

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2 2018 för Fastighetsförvaltning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 2 2018 för Fastighetsförvaltning till protokollet.

Sammanfattning

Ett omfattande arbete pågår med att skapa ordning och reda och organisationen stärks för att ge förutsättningar för ökad kostnadskontroll. Verksamhetens resultat visar underskott som främst beror på bostadsförsörjningen som är underfinansierad. 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 fastställd ram. Bland annat ligger kostnader för bostadsförsörjning som tillhör annan nämnd fortsatt kvar inom kommunstyrelsens ansvar under 2018. Nya objekt inom lokalförsörjning genererar ett underskott på verksamheten och av skolan tomställda lokaler skapar minskade intäkter.

Ärendet

Ett omfattande arbete med att skapa kontroll över verksamhet och kostnader pågår. Organisationens 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 kravställa 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 på lokalgruppen för att bland annat säkra kontrollen av upphandlade entreprenörer och förbättra styrning och kontroll.

Ekonomiska konsekvenser

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid augustibokslutet 2018 är +3,5 mkr, vilket är 42,3 mkr sämre än ram. Den största förklaringen ligger i kostnaderna för bostadsförsörjning som till stor del är ofinansierade. Dessutom finns konsekvenser av nya objekt på lokalsidan som inte kan finansieras fullt ut med hyresmodellen samt kostnader för tomma lokaler på grund av uppsägning av skolan.

Den kraftfulla vintern har även gett rejält höga kostnader för snöröjning, el och värme. Även sommarens varma väder bidrog till högre elkostnader. Den rådande organisationen kring felanmälan driver upp kostnader för reparationer och underhåll, men behovet av reparationer har även varit stort då underhållet i lokalerna varit eftersatt.

Den nya helårsprognosen för hela enheten är +3,5 Mkr, vilket är -42,3 mkr sämre än budget. Avvikelserna beror på underskott i bostadsförsörjningen som är ofinansierad, högre kostnader för inhyrd personal, bland annat för att driva kravställan för Stavsborgsskolan. Även kostnader för El, energi och bränsle är högre på grund av en kall snörik vinter samt en extremt varm sommar. Kostnaderna för underhåll, reparationer och fastighetsskötsel är högre än budgeterat. Arbete har påbörjats för att analysera dessa och att sänka kostnadsnivån.

Konsekvenser för barn

De två största pågående investeringsprojekten är isolering av Björknäs ishall samt Näckenbadets ersättningsbassäng. Båda projekten ger förutsättningar för barns rörelse och hälsa. Flera projekt syftande till att förbättra förskole- och skolmiljöer genom nybyggnation antingen i egen regi eller med extern byggherre pågår. Projekten kommer bidra till förbättrade lärmiljöer för barn.

Bilaga

1. Fastighetsförvaltning Tertialbokslut 2 2018

Mats Bohman
Trafik och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning