



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-04-11

Diarienummer SFF-2023-00708

Handläggare

Lisa Daleborn

Telefon: 031-365 03 78

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

Verksamhetsnomineringar 2024 för stadsfastighetsnämnden

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner stadsfastighetsförvaltningens förslag till verksamhetsnominering för perioden 2024–2033.
2. Beslutet med bilagor översänds till kommunstyrelsen.
3. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Enligt Göteborgs stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska nämnden årligen upprätta ett underlag till en verksamhetsnominering med utgångspunkt ifrån innevarande års nämndbudget. För 2024 års verksamhetsnominering ska beslut fattas senast under april månad och överlämnas till det politiska budgetarbetet genom att stadsledningskontoret bifogar verksamhetsnomineringarna till Förutsättningar för budget som presenteras i maj månad till kommunstyrelsen.

Stadsfastighetsnämnden får inget kommunbidrag utan finansieras i sin helhet av hyresintäkter. Merparten av intäkterna genereras från den självkostnadshyra som stadens förvaltningar betalar. Principen för hyressättning medger inte att öka hyran när uppdraget eller kostnadsnivåerna förändras. Förvaltningen nominerar därför in risk för fortsatt höga elkostnader samt det strukturella underskott som fördes över från lokalförvaltningen. Dessutom vill förvaltningen uppmärksamma effekten som en kraftigt höjd internränta förväntas orsaka, även om denna ryms inom självkostnadshyran.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Den ekonomiska påverkan av verksamhetsnomineringarna är beroende på hur politiken väljer att hantera dem i det politiska budgetarbetet. Om nämnden inte får utökade medel trots ökade kostnader kommer besparingar behöva genomföras inför 2024. Detta kommer i så fall att tas omhand i budget 2024.

Om stadsfastighetsnämnden väljer att höja hyran kommer hyresgästernas (stadens förvaltningars) kostnader i stället att öka.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner. Beroende på hur nomineringarna hanteras kan det få påverkan på budget 2024, vilket i så fall kommer att belysas i budget 2024.

Samverkan

Information har skett på FSG 24 april 2023.

Bilagor

1. Verksamhetsnomineringar inför 2024

Ärendet

Enligt Göteborgs stads riktlinje för styrning, uppföljning och kontroll ska nämnden årligen upprätta ett underlag till en verksamhetsnominering med utgångspunkt ifrån innevarande års nämndbudget. Bifogat finns stadsfastighetsförvaltningens förslag på verksamhetsnomineringar inför 2024.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs stads nämnder ska senast under mars månad varje år inleda ett arbete med att upprätta ett underlag till en verksamhetsnominering, med utgångspunkt ifrån innevarande års nämndbudget. Verksamhetsnomineringarna ska beslutas i april månad. Nomineringen ska överlämnas till det politiska budgetarbetet och skickas in till stadsledningskontoret, vilka ska bifoga verksamhetsnomineringarna till budgetunderlaget som presenteras i maj månad till kommunstyrelsen.

Stadsfastighetsnämnden får inget kommunbidrag utan finansieras i sin helhet av hyresintäkter. Merparten av hyresintäkterna kommer från andra nämnder i staden. Hyran debiteras enligt beslut i kommunfullmäktige utifrån faktiskt utfall två år innan budgetåret och indexerats för att uppnå självkostnad aktuellt budgetår för merparten av nämndens driftkostnader. Modellen är således statisk och omhändertar inte kostnader som uppstår på grund av utökat eller nya uppdrag.

Utifrån att nämnden är intäktsfinansierad är det inte självklart att nämnden ska lämna verksamhetsnomineringar, men förvaltningen har gjort bedömningen att nominera in tre aspekter med bäring på budgetarbetet:

- Risk för fortsatt höga elkostnader 2024
- Svårigheter att ta hand om det strukturella underskottet från tidigare lokalförvaltningen
- Kraftigt höjda räntekostnader

Förvaltningen vill kortfattat beskriva den preliminära hyresberäkningen för självkostnadshyran 2024, utifrån vilken verksamhetsnomineringarna behöver värderas:

2024 Utskick 1	Area BRA	Driftkostnader	Underhållskostnader	Avskrivningar	Räntekostnader	Inhyrda	Summa
Intern Förskolenämnden	342 241	176	78	221	97	130	702
Intern Grundscolenämnden	899 283	457	82	500	209	176	1424
Intern Utbildningsförvaltningen	198 017	78	11	69	24	133	315
Intern Äldre samt vård och omsorg	400 514	174	34	96	28	248	580
Intern Funktionsstöd	197 102	97	30	72	29	169	397
Intern Socialnämnd Centrum	28 301	7	1	2	1	62	72
Intern Socialnämnd Hisingen	25 258	6	1	1	0	40	47
Intern Socialnämnd Nordost	36 623	11	1	2	1	38	53
Intern Socialnämnd Sydvest	91 214	43	8	16	6	54	126
Intern Övriga förvaltningar	52 407	30	5	22	9	0	66
Externa hyresgäster	75 594	43	9	21	7	0	81
Summa befintliga och projekt	2 346 554	1121	259	1021	410	1050	3862
Skillnad 2023 utskick 2	61 974	33	2	74	247	125	481
Skillnad i procent	3%	3%	1%	8%	152%	14%	14%

Ovan beskrivs den preliminära hyra som skickades ut till alla hyresgäster 28 februari 2023, så kallat utskick 1. Beloppen är i miljoner kronor. Detta har jämförts med den hyra som beräknades i oktober 2022 för innevarande budgetår 2023. Förutom tillkommande

objekt och förändringar för kapitalkostnader på grund av förenade projekt är det denna hyra som debiteras 2023.

Noterbart är att ytan ökat med tre procent, vilket överensstämmer med stadsfastighetsförvaltningens ökning av driftkostnader. Avskrivningarna ökar eftersom investeringarna ökar, likaså räntan. Den största skillnaden i räntekostnader beror dock på att internräntan prognostiseras att höjas från 1 procent till 2,25 procent 2024. Inhyrningar indexeras vanligtvis enligt KPI (inflationen) och kostnaden mellan åren ökar också när det tillkommer nya objekt. Underhållskostnader beslutas enligt ram i dialog med hyresgästerna.

Hyresökningarna för hyresgästerna är betydande, drivet av kraftig prognostiserad ränteökning samt inflation. Förvaltningens driftkostnader ökar inte alls i förhållande till ytan. En del av förklaringen till detta är att inget extra påslag för el räknats in i hyran för 2024, till skillnad från 2023. I stället har nämnden lyft detta i sina verksamhetsnomineringar.

När det strukturella underskott som beskrivs i verksamhetsnomineringarna ska värderas kan det vara av intresse att se att driftkostnaderna inte ökar mer än ytan mellan år 2023 och år 2024 enligt det preliminära hyresutskicket.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen har valt ut de områden som bedöms väsentliga att nominera in i budgetprocessen inför 2024.

Lisa Daleborn

Martin Blixt

Avdelningschef ekonomi

Direktör



Verksamhetsnomineringar 2024

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Nämndens nomineringar	3
1.1	Ekonomisk effekt	3
1.2	Effekt på verksamheten	3
2	Kompletterande information	5

1 Nämndens nomineringar

1.1 Ekonomisk effekt

Ekonomisk effekt

Nr (Prio ordn)	Nominering	Ekonomisk effekt (mnkr)		
		2024	2025	2026
1	Fortsatt höga elkostnader	+50		
2	Strukturellt underskott från tidigare lokalnämnden	+25	+25	+25
3	Ökade kapitalkostnader p g a investeringar och ökad ränta	+320	+93	+117

1.2 Effekt på verksamheten

Nr	Kort beskrivning av hur verksamheten påverkas
1	Stadsfastighetsförvaltningen har inte lagt till någon extra kostnad, utöver ordinarie indexering, för höga elpriser under 2024. Eftersom det finns risk att elpriset fortsatt är på höga nivåer rekommenderar nämnden att kommunstyrelsen i sitt budgetarbete inkluderar i sin riskbedömning att stadsfastighetsnämnden kan få mycket svårt att hålla budget under 2024 om elpriset är fortsatt högt. 50 miljoner kronor är en försiktig beräkning. Om stadsfastighetsnämnden själva ska hantera detta under året kommer kvaliteten i grunduppdraget att påverkas, sannolikt genom ett minskat planerat underhåll eftersom andra kostnader är svåra att minska kortsiktigt. Eftersom självkostnadshyran baseras på utfall 2022, när stadens gamla elavtal fortfarande gällde, blir skillnaden mellan åren betydande. För 2023 har förvaltningen budgeterat för 70 miljoner extra och debiterar ut 65 miljoner kronor i extra hyra. Det är inte säkert att detta räcker utan elkostnaden kan bli betydligt högre än budgeterat under 2023. Osäkerheten inför 2024 är därmed betydande beroende på hur elmarknaden utvecklas.

2	I arbetet med Ny organisation för stadsutveckling (NOS) arbetade respektive tidigare organisation fram underlag för budget till de nya förvaltningarna. Lokalförvaltningen lyckades inte överlämna en budget i balans utan tvingades skära ner planerat underhåll. Detta gjordes istället för att höja hyran 2023. Stadsfastighetsnämnden fick dessutom flera nya uppdrag som inte tidigare ingått i vare sig lokalnämndens eller fastighetsnämndens uppdrag och därmed fanns inget budgetutrymme för dessa uppdrag. I lokalförvaltningen fanns dessutom vissa brister i grunduppdraget som inte heller var budgeterade för att åtgärda. Stadsfastighetsnämndens budget för 2023 har delvis lyckats inkorporera nya uppdrag och bemanna upp vissa funktioner, men ser att det blir väldigt svårt att under året dessutom åtgärda det strukturella underskottet som fördes över från lokalförvaltningen. Den historiskt höga inflationen, som vida överstiger indexering av hyran, gör situationen ännu mer svårberäknad. Nomineringen vill belysa ovan problematik och den kan hanteras på olika sätt i det politiska budgetarbetet. Exempelvis kan stadsfastighetsnämnden besluta om hyreshöjning inom ramen för självkostnadshyra för att nå en budget i balans 2024, vilket då får en påverkan på hyresgästernas budget. Kommunfullmäktige skulle kunna besluta om ramförstärkning. Stadsfastighetsnämnden kan besluta om minskad ambitionsnivå i uppdraget och därmed genomföra besparingar. Stadsfastighetsförvaltningen kommer oavsett hur det strukturella underskottet hanteras politiskt att arbeta målmedvetet och systematiskt för att uppnå större kostnadseffektivitet i hela förvaltningens uppdrag, men ser att kortsiktiga besparingar utan verksamhetspåverkan inte är möjligt i någon större omfattning.
3	Stadsfastighetsnämndens hyresgäster kommer att belastas med högre hyra enligt principen för självkostnadshyra baserat på genomförda och planerade investeringar samt prognostiserad höjning av internräntan. Beloppen är tillkommande kostnader för enbart dessa år och inte inklusive ackumulerad effekt från tidigare år. Beräkningarna är gjorda utifrån investeringsnomineringarna samt en internränta på 2,25 procent. Detta är ingen förändring utan är enligt kommunfullmäktiges beslut om princip för självkostnadshyra. Effekten blir dock betydande på grund av att räntekostnaderna ökar med 152 procent jämfört med 2023, varför nämnden särskilt vill uppmärksamma kommunstyrelsen på detta.

2 Kompletterande information

Stadsfastighetsnämnden får inget kommunbidrag utan finansieras i sin helhet av hyresintäkter. Merparten av hyresintäkterna kommer från andra nämnder i staden. Hyran debiteras enligt beslut i kommunfullmäktige utifrån faktiskt utfall två år innan budgetåret och indexeras för att uppnå självkostnad aktuellt budgetår för merparten av nämndens driftkostnader. Modellen är således statisk och omhändertar inte kostnader som uppstår på grund av utökat eller nya uppdrag. Hyresprincipen fångar inte heller de stora kostnadsökningar som skett under innevarande budgetår på grund av kraftigt höjt personalomkostnadspålägg och historiskt hög inflation. Nya avtal som tecknats inför 2023 påverkas i hög grad, exempelvis är snöröjningen 13 miljoner kronor dyrare än samma avtal 2022.

Stadsfastighetsnämnden har fått uppdrag inom tidiga skeden i stadsutvecklingen, inom stadens lokalförsörjning samt för kommunens skyldigheter enligt regler för flygning med drönare men inte fått utökade medel för detta och behöver således effektivisera fram ett ekonomiskt utrymme för att omhänderta uppdragen.

Den verksamhet som stadsfastighetsnämnden övertog från tidigare lokalnämnden saknade i viss mån resurser för att uppfylla grunduppdraget enligt reglemente och gällande lagstiftning. Förvaltningen har redan vidtagit en rad åtgärder inom exempelvis dataskydd, nämndadministration, arkivering och ekonomi. Även detta utrymme behöver effektiviseras fram, men är också en förutsättning för att få ordning och reda i våra grunduppdrag och därmed ge möjligheter för framtida effektivisering.

Stadsfastighetsnämnden har fått uppdrag avseende trygghetspunkter och ökad beredskap. Förvaltningen arbetar med att kartlägga omfattning och kostnader för uppdraget och kommer sannolikt att avropa från kommuncentrala medel under 2024. Driftkostnader över tid såsom kapitalkostnader eller långsiktiga drift- och skötselkostnader behöver tas omhand utifrån långsiktig finansiering. Det blir sannolikt svårt att lösa inom ramen för stadsfastighetsnämndens nuvarande finansieringsmodell.

Förvaltningen genomför en översyn av hyressättningen för fastighetsbeståndet från tidigare fastighetsnämnden avseende kommunala verksamhetslokaler samt kultur- och föreningslokaler. Detta kan ge minskade intäkter för stadsfastighetsnämnden, särskilt när kommunala lokaler ska debiteras enligt självkostnad.

Stadsfastighetsförvaltningen ser möjligheter för effektivisering genom den nya organisationen för stadsutveckling och förvaltningen kommer under året att arbeta med detta tillsammans med övriga stadsutvecklande förvaltningar inom staden. Förvaltningen ser också positivt på att två fastighetsförvaltande organisationer blir en och hoppas kunna realisera synergieffekter av detta på sikt. Initialt är det dock resurskrävande att starta upp såväl en ny organisation som utökade och nya samarbeten, varför den ekonomiska effekten under 2024 bedöms bli relativt marginell.