

Kommunstyrelsens  
Stadsutvecklingsutskott

## **Tertialbokslut I 2018 enheten för fastighetsförvaltning**

*Informationsärende*

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 1 2018 för enheten för fastighetsförvaltning till protokollet.

### **Sammanfattning**

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa mark-, bostads-, och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål. Ett omfattande arbete pågår med att skapa ordning och reda och organisationen stärks för att ge förutsättningar för kostnadskontroll. Verksamhetens resultat visar underskott som främst beror på bostadsförsörjningen. Den grundliga genomgång av verksamheten som pågår visar att underlag för budget har stora brister och att faktiska förhållanden och utfall gör att prognosen avviker väsentligt från budget. Bland annat ligger kostnader för bostadsförsörjning som tillhör annan nämnd fortsatt kvar inom kommunstyrelsens ansvar under 2018.

### **Ärendet**

#### **Fastighetsförvaltning**

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa mark-, bostads-, och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål. Enheterna tillgodoser kommunens behov av lokaler och bostäder genom att äga, hyra, upplåta, och utveckla objekten, ofta genom samarbeten med externa fastighetsägare. Upplåtelser och förvaltning av mark som inte är egen tomtmark eller allmän plats sker genom en särskild markgrupp. Vid behov genomförs också köp och försäljningar av mark eller bostadsrätter.

Ett omfattande arbete med att skapa kontroll över verksamhet och kostnader pågår. Införandet av Pythagoras, som är ett system för fastighetsförvaltning, har nu kommit så långt att debiteringar av hyror internt har kunnat göras under april. Alla interna debiteringar

kommer nu att göras från Pythagoras vilket säkrar den ekonomiska informationen och skapar bättre uppföljning. Debitering till externa hyresgäster har kunnat göras i systemet från 2017.

Organisationen har utvecklats med en ökad personalvolym främst på bostadssidan för att ge förutsättningar att skapa ordning och reda och kunna hantera en allt större bostadsvolym med omfattande in- och utflyttning. Genom ökad kontroll kan kostnader för objekten på sikt hållas rimliga och inom kontroll. Om organisationen är för liten finns stor risk för förlorad kontroll som genererar ännu större kostnader i framtiden. Omställningen tar dock tid och effekterna av en ökad styrning och kontroll kommer att visa sig först inom 1-2 år. En ökad arbetsbelastning blir också en konsekvens av stadsutvecklingen som genererar arbetsuppgifter genom uppsägningar, omflyttningar av hyresgäster och letande av ersättningslokaler.

För att undvika framtida kostnader har organisationen stärkts för att skapa bättre styrning och kravställning i nybyggnationsprojekt och större ombyggnationsprojekt. Genom kvalificerad styrning kan framtida hyreskostnader hållas nere när extern byggherre bygger för kommunen och minskade produktionskostnader vid egen byggnation. Några strategiska rekryteringar har genomförts till lokalgruppen för att bland annat säkra kontrollen av upphandlade entreprenörer och förbättra styrning och kontroll.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid tertialbokslut 1 2018 är -3 mkr, vilket är 15,5 mkr sämre än budget. En faktor som påverkar är kostnader för vinterunderhåll där budgeten inte justerats för säsong.

För lokal och bostad tillsammans är resultatet -11 mkr, vilket är 21,2 mkr sämre än budget. Bostadsförsörjningen genererar ett större underskott och lokal ett överskott.

Schablon för hyresdebitering för första tertialet 2018 motsvarar inhyrningskostnad/direkta avgifter till bostadsrättsförening plus kapitaltjänstkostnad. När den schablonen används på helåret minskar intäkterna jämfört med tidigare år och de berörda nämnderna arbets- och företagsnämnden och socialnämnden får lägre kostnader än tidigare år (dock med justering för antal kvm som debiteras för). Tanken var att justera schablonen under året och till tertial 3 få upp den till en nivå som motsvarar samtliga kostnader, alltså kostnader för inhyrning/direkta avgifter till bostadsrättsförening plus kapitaltjänstkostnad samt kostnader för förvaltning, drift, administration och uthyrning. I prognosen ligger schablonen kvar på den låga nivå som endast täcker vissa av kostnaderna vilket gör att bostadsförsörjningen skapar ett omfattande underskott på helåret. Den nya helårsprognosen för enheten för fastighetsförvaltning är 11 mkr.

Det finns risker med prognossiffrorna dels för att full kontroll ännu saknas och det finns tillkommande avvikelser i form av engångskostnader på grund av rivning/restvärden och sanktionsavgifter för bygglov.



## **Investeringar**

Investeringar inom förvaltningsverksamheten har under första tertialet 2018 uppgått till 53 mkr. De två största pågående investeringsprojekten är isolering av Björknäs ishall samt Näckenbadets ersättningsbassäng.

## **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut bedöms inte innebära några konsekvenser för barn

## **Bilagor**

1. Tertialbokslut 1 2018 (fastighetsförvaltning)

Kersti Hedqvist  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Ulrika Forsberg  
Controller  
Controllerenheten