

2019-03-15

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/19

Kommunstyrelsen

Återrapportering årsbokslut 2018 fastighet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Stadsdirektören har fått i uppdrag att ta fram djupare underlag om enheten för fastighetsförvaltnings årsbokslut och orsakerna till underskotten samt åtgärder för att säkerställa att underskott inte uppstår även 2019. Det ekonomiska resultat som redovisats i underlaget till tertial 1 har visat sig inte stämma med det faktiska läget. Under hösten 2018 skedde ett intensivt arbete för att skapa kontroll över kostnaderna men underlaget till tertial 2 i förhållande till årsbokslut blev ändå inte tillfyllt. Enhetens totala utfall mot budget är mycket stort. Den främsta förklaringen till detta är att budgetunderlaget inför 2018 inte togs fram på ett korrekt och välanalyserat sätt vilket i sin tur innebar att enheten gick in i 2018 med en budget som inte speglade verkligheten.

Budgeten för 2019 är genomarbetad och borgar för en ekonomi i balans. Organisationen är riggad med rätt resurser såväl inom enheten som från controller och redovisningsenheten. Stort fokus ligger även fortsättningsvis på att skapa bättre styrning och kontroll för att säkerställa en långsiktig och hållbar lokal- och bostadsförsörjning och markförvaltning. Målet är att få en professionell hantering där en effektivisering av välfärdslokaler och bostadsbestånd samt en marknadsmässig markförsörjning på lång sikt ger en positiv effekt på intäktssidan.

Ärendet

Enheten för fastighetsförvaltnings årsbokslut redovisades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 19 februari 2019. I samband med att beslut om årsbokslutet togs gavs stadsdirektören i uppdrag att ta fram djupare underlag om bokslutet och orsakerna till underskotten samt åtgärder för att säkerställa att underskott inte uppstår även 2019.

Ingångsläge och arbete under 2018

Under 2017 skedde en stor omorganisation avseende fastighetsprocessen inom kommunen. Detta medförde bland annat att budgetunderlaget inför 2018 inte togs fram på ett korrekt och välanalyserat sätt vilket i sin tur innebar att enheten gick in i 2018 med en budget som inte speglade verkligheten. Under första halvan av 2018 skedde därför en omfattande genomlysning av hela enheten för att skapa kontroll över såväl verksamhet som kostnader. Det ekonomiska resultat som redovisats i underlaget till tertial 1 har i efterhand visat sig inte stämma med det faktiska läget. Under hösten 2018 skedde ett fortsatt intensivt arbete för att skapa kontroll över kostnaderna men underlaget till tertial 2 i förhållande till årsbokslut blev ändå inte tillfyllt.

En total genomgång och analys av den ekonomiska verksamheten har nu gjorts, och nedan beskrivs förklaringar till skillnaderna mellan budget, tertial 1, tertial 2 och årsbokslut för de olika verksamheterna. Det ska noteras att avvikelserna är mot den felaktiga budgeten vilket inte betyder att avvikelserna varit desamma i verkligheten.

Nedan anges en total sammanställning av budget och utfall för hela enheten för fastighetsförvaltning. Därefter redovisas underlaget per verksamhetsområde; lokal-försörjning, bostadsförsörjning respektive markförvaltning.

| Enheten för fastighetsförvaltning | T1 | T2 | Total 2018 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Budget Lokal | 14 066 | 42 402 | 53 302 |
| Budget Bostad | -3 687 | -8 020 | -12 855 |
| Budget Mark | 2 121 | 3 752 | 5 353 |
| Total Budget/förväntat överskott | 12 500 | 38 134 | 45 800 |
| Verkligt utfall Lokal | 1 129 | 12 733 | 15 078 |
| Verkligt utfall Bostad | -12 278 | -21 125 | -28 631 |
| Verkligt utfall Mark | 8 097 | 4 679 | 10 336 |
| Totalt verkligt utfall | -3 052 | -3 713 | -3 217 |
| Total Avvikelse | -15 551 | -41 847 | -49 017 |

Ekonomiskt resultat lokalförsörjning

I tertial 2 rapporterades ett överskott om cirka 13 mnkr för lokalförsörjningen. Prognos för helåret var då ett överskott om 24 mkr att jämföra med budgeten om cirka 53 mnkr.

Årsbokslutet visade på ett slutligt överskott om 15 mnkr. Detta innebar ett resultat som var cirka 38 mnkr sämre än budget för 2018. Anledningen till avvikelsen är:

| LOKAL | | TI | T2 | Total 2018 |
|-------------------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|----------------|
| Budget (föräntat överskott) | | 14 066 | 42 402 | 53 302 |
| Resultat (verkligt utfall) | | 1 129 | 12 733 | 15 078 |
| Total Avvikelse | Not | -12 936 | -29 669 | -38 224 |
| Snöröjning/elkostnader/ökade reparationskostnader | 1 | -8 100 | -17 300 | -19 800 |
| Kapitaltjänstkostnader | 2 | 11 000 | 22 000 | 28 800 |
| Tomställda lokaler | 3 | -4 900 | -8 500 | -13 900 |
| Nya objekt (hyresnivån täcks bla inte av hyresmodell) | 4 | -3 900 | -6 800 | -9 700 |
| Externthyrda objekt där hyresnivån inte täcker kostnaden | 5 | -1 200 | -1 700 | -5 800 |
| Poster från 2017 | 6 | -2 400 | -7 600 | -7 600 |
| Oförutsedda kostnader 2018 | 7 | -800 | -2 400 | -5 600 |
| Felbokförd Marksanering | 8 | | -2 800 | 2 800 |
| Ökade kostnader för personal, konsulter och inhyrd personal | 9 | -2 600 | -4 500 | -7 400 |
| Summa avvikelse | | -12 900 | -29 600 | -38 200 |

Not:

1. Ökade kostnader för snöröjning, el/värme samt reparationer och underhåll. Den kraftfulla vintern 2017/2018 genererade höga kostnader för snöröjning och sandupptag, samt ökade elkostnader. Framförallt slår detta i tertial ett och två, då kostnaderna blev avsevärt högre än budgeterat.
2. Kapitaltjänstkostnaderna genererar en positiv avvikelse. Av 29 mkr hör 15 mkr till bostad (där utfallet ligger). Den positiva avvikelser beror på att projekt inte aktiverats enligt plan.
3. Kostnader för tomställda lokaler, främst skolor i Saltsjöbaden, vilket ej tagits hänsyn till i ramen för 2018. Principen för tomställning medger också att hyresgästen kan tomställa lokaler inom budgetår.
4. Kostnader för nya förskole- och skollokaler samt inhyrda lokaler vars hyra är högre än vad som kan tas in som maxhyra i hyressystemet (tex Utskogens förskola)
5. Kostnader inhyrda lokaler (främst Hemsö och Rikshem) vars hyra är högre än vad som kan tas in som maxhyra i hyressystemet.
6. Poster från 2017 som belastat resultatet 2018. Bland annat kostnader för Oscar Properties i Sickla, dubbelbokförda kostnader mot projekt och kostnader för Kunskaps Gallerian/M7.
7. Oförutsedda, dvs ej budgeterade kostnader 2018, är bland annat gatukostnads-ersättning för Utskogens förskola, Rivning av paviljonger på Sigfridsborg och Myrsjö, förgäveskostnader på Båthöjdens samlingslokal samt kravställan mot Hemsö för stavsborgsskolan.
8. I tertial bokfördes felaktigt en marksanering på lokal, denna korrigerades i tertial 3.
9. För att undvika framtida kostnader och skapa bättre styrning och kontroll har organisationen stärkts under året.

Ekonomiskt resultat bostadsförsörjning

| BOSTAD | TI | T2 | Total 2018 |
|------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Budget | -3 687 | -8 020 | -12 855 |
| Resultat | -12 278 | -21 125 | -28 631 |
| Total Avvikelse | -8 591 | -13 105 | -15 776 |

I tertial 2 rapporterades ett underskott om -21,1 och en prognos för helåret om -31,7 för bostadsförsörjningen. Årsbokslutet visade på ett slutligt underskott om -28,6 mnkr. Detta innebar ett resultat som var -15,8 mnkr sämre än budget för 2018. Anledningen till avvikelsen är:

- Full kostnadstäckning har inte tagits ut av nämnderna
- Kostnader för tomställda bostäder
- Dyra bostadslösningar som hyrdes in 2015/2016
- Kapitaltjänstkostnader om 15 mkr som felaktigt budgeterats på lokal.

Ekonomiskt resultat markförvaltning

| MARK | T1 | T2 | Total 2018 |
|-----------------|-------|-------|------------|
| Budget | 2 121 | 3 752 | 5 353 |
| Resultat | 8 097 | 4 679 | 10 336 |
| Total Avvikelse | 5 976 | 927 | 4 983 |

I tertial 2 rapporterades ett överskott om 4,7 mkr för markförvaltningen. Prognos för helåret +11,2 mkr. Årsbokslutet visade på ett slutligt överskott om 10,4 mkr. Detta innebar ett resultat som var 5 mkr bättre än budget för 2018. Anledningen till avvikelsen är främst ökade intäkter för tomträtter och arrenden på grund av ändrade taxor.

Sammanfattning och plan för 2019

Avvikelserna per verksamhet mellan tertialen skiljer sig inte nämnvärt åt men enhetens totala utfall mot budget är mycket stort. Den främsta förklaringen till detta är att budgetunderlaget inför 2018 inte togs fram på ett korrekt och välanalyserat sätt vilket i sin tur innebar att enheten gick in i 2018 med en budget som inte speglade verkligheten.

Under 2019 fortgår utvecklingsarbetet inom fastighetsprocessen för att skapa en långsiktig hållbar fastighetsförvaltning. Budgeten för 2019 är genomarbetad och uppbyggd underifrån per objekt tillsammans med ansvarig förvaltare vilket borgar för en ekonomi i balans. Organisationen är riggad med rätt resurser såväl inom enheten som från controller och redovisningsenheten. Detta skapar en trygghet i att kontinuerligt kunna följa upp och säkerställa såväl intäkter som kostnader.

Inför ramärendet för 2020-2022 sker en ordentlig genomgång av samtliga enhetens kostnader såväl vad gäller intäkter och kostnader för varje enskilt objekt som tillkommande engångskostnader för t.ex. rivning, sanering och restvärdehantering m.m. En genomlysning av kommunens hyresmodell ska ske för att erhålla en korrekt prissättning mot såväl interna som externa hyresgäster.

Stort fokus ligger därmed även fortsättningsvis på att skapa bättre styrning och kontroll för att säkerställa en långsiktig och hållbar lokal- och bostadsförsörjning och markförvaltning. Målet är att få en professionellare hantering där en effektivisering av välfärdslokaler och bostadsbestånd samt en marknadsmässig markförsörjning på lång sikt ger en positiv effekt på intäktssidan.



Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Mats Bohman
Trafik och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Therese Alvé
Tf Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Ulrika Forsberg
Controller
Controllerenheten