Utifrån behov som inkommer från förvaltningarna fattas beslut om investeringar. Fastighetsavdelningen ansvarar för de investeringar som görs och resulterar i ett hyrestillägg till aktuell förvaltning. Alla behov ska föras in i fastighetssystemet. Det är förvaltningarnas lokalsamordnare som har i uppdrag att förmedla behov. Därefter kan beslut fattas om förvaltningen vill ta det som en lokalanpassningskostnad eller en direktkostnad.

## SUNDSVALL

### Kort beskrivning av kommunen

Sundsvall hör till kategorin "större städer" enligt SKR kommunindelning. Kommunen hade år 2020 totalt 99 439 invånare. Sundsvalls kommun har cirka 9 000 anställda fördelade på nio förvaltningar. Drakfastigheter är en avdelning i Kommunstyrelsekontorets organisation i Sundsvalls kommun. Drakfastigheter förvaltar 342 egna fastigheter och 205 inhyrda fastigheter och bostäder.

Drakfastigheter genomgått en stor omorganisation under senare delen av 2020 med ändrat arbetssätt till processtyrning.

### Organisatoriska förutsättningar – fastighetsförvaltning

Drakfastigheter ansvarar för Sundsvalls kommuns fastighetsförvaltning, städning och löpande drift samt för ny-, om- och tillbyggnader i kommunens lokaler. Drakfastigheter är indelat i fyra sektioner:

- Drift
- Förvaltning
- Projekt
- Städservice

Förvaltningssektionen inom Drakfastigheter har det övergripande helhetsansvaret för de fastigheter som förvaltas. Driftsektionen sköter underhåll och åtgärdar fel på de fastigheter som Drakfastigheter förvaltar och på den mark som tillhör fastigheterna. Inom förvaltningen finns totalt åtta förvaltare fördelade mellan åtta förvaltningsområden.

### Lokalplaneringsprocessen

Förvaltningssektionen inom Drakfastigheter planerar och arbetar med det långsiktiga behovet av underhåll på fastigheten och utvecklar fastigheterna. Förvaltningssektionen fångar också upp nya verksamhetsbehov i befintliga fastigheter eller vid nyproduktion. Projektsektionen utför olika typer av åtgärder och anpassningar i de kommunala fastigheter som Drakfastigheter förvaltar. Dessutom driver denna del av förvaltningen projekt för ny-, om- och tillbyggnader på kommunens fastigheter.

### Internhyra, underhåll, investeringar och verksamhetsanpassningar

Gränsen för en investering går vid ett basbelopp samt att man ska ha nytta av investeringen under minst tre år.

Det finns ett system för internhyra. Man har en anslagsfinansiering där ett belopp är satt för vad varje förvaltning ska betala i hyra. Utgångspunkten för detta sattes år 2020. Tidigare genererade verksamhetsanpassningar höjd hyra, men det är borttaget.

En underhållsplan finns framtagen för fem till tio år framåt. Planerat underhåll enligt planen ger ingen hyreshöjning. Beställningar av verksamhetsanpassning inkommer löpande. En del av detta finansieras genom direktbetalningar. Större verksamhetsanpassningar finansiering via kommunens mål och resursplan och hyressättning sker enligt komponentavskrivning alt en ny fast kvm-hyra. Vid mindre kundpassningar upp till ca 200 000 kr tas kostnaderna direkt på resultatet som en driftprojektkostnad. I dessa fall sker hyressättning av Drakfastigheter där intäkten via hyra skrivs av på ett antal år.

## ÖRNSKÖLDSVIK

### Kort beskrivning av kommunen

Örnsköldsviks kommun hör till kategorin "mindre stad" enligt SKR kommunindelning. Kommunen hade år 2020 totalt 55 807 invånare. Örnsköldsviks kommun har cirka 7 000 anställda fördelade på fem förvaltningar. Fastighetsfrågorna hanteras inom konsult- och serviceförvaltningen. Kommunstyrelsen är ansvarig nämnd.

### Organisatoriska förutsättningar – fastighetsförvaltning

Konsult och serviceförvaltningen levererar tjänster inom IT-drift, fastighetsdrift och underhåll, vaktmästeri, städning, kost, löner, fakturahantering, post- och mötesservice och tryckeri. Konsult- och serviceförvaltningen innehåller fyra avdelningar:

- Administrativa stödtjänster
- Drift och service
- Fastighet
- Kost

Inom den del av förvaltningen som ansvarar för fastighetsfrågor arbetar 10 personer. Inom fastighetsavdelningen har man ansvar för förvaltning, underhåll och byggprojekt. Utvecklingsprojekt hanteras av staben.

### Lokalplaneringsprocessen

Kommunfullmäktige fattar beslut om långsiktig planering. Efter att behov har initierats är det Konsult- och serviceförvaltningen som ansvarar för den fortsatta processen att driva utvecklingen. I Örnsköldsvik har man en planeringshorisont på 5 till 10 års sikt.

Tidigare fungerade inte processen och år 2015 fattades beslut om att ändra strategi. Man gick från att ha fokus på tekniska frågor inom förvaltningen till att lägga fokus på kundorientering och pedagogik vilket varit framgångsrikt. Man ser det som viktigt att aktuell förvaltning vid exempelvis ett investeringsbehov är en aktiv part. Man har ett tydligt arbetssätt där man jobbar med funktionsprogram. Kvartalsvis hålls dialogträffar med kommunens förvaltningar. Inom förvaltningarna finns lokalsamordnare som har ett nära samarbete med kundförvaltarna inom fastighetsavdelningen.

### Internhyra

Hyran sätts med en årsprislapp för varje förvaltning. Man skriver tidsatta avtal mellan fastighet och förvaltningarna. Hyran sätts som ett baspris utifrån schablon och yta enligt en internprismodell. "Enkelhet före exakthet präglar systemet".

### Underhåll, investeringar och verksamhetsanpassningar

Örnsköldsvik arbetar aktivt för att ha systematik i underhållsplaneringen. Man har underhållsplanerare och beslut om underhållsplan fattas årligen.

Allt underhåll ligger inte på drift utan man gör komponentinvesteringar under i genomsnitt 5 år. En årlig budget finns på 70 milj. kr för felavhjälpande underhåll och komponentinvesteringar. Hur underhållsbudget fördelas mellan förvaltningar varierar utifrån behov. Som underlag för detta görs underhållsbesiktningar som registreras digitalt i DEDU verksamhetssystem.



Det är verksamheterna som bestämmer investeringsnivå för verksamhetsanpassningar. De får äska medel utifrån detta och hyran anpassas till detta.

## ÖSTERSUND

### Kort beskrivning av kommunen

Östersund hör till kategorin "större städer" enligt SKR kommunindelning. Kommunen hade år 2020 totalt 6 828 invånare. Östersunds kommun har cirka 6 200 anställda fördelade på sju förvaltningar. Den Teknisk förvaltning är en av dessa. Förvaltningen styrs av Tekniska nämnden. Utöver kommunens verksamhetslokaler ansvarar kommunen för 400 egna bostadsrätter och ca 1800 hyresrätter.

### Organisatoriska förutsättningar fastighet

Teknisk förvaltning ansvarar för kommunens alla tekniska verksamheter som till exempel vatten, fastigheter, fritidsanläggningar, renhållning, trafikanläggningar och parker. I Östersunds kommun är den tekniska förvaltningen indelad i fem sektorer:

- Städ och service
- Mat
- Vatten och avfall
- Gata och fritid
- Fastighet

Enheten fastighet är indelad i två enheter dels driftenheten där drifttekniker samt fastighetsskötarna verkar, dels fastighetsteknik.

Kommunens fastighetsförvaltare finns inom staben. Fastighetsförvaltarna är placerade direkt under Fastighetschefen Totalt finns fyra fastighetsförvaltare.

### Lokalplaneringsprocessen

Lokalresursgruppen jobbar med 10 års horisont . Man har en 3 årig budgetplan. Det finns också en lokalresursplan. Tillvägagångssättet är att en beställning inkommer till projektledningen via förvaltningschefen för Fastighet eller från biträdande projektchef. Aktuell verksamhet är alltid med i lokalplaneringsprocessen. Deras roll är framförallt att säkerställa att aktuellt funktionsprogram följs. En övergripande kalkyl tas fram för aktuellt projekt, men det handlar inte om någon fullständig ramhandling. Oftast handlar processerna om att befintliga fastigheter utvecklas och för detta behövs olika typer av undersökningar. Kommunen har inga större pågående utredningsprojekt.

När exempelvis en förskola byggs så är det projektledning som ansvarar för detta och fastighetskontoret tar därefter över förvaltningen. Sedan 2019 har man en organisation med en lokalresursgrupp. I lokalresursgruppen finns personer från tekniska förvaltningen samt chefer för samtliga förvaltningar. Alla förvaltningar finns representerade. Beslut om investeringar fattas av respektive nämnd.

### Investering, underhåll och verksamhetsanpassningar

Gränsen för en investering har nyligen höjts från ett halvt till ett basbelopp. När det gäller mindre underhåll, under 2 milj. kr, så ansvarar underhållsansvariga för utredningarna. Det finns en

underhållsskuld som baserar sig på besiktade åtgärder. Det finns inget fastslaget utvecklingsprogram för investeringar. Detta upplevs saknas i nuläget.

Om det är större tillbyggnader till exempel vid en förskola så blir det en investeringsprocess. Den sköts och sammanställs i lokalresursgruppen. Om det uppkommer akuta behov under året så är det Kommunstyrelsen som fattar beslut om eventuell åtgärd.

Verksamhetsanpassningar hanteras genom ett rent investeringsförfarande. Väldigt trögt vid mindre Anpassningar. "Det finns lite smörjmedel, men större grejer landar i investeringsbudgeten." Vid större investeringar satsar man alltid på totalentreprenad.

## Internhyra

Östersund kommun har ett gammalt internhyressystem som bygger på upp till 20 år gamla Excel filer med massor av flikar. Utifrån dessa underlag görs uppräknings. Allt sker manuellt. Totalt i kommunen finns 240 internhyresavtal. Det finns ingen strukturerad avstämning som säkerställer att kostnaden täcks utan det finns en stor utvecklingspotential. Kapitalkostnaden styr underhållskostnaden. "När det t.ex. görs ett fönsterbyte medför det en hyreshöjning som en följd av att kapitalkostnaden ökar. Hyrorna tas fram i september. Sen får varje förvaltning en budget utifrån fastighets uträkning. Den bokförs som hyra men den fluktuerar med uträkningen.

Planerat underhåll i resultatredovisningen uppgår till max 400 kr per kvm.

## BILAGA 2

### LULEÅ KOMMUNS GRUNDSKOLOR UPPDELAT PÅ SKOLOMRÅDEN

#### Bergnäset

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
101500 Bergsskolan, bibliotek	Åk 7-9	297	9198	31,0	3 952 152	13 307	430
101501 Mandaskolan LM	F-6	180	1221	6,8	481 414	2 675	394
101600 Hedskolan	F-6	161	2687	16,7	1 405 091	8 727	523
102200 Antnässkolan, nya	F-6	137	1493	10,9	1 522 626	11 114	1020
102500 Ersnässkolan	F-6	75	1396	18,6	1 377 250	18 363	987
161200 Alvik LM-skola	F-6	110	1940	17,6	1 481 525	13 468	764
162200 Måttsund LM-skola	F-6	75	975	13,0	1 147 076	15 294	1176
172500 Klöverträskskolan	F-6	44	620	14,1	1 033 053	23 478	1666
Avansskolan (fastighetsbeteckning saknas)	F-6	43					

#### Björkskatan

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
103000 Benzeliusskolan	F-5	160	1819	11,4	1 441 320	9 008	792
128500 Boskataskolan	F-6	258	3521	13,6	2 177 925	8 442	619
128600 Ormbergsskolan	F-6	276	4042	14,6	2 825 528	10 237	699
135200 Porsö centrum	F-6	237	6015	25,4	2 681 086	11 313	446
135300 Björkskata centrum	Åk 7-9	337	8895	26,4	4 491 425	13 328	505

100 kvm inhyrd lokal, ger 12 kvm/elev på Benzeliusskolan

#### Centrala stan

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
103800 Östra skolan	F-6	128	4656	36,4	4 172 734	32 599	896
Residensskolan (fastighetsbeteckning saknas)	Åk 7-9						
Montessoriskolan (fastighetsbeteckning saknas)	F-9						

#### Gammelstad

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
101200 Stadsöskolan SPH & Bibliotek	Åk 4-9	427	6750	15,8	4 544 700	10643	673
176400 Paviljonger Stadsön			1438		428 405		298
101300 Öhemsskolan, Öhemssk fritids	F-3	124	1016	8,2	651 076	5251	641
102900 Rutviksskolan	F-6	187	2095	11,2	2 130 506	11393	1017

103201 Mariebergsskolan Alfa & Gamma	F-3	97	891	9,2	871 670	8986	978
103202 Mariebergsskolan Fritids, Beta			151		244 848		1622

257 kvm inhyrda moduler, ger 10,3 kvm/elev på Öhemskolan.

### Hertsön

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
102800 Ängsskolan	F-6	213	4085	19,2	2 637 626	12 383	646
128300 Svedjeskolan	F-3	179	2690	15,0	1 660 608	9 277	617
180300 Paviljongen Svedjeskolan	F-3		630		574 657		912
135100 Hertsö centrum	Åk 4-9	379	10432	27,5	9 396 284	24792	901

### Notviken

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
100100 Tunaskolan	F-9	319	10814	33,9	6 856 249	21 493	634
102100 Munkebergsskolan (flyttats till Tuna)		121	1562	12,9	957 494	7 913	613
100200 Borgmästarskolan	F-3	140	2476	17,7	1 493 789	10 670	603

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
<b>Råneå</b>							
101700 Råneåskolan							
Badhus/SPH/Fritids	F-9	378	9674	25,6	6 083 336	16 093	629
102000 Persöskolan	F-6	127	2149	16,9	2 008 920	15 818	935

### Sunderbyn

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
103300 Sunderbyskolan	F-6	441	5154	11,7	4 022 946	9122	781
157800 Kråkbergsskolan	Åk 7-9	212	3610	17,0	2 331 621	10 998	646

### Örnäset

Grundskolor - Egna lokaler	Årskurs	Antal elever	Kvm BRA	Antal kvm per elev	Kostnad totalt	Kostnad per elev	Kostnad per kvm BRA
100600 Örnässkolan	F-9	415	8483	20,4	3 630 600	8 748	428
100800 Furuparksskolan	F-6	298	5481	18,4	5 322 666	17 861	971
100801 Furuparken Paviljong	F-6		264		66 556		252
191200 Kronan skola (Tallkronan)	F-6	253	5111	20,2	6 749 995	26 680	1321

315 kvm inhyrda moduler, ger 21,2 kvm/elev på Örnässkolan

## BILAGA 3

### SAMMANSTÄLLNING AV KOSTNADER - KOMMUNÄGDA FASTIGHETER

Sammanställning av kommunens egenägda fastigheter sorterat efter kostnad per kvm. Tabellerna innehåller uppgift om byggår, totalyta BRA, kostnad totalt samt kostnad per kvm uppdelat på fastigheter förskola, skola, vård- och omsorgsboenden (VOB) och verksamhetslokaler och avser år 2020.

**Tabell 1. Förskola – Yta, kostnad totalt och kostnad per kvm.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	ANMÄRKNING
105400 Lantmätarens förskola	1986	346	86 626	250	Ingen verksamhet
103100 Kläppens förskola	1958	1535	736 711	480	"gamla" Kläppen
102105 Paviljongen förskola	1987	690	311 751	452	
152700 Arealen förskola	1992	400	221 728	554	Ingen verksamhet
130800 Vintergatan förskola	1975	1022	580 702	568	
131200 Sundet förskola	1978	958	562 244	587	
105800 Heden förskola	1988	382	229 305	600	
123202 Ängesbyn förskola	1991	531	319 049	601	Ingen verksamhet
130000 Udden förskola	1975	829	511 671	617	
130100 Snömannen förskola	1974	973	626 295	644	
100900 Knöppelåsens förskola	1963	605	398 854	659	
106800 Hägern förskola	1986	899	607 149	675	
110500 Karlsvik förskola	1987	428	306 189	715	Ingen verksamhet
127000 Ormberget förskola	1981	1075	818 452	761	
131000 Jämtögården fsk, samlok, V&S	1991	636	504 335	793	Ingen verksamhet
152900 Norrgården förskola	1993	432	356 304	825	Ingen verksamhet
101003 Lövskatan förskola	1935	430	367 389	854	
101404 Kyrkbyn förskola	1987	617	536 124	869	
152500 Storskiftet förskola	1990	861	769 514	894	
100204 Framnäs förskola	1991	452	412 958	914	
106500 Skurholmen förskola	1984	688	638 613	928	
102104 Munkeberg förskola	1987	967	907 061	938	
155300 Bergsprängaren förskola	1991	647	617 606	955	
104900 Persön förskola	1988	759	737 450	972	
152102 Bensby förskola	1991	708	691 379	977	
153300 Renfanan förskola	1991	635	625 885	986	
152200 Lilla gnistan förskola	1990	696	695 666	1 000	
107200 Stenåsens förskola	1986	646	660 513	1 022	
100902 Haga förskola	1986	377	395 632	1 049	
130200 Ängen förskola	1974	1012	1 063 063	1 050	
103303 Hammaren förskola	1980	1166	1 239 635	1 063	
156200 Måttsund förskola	1991	400	426 027	1 065	
131300 Dungen förskola	1978	1156	1 263 857	1 093	
105700 Förskola, fd Ur & Skur	1977	157	175 597	1 118	Ingen verksamhet
106000 Ersnäs förskola	1980	390	438 269	1 124	
105000 Burströmska förskola	1971	985	1 116 116	1 133	
104802 Trollnäs förskola (Bullret)	1963	177	202 556	1 144	Enskild förskola
167300 Laxens förskola	1995	225	260 940	1 160	

133500 Svartöstaden förskola	1986	797	944 631	1 185	
102901 Gnistan förskola	2012	1405	1 666 974	1 186	
100706 Åran förskola	1972	1001	1 376 501	1 375	
160070 Spiran förskola	2012	1581	2183 363	1 381	
104300 Charlottendal Luleå Dag & N	1983	940	1 312 703	1 396	
105100 Bäckhagens fsk, Vård & Se	1973	1019	1 486 365	1 459	
191100 Hällbackens förskola		1261	1 862 452	1 477	
129800 Hertsölund förskola	2018	1184	1 847 157	1 560	Nu nya Kläppen
131100 Brisen förskola	1976	1170	1 978 662	1 691	
186600 Bälinge förskola	2006	378	639 406	1 692	
193200 Solkattens fsk	2015	1130	1 987 295	1 759	
152300 Vitå förskola	1989	477	855 274	1 793	
189000 Persön förskola villa	1989	146	265 087	1 816	
106300 Alvik förskola	1988	396	731 920	1 848	
129700 Älvens förskola, Råneå	1970	780	1 458092	1 869	
134103 Villa kreativa förskola	1980	379	726 126	1 916	
129400 Antnäs förskola	1978	1041	2 085 790	2 004	
194300 Storsand	2016	1130	2 355 021	2 084	
104500 Bergstadens förskola	1967	723	1 640 635	2 269	

**Tabell 2. Skola – Yta, kostnad totalt och kostnad per kvm.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	
103601 Nya läroverket		4764	460 752	97	Ingår i 103 600
100801 Furuparken Paviljong		264	66 556	252	
176400 Paviljonger Stadsön	1998	1438	428 405	298	
101400 Kyrkbyskolan	1945	1200	365 365	304	Ingen verksamhet
101501 Mandaskolan LM	1968	1221	481 414	394	
100600 Örnässkolan	1953,1968	8483	3 630600	428	
101500 Bergsskolan, bibliotek	1963,1965	9198	3 952 152	430	
135200 Porsö centrum	1975	6015	2 681 086	446	
101800 Kvarnåskolan Niemisel förskola	1947,1968	2236	1040 835	465	Friskola
135300 Björkskata centrum	1976	8895	4 491 425	505	
101600 Hedskolan	1960	2687	1 405 091	523	
100200 Borgmästarskolan	1970	2476	1 493 789	603	
102100 Munkebergsskolan	1963	1562	957 494	613	
128300 Svedjeskolan	1972	2690	1 660 608	617	
128500 Boskataskolan	1975	3521	2 177 925	619	
101700 Råneåskolan Badhus/SPH/Fritids	1968	9674	6 083 336	629	
100100 Tunaskolan	1965,2017, 2018	10814	6 856 249	634	
101300 Öhemsskolan, Öhemssk fritids	1974	1016	651 076	641	
102800 Ängsskolan	1975	4085	2 637 626	646	
157800 Kråkbergsskolan	1970	3610	2 331 621	646	
179800 Örnen 7 gymnasiebyn	2000	5046	3 351 721	664	
101200 Stadsöskolan SPH & Bibliotek	1958,1959, 1972,1974	6750	4 544 700	673	
128600 Ormbergsskolan	1978	4042	2 825 528	699	
184000 Kungsfågeln gymnasieby	2006	17419	12 838 346	737	
103500 Lärkan	1880,1964	7655	5 795 166	757	
161200 Alvik LM-skola	1993	1940	1 481 525	764	
101900 Vitåskolan	1937,1988	1145	888 914	776	Ingen verksamhet

103300 Sunderbyskolan	1976	5154	4 022 946	781	
100500 Örnen 7	1950	4158	3 258 431	784	
103000 Benzeliusskolan	1978,2001	1819	1 441 320	792	
182900 Gymnasiebibliotek/Matsal	2004	3065	2 683 243	875	
103800 Östra skolan	1910	4656	4 172 734	896	
135100 Hertsö centrum	1973	10432	9 396 284	901	
180300 Paviljongen Svedjeskolan		630	574 657	912	
102000 Persöskolan	1962,1989	2149	2 008 920	935	
100800 Furuparksskolan	1965, 2014	5481	5 322 666	971	
103201 Mariebergsskolan Alfa & Gam	1972,1973	891	871 670	978	
102500 Ersnässkolan	1954	1396	1 377 250	987	
102900 Rutviksskolan	1964	2095	2 130 506	1 017	
102200 Antnässkolan, nya	1989	1493	1 522 626	1 020	
162200 Måttsund LM-skola	1994	975	1 147 076	1 176	
191200 KRONAN SKOLA	2017	5111	6 749 995	1 321	
103202 Mariebergsskolan Fritids, Beta	1970	151	244 848	1 622	
172500 Klöverträskskolan	1997	620	1 033 053	1 666	

**Tabell 3. Vård- och omsorgsboenden (särskilda boenden) – Yta, kostnad totalt och kostnad per kvm.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
124400 Örnen äldreboende	1976	8822	2 469 961	280
163500 Per Hindersgården	1995	4050	1 974 837	488
165900 Lulsundet äldreboende	1998	1688	948 286	562
157500 Forsbacka servicehus	1994	3304	2 105 656	637
177200 Solbacken äldreboende	2000	3201	2 063 927	645
124300 Västberga	1962	2580	1 698 793	658
166900 Hertsögården äldreboende	1995	1443	1 010 765	700
190800 Bergvikens omsorgsboende	2013,2017	11540	12 939 951	1 121

**Tabell 4. Verksamhetslokaler – Yta, kostnad totalt och kostnad per kvm.**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM
124803 Luleå Brandstation, Ambulans	1963	6342	1 975 268	311
125900 Hindersön brandövningsfält	1983,2001	2089	663 212	317
160000 Kronan	1970	3891	1 330 727	342
100700 Jobbcenter södra	1953	3665	1 257 906	343
103900 Bockens förv fastighet	1950	2025	845 690	418
173700 Gammelstad 5:8 (LLT)	1920	330	155 881	472
181400 Råneå medborgarkontor		1884	984 570	523
180200 Kungsfågeln förv lokaler	1980	11141	6 052 867	543
133200 Segelbåten aktivitetshus	1986	595	347 047	583
126600 TK förråd & servicecentral	1988	4451	2 630 133	591
125300 Ormbergsstugan		1145	777 066	679
184300 Kulturens hus	2007	20093	15 319 636	762
117800 Mottagn.center brandstn fd		115	91 345	794
137600 Brf Fenix		324	261 039	806
124805 Fritidsförvaltningen	1963	520	468 603	901
172400 Körsbärsstigens dagverksamhet	1972	170	159 151	936
125700 Råneå Brandstation sotningskam	1963	446	417 801	937

163600 Hertsön bostad, vedhuggaren	1978	197	205 802	1 045
133300 Samverkstan dagverksamhet	1951	298	326 296	1 095
153600 Kyrktorget 1 fd Betel	1900	318	354811	1 116
185000 Stadsträdgården,Björby	1991	600	705 350	1 176
124804 SOS Alarm	2008	496	640 410	1 291
104600 Jössagården öppen förskola	1964	220	320 364	1 456
125800 Hindersön Brandboda	1967	12	29 537	2 461
126700 PKT Stadshuset	1956	0	6 031 862	



## BILAGA 4

### KOSTNADER FÖRSKOLA OCH GRUNDSKOLA RANGORDNAT EFTER YTA, SAMT ANTAL BARN OCH ELEVER

I tabellerna är några rader rödmarkerade. Dessa uppgifter avser verksamhet där förskolor och skolor inte har någon verksamhet. Det kan handla om att de antingen lagts ned eller flyttats till nya fastigheter och att lokalen inte nyttjas längre för aktuell verksamhet. Gula fält avser att det saknats uppgifter till sammanställningen.

**Tabell 1. Rangordnat efter kostnad per kvm – Förskola**

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL BARN	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER BARN
105400 Lantmätarens förskola	1986	346		86 626 kr	250 kr	
103100 Kläppens förskola	1958	1535	21	736 711 kr	480 kr	35 081 kr
152700 Arealen förskola	1992	400	16	221 728 kr	554 kr	13 858 kr
130800 Vintergatan förskola	1975	1022	86	580 702 kr	568 kr	6 752 kr
131200 Sundet förskola	1978	958	69	562 244 kr	587 kr	8 148 kr
105800 Heden förskola	1988	382		229 305 kr	600 kr	
123202 Ängesbyn förskola	1991	531	9	319 049 kr	601 kr	35 450 kr
130000 Udden förskola	1975	829	72	511 671 kr	617 kr	7 107 kr
130100 Snömannen förskola	1974	973	86	626 295 kr	644 kr	7 282 kr
100900 Knöppelåsens förskola	1963	605		398 854 kr	659 kr	
106800 Hägern förskola	1986	899	66	607 149 kr	675 kr	9 199 kr
110500 Karlsvik förskola	1987	428	12	306 189 kr	715 kr	25 516 kr
102104 Munkeberg förskola, 102105 Paviljongen förskola	1987	1657	142	1 218 812 kr	736 kr	8 583 kr
127000 Ormberget förskola	1981	1075	68	818 452 kr	761 kr	12 036 kr
131000 Jämtögården fsk, samlok, V&S	1991	636	11	504 335 kr	793 kr	45 849 kr
152900 Norrgården förskola	1993	432	35	356 304 kr	825 kr	10 180 kr
101003 Lövskatan förskola	1935	430	30	367 389 kr	854 kr	12 246 kr
101404 Kyrkbyn förskola	1987	617	54	536 124 kr	869 kr	9 928 kr
152500 Storskiftet förskola	1990	861	70	769 514 kr	894 kr	10 993 kr
100204 Framnäs förskola	1991	452	37	412 958 kr	914 kr	11 161 kr
106500 Skurholmen förskola	1984	688	33	638 613 kr	928 kr	19 352 kr
155300 Bergsprängaren förskola	1991	647	54	617 606 kr	955 kr	11 437 kr
152102 Bensby förskola	1991	708	71	691 379 kr	977 kr	9 738 kr
153300 Renfanan förskola	1991	635	51	625 885 kr	986 kr	12 272 kr
107200 Stenåsens förskola	1986	646	52	660 513 kr	1 022 kr	12 702 kr
100902 Haga förskola	1986	377	35	395 632 kr	1 049 kr	11 304 kr
130200 Ängen förskola	1974	1012	84	1 063 063 kr	1 050 kr	12 656 kr

103303 Hammaren förskola	1980	1166	80	1 239 635 kr	1 063 kr	15 495 kr
156200 Måttsund förskola	1991	400	50	426 027 kr	1 065 kr	8 521 kr
131300 Dungen förskola	1978	1156	84	1 263 857 kr	1 093 kr	15 046 kr
104900 Persön förskola, 189000 Persön förskola villa	1988, 1989	905	71	1 002 537 kr	1 108 kr	14 120 kr
105700 Förskola, fd Ur & Skur	1977	157	17	175 597 kr	1 118 kr	10 329 kr
106000 Ersnäs förskola	1980	390	35	438 269 kr	1 124 kr	12 522 kr
102901 Gnistan förskola, 152200 Lilla Gnistan förskola	2012,199	2101	90	2 362 640 kr	1 126 kr	26 252 kr
105000 Burströmska förskola	1971	985	82	1 116 116 kr	1 133 kr	13 611 kr
104802 Trollnäs förskola (Bullret)	1963	177	20	202 556 kr	1 144 kr	10 128 kr
167300 Laxens förskola	1995	225	19	260 940 kr	1 160 kr	13 734 kr
133500 Svartöstadens förskola	1986	797	44	944 631 kr	1 185 kr	21 469 kr
100706 Åran förskola	1972	1001	79	1 376 501 kr	1 375 kr	17 424 kr
160070 Spiran förskola	2012	1581	107	2 183 363 kr	1 381 kr	20 405 kr
104300 Charlottendal Luleå Dag & Natt	1983	940	49	1 312 703 kr	1 396 kr	26 790 kr
105100 Bäckhagens fsk, Vård & Service	1973	1019	96	1 486 365 kr	1 459 kr	15 483 kr
191100 Hällbackens förskola		1261	112	1 862 452 kr	1 477 kr	16 629 kr
129800 Hertsölund förskola	2018	1184	30	1 847 157 kr	1 560 kr	61 572 kr
131100 Brisen förskola	1976	1170	78	1 978 662 kr	1 691 kr	25 367 kr
186600 Bälinge förskola	2006	378	31	639 406 kr	1 692 kr	20 626 kr
193200 Solkattens fsk	2015	1130	97	1 987 295 kr	1 759 kr	20 488 kr
152300 Vitå förskola	1989	477	16	855 274 kr	1 793 kr	53 455 kr
106300 Alvik förskola	1988	396	35	731 920 kr	1 848 kr	20 912 kr
129700 Älvens förskola, Råneå	1970	780	59	1 458 092 kr	1 869 kr	24 713 kr
134103 Villa kreativa förskola	1980	379	38	726 126 kr	1 916 kr	19 109 kr
129400 Antnäs förskola	1978	1041	76	2 085 790 kr	2 004 kr	27 445 kr
194300 Storsand	2016	1130	104	2 355 021 kr	2 084 kr	22 644 kr
104500 Bergstadens förskola	1967	723	68	1 640 635 kr	2 269 kr	24 127 kr

Tabell 2. Rangordnat efter kostnad per barn – Förskola.

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL BARN	KOSTNAD TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER BARN
130800 Vintergatan förskola	1975	1022	86	580 702 kr	568 kr	6 752 kr
130000 Udden förskola	1975	829	72	511 671 kr	617 kr	7 107 kr
130100 Snömannen förskola	1974	973	86	626 295 kr	644 kr	7 282 kr
131200 Sundet förskola	1978	958	69	562 244 kr	587 kr	8 148 kr
156200 Måttsund förskola	1991	400	50	426 027 kr	1 065 kr	8 521 kr
102104 Munkeberg förskola, 102105 Paviljongen förskola	1987	1657	142	1 218 812 kr	736 kr	8 583 kr

106800 Hägern förskola	1986	899	66	607 149 kr	675 kr	9 199 kr
152102 Bensby förskola	1991	708	71	691 379 kr	977 kr	9 738 kr
101404 Kyrkbyn förskola	1987	617	54	536 124 kr	869 kr	9 928 kr
104802 Trollnäs förskola (Bullret)	1963	177	20	202 556 kr	1 144 kr	10 128 kr
152900 Norrgården förskola	1993	432	35	356 304 kr	825 kr	10 180 kr
105700 Förskola, fd Ur & Skur	1977	157	17	175 597 kr	1 118 kr	10 329 kr
152500 Storskiftet förskola	1990	861	70	769 514 kr	894 kr	10 993 kr
100204 Framnäs förskola	1991	452	37	412 958 kr	914 kr	11 161 kr
100902 Haga förskola	1986	377	35	395 632 kr	1 049 kr	11 304 kr
155300 Bergsprängaren förskola	1991	647	54	617 606 kr	955 kr	11 437 kr
127000 Ormberget förskola	1981	1075	68	818 452 kr	761 kr	12 036 kr
101003 Lövskatan förskola	1935	430	30	367 389 kr	854 kr	12 246 kr
153300 Renfanan förskola	1991	635	51	625 885 kr	986 kr	12 272 kr
106000 Ersnäs förskola	1980	390	35	438 269 kr	1 124 kr	12 522 kr
130200 Ängen förskola	1974	1012	84	1 063 063 kr	1 050 kr	12 656 kr
107200 Stenåsens förskola	1986	646	52	660 513 kr	1 022 kr	12 702 kr
105000 Burströmska förskola	1971	985	82	1 116 116 kr	1 133 kr	13 611 kr
167300 Laxens förskola	1995	225	19	260 940 kr	1 160 kr	13 734 kr
152700 Arealen förskola	1992	400	16	221 728 kr	554 kr	13 858 kr
104900 Persön förskola, 189000 Persön förskola villa	1988, 1989	905	71	1 002 537 kr	1 108 kr	14 120 kr
131300 Dungen förskola	1978	1156	84	1 263 857 kr	1 093 kr	15 046 kr
105100 Bäckhagens fsk, Vård & Service	1973	1019	96	1 486 365 kr	1 459 kr	15 483 kr
103303 Hammaren förskola	1980	1166	80	1 239 635 kr	1 063 kr	15 495 kr
191100 Hällbackens förskola		1261	112	1 862 452 kr	1 477 kr	16 629 kr
100706 Åran förskola	1972	1001	79	1 376 501 kr	1 375 kr	17 424 kr
134103 Villa kreativa förskola	1980	379	38	726 126 kr	1 916 kr	19 109 kr
106500 Skurholmen förskola	1984	688	33	638 613 kr	928 kr	19 352 kr
160070 Spiran förskola	2012	1581	107	2 183 363 kr	1 381 kr	20 405 kr
193200 Solkattens fsk	2015	1130	97	1 987 295 kr	1 759 kr	20 488 kr
186600 Bälinge förskola	2006	378	31	639 406 kr	1 692 kr	20 626 kr
106300 Alvik förskola	1988	396	35	731 920 kr	1 848 kr	20 912 kr
133500 Svartöstden förskola	1986	797	44	944 631 kr	1 185 kr	21 469 kr
194300 Storsand	2016	1130	104	2 355 021 kr	2 084 kr	22 644 kr
104500 Bergstadens förskola	1967	723	68	1 640 635 kr	2 269 kr	24 127 kr
129700 Älvens förskola, Råneå	1970	780	59	1 458 092 kr	1 869 kr	24 713 kr
131100 Brisén förskola	1976	1170	78	1 978 662 kr	1 691 kr	25 367 kr
110500 Karlsvik förskola	1987	428	12	306 189 kr	715 kr	25 516 kr
102901 Gnistan förskola, 152200 Lilla Gnistan förskola	2012,199	2101	90	2 362 640 kr	1 126 kr	26 252 kr

104300 Charlottendal Luleå Dag & Natt	1983	940	49	1 312 703 kr	1 396 kr	26 790 kr
129400 Antnäs förskola	1978	1041	76	2 085 790 kr	2 004 kr	27 445 kr
103100 Kläppens förskola	1958	1535	21	736 711 kr	480 kr	35 081 kr
123202 Ängesbyn förskola	1991	531	9	319 049 kr	601 kr	35 450 kr
131000 Jämtögården fsk, samlok, V&S	1991	636	11	504 335 kr	793 kr	45 849 kr
152300 Vitå förskola	1989	477	16	855 274 kr	1 793 kr	53 455 kr
129800 Hertsölund förskola	2018	1184	30	1 847 157 kr	1 560 kr	61 572 kr
100900 Knöppelåsens förskola	1963	605		398 854 kr	659 kr	
105400 Lantmätarens förskola	1986	346		86 626 kr	250 kr	
105800 Heden förskola	1988	382		229 305 kr	600 kr	

Tabell 3. Rangordnat efter kostnad per kvm – grundskola.

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL ELEVER	TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER ELEV
101400 Kyrkbyskolan	1945	1200	76	365 365 kr	304 kr	4 807 kr
101501 Mandaskolan LM	1968	1221	180	481 414 kr	394 kr	2 675 kr
100600 Örnässkolan	1953,1968	8483	415	3 630 600 kr	428 kr	8 748 kr
101500 Bergsskolan, bibliotek	1963,1965	9198	297	3 952 152 kr	430 kr	13 307 kr
135200 Porsö centrum	1975	6015	237	2 681 086 kr	446 kr	11 313 kr
135300 Björkskata centrum	1976	8895	337	4 491 425 kr	505 kr	13 328 kr
101600 Hedskolan	1960	2687	161	1 405 091 kr	523 kr	8 727 kr
100200 Borgmästarskolan	1970	2476	140	1 493 789 kr	603 kr	10 670 kr
101200 Stadsöskolan SPH & Bibliotek, 176400 Paviljonger Stadsön	1958,1959, 1972,1974, 1998	8188	427	4 973 105 kr	607 kr	11 647 kr
102100 Munkebergsskolan	1963	1562	121	957 494 kr	613 kr	7 913 kr
128500 Boskataskolan	1975	3521	258	2 177 925 kr	619 kr	8 442 kr
101700 Råneåskolan Badhus/SPH/Fritids	1968	9674	378	6 083 336 kr	629 kr	16 093 kr
100100 Tunaskolan	1965,2017, 2018	10814	319	6 856 249 kr	634 kr	21 493 kr
101300 Öhemsskolan, Öhemssk fritids	1974	1016	124	651 076 kr	641 kr	5 251 kr
102800 Ängsskolan	1975	4085	213	2 637 626 kr	646 kr	12 383 kr
157800 Kråkbergsskolan	1970	3610	212	2 331 621 kr	646 kr	10 998 kr
179800 Örnen 7 gymnasiebyn (Residensskolan)	2000	5046	231	3 351 721 kr	664 kr	14 510 kr
128300 Svedjeskolan, 180300 Paviljongen Svedjeskolan	1972	3310	179	2 235 265 kr	675 kr	12 488 kr
128600 Ormbergsskolan	1978	4042	276	2 825 528 kr	699 kr	10 237 kr
161200 Alvik LM-skola	1993	1940	110	1 481 525 kr	764 kr	13 468 kr

<b>101900 Vitåskolan</b>	1937,1988	<b>1145</b>	<b>50</b>	<b>888 914 kr</b>	<b>776 kr</b>	<b>17 778 kr</b>
103300 Sunderbyskolan	1976	5154	441	4 022 946 kr	781 kr	9 122 kr
103000 Benzeliusskolan	1978,2001	1819	160	1 441 320 kr	792 kr	9 008 kr
103800 Östra skolan	1910	4656	249	4 172 734 kr	896 kr	16 758 kr
135100 Hertsö centrum	1973	10432	379	9 396 284 kr	901 kr	24 792 kr
102000 Persöskolan	1962,1989	2149	127	2 008 920 kr	935 kr	15 818 kr
100800 Furuparksskolan, 100801 Furuparken Paviljong	1965, 2014	5745	298	5 389 222 kr	938 kr	18 085 kr
102500 Ersnässkolan	1954	1396	75	1 377 250 kr	987 kr	18 363 kr
102900 Rutviksskolan	1964	2095	187	2 130 506 kr	1 017 kr	11 393 kr
102200 Antnässkolan, nya	1989	1493	137	1 522 626 kr	1 020 kr	11 114 kr
103201 Mariebergsskolan Alfa & Gamma, 103202 Mariebergsskolan Fritids, Beta	1972,1973, 1970	1042	97	1 116 518 kr	1 072 kr	11 510 kr
162200 Mättsund LM-skola	1994	975	75	1 147 076 kr	1 176 kr	15 294 kr
191200 KRONAN SKOLA	2017	5111	253	6 749 995 kr	1 321 kr	26 680 kr
<b>172500 Klöverträskskolan</b>	1997	<b>620</b>	<b>44</b>	<b>1 033 053 kr</b>	<b>1 666 kr</b>	<b>23 478 kr</b>

Tabell 4. Rangordnat efter kostnad per elev – grundskola.

KOMMUNÄGDA LOKALER	BYGGÅR	YTA KVM BRA	ANTAL ELEVER	TOTALT	KOSTNAD PER KVM	KOSTNAD PER ELEV
101501 Mandaskolan LM	1968	1221	180	481 414 kr	394 kr	2 675 kr
<b>101400 Kyrkbyskolan</b>	1945	<b>1200</b>	<b>76</b>	<b>365 365 kr</b>	<b>304 kr</b>	<b>4 807 kr</b>
101300 Öhemsskolan, Öhemssk fritids	1974	1016	124	651 076 kr	641 kr	5 251 kr
102100 Munkebergsskolan	1963	1562	121	957 494 kr	613 kr	7 913 kr
128500 Boskataskolan	1975	3521	258	2 177 925 kr	619 kr	8 442 kr
101600 Hedskolan	1960	2687	161	1 405 091 kr	523 kr	8 727 kr
100600 Örnässkolan	1953,1968	8483	415	3 630 600 kr	428 kr	8 748 kr
103000 Benzeliusskolan	1978,2001	1819	160	1 441 320 kr	792 kr	9 008 kr
103300 Sunderbyskolan	1976	5154	441	4 022 946 kr	781 kr	9 122 kr
128600 Ormbergsskolan	1978	4042	276	2 825 528 kr	699 kr	10 237 kr
100200 Borgmästarskolan	1970	2476	140	1 493 789 kr	603 kr	10 670 kr
157800 Kråkbergsskolan	1970	3610	212	2 331 621 kr	646 kr	10 998 kr
102200 Antnässkolan, nya	1989	1493	137	1 522 626 kr	1 020 kr	11 114 kr
135200 Porsö centrum	1975	6015	237	2 681 086 kr	446 kr	11 313 kr
102900 Rutviksskolan	1964	2095	187	2 130 506 kr	1 017 kr	11 393 kr
103201 Mariebergsskolan Alfa & Gamma, 103202 Mariebergsskolan Fritids, Beta	1972,1973, 1970	1042	97	1 116 518 kr	1 072 kr	11 510 kr
101200 Stadsöskolan SPH & Bibliotek, 176400 Paviljonger Stadsön	1958,1959, 1972,1974, 1998	8188	427	4 973 105 kr	607 kr	11 647 kr

102800 Ängsskolan	1975	4085	213	2 637 626 kr	646 kr	12 383 kr
128300 Svedjeskolan, 180300 Paviljongen Svedjeskolan	1972	3310	179	2 235 265 kr	675 kr	12 488 kr
101500 Bergsskolan, bibliotek	1963,1965	9198	297	3 952 152 kr	430 kr	13 307 kr
135300 Björkskata centrum	1976	8895	337	4 491 425 kr	505 kr	13 328 kr
161200 Alvik LM-skola	1993	1940	110	1 481 525 kr	764 kr	13 468 kr
179800 Örnen 7 gymnasiebyn (Residensskolan)	2000	5046	231	3 351 721 kr	664 kr	14 510 kr
162200 Måttsund LM-skola	1994	975	75	1 147 076 kr	1 176 kr	15 294 kr
102000 Persöskolan	1962,1989	2149	127	2 008 920 kr	935 kr	15 818 kr
101700 Råneåskolan Badhus/SPH/Fritids	1968	9674	378	6 083 336 kr	629 kr	16 093 kr
103800 Östra skolan	1910	4656	249	4 172 734 kr	896 kr	16 758 kr
101900 Vitåskolan	1937,1988	1145	50	888 914 kr	776 kr	17 778 kr
100800 Furuparksskolan, 100801 Furuparken Paviljong	1965, 2014	5745	298	5 389 222 kr	938 kr	18 085 kr
102500 Ersnässkolan	1954	1396	75	1 377 250 kr	987 kr	18 363 kr
100100 Tunaskolan	1965,2017,2018	10814	319	6 856 249 kr	634 kr	21 493 kr
172500 Klöverträskskolan	1997	620	44	1 033 053 kr	1 666 kr	23 478 kr
135100 Hertsö centrum	1973	10432	379	9 396 284 kr	901 kr	24 792 kr
191200 KRONAN SKOLA	2017	5111	253	6 749 995 kr	1 321 kr	26 680 kr

