

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-03-27

Diarienummer SFF-2025-00330

Handläggare: Lisa Daleborn, 031-365 03 78

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

Åtgärdsförslag för budget i balans stadsfastighetsnämnden 2025

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden:

1. Stadsfastighetsnämnden godkänner förvaltningens förslag till åtgärdsplan.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen lämnar en negativ prognos för helåret uppgående till -10 miljoner kronor. Eftersom nämnden redovisade ett negativt resultat 2024 uppgående till -20 miljoner kronor som behöver återställas innebär det att nämnden behöver åtgärda ett underskott på totalt 30 miljoner kronor.

Enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning (§§ 16 och 17) ska förvaltningen upprätta en handlingsplan vid prognostiserad negativ avvikelse i förhållande till det ekonomiska målet. Nämnd har, efter det att en uppföljningsrapport med negativa avvikelser framlagts för nämnden, 30 kalenderdagar på sig att fatta nödvändiga beslut om åtgärder. Beslut behöver därför fattas senast på nämndmötet i april.

Underskottet beror på att förvaltningen haft bristande administrativa rutiner i sin projektverksamhet och därför prognostiserat för låga kapitalkostnader för 2025 i tidigare hyresutskick och budgetarbete. I samband med att problemen åtgärdades innebär det att kapitalkostnaderna kraftigt ökar jämfört med tidigare prognoser.

Åtgärdsplanen är framtagen för att ha så liten negativ effekt på fastigheterna och de kommunala hyresgästerna, men negativa konsekvenser kan inte helt undvikas.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Vid negativ prognos ska åtgärder tas fram för att nå en budget i balans. Åtgärderna kan få negativa ekonomiska konsekvenser för fastigheterna om exempelvis planerat underhåll skjuts framåt, vilket kan orsaka högre kostnader i framtiden. Framskjutet planerat underhåll kan också få konsekvenser för verksamheterna som drabbar dem ekonomiskt om det blir verksamhetsstörningar.

Bedömning ur ekologisk och social dimension

Ärendet har ingen omedelbar påverkan på dessa dimensioner, men beroende på vilka åtgärder som beslutas så kan exempelvis prioriteringarna av underhållsåtgärder i socialt utsatta områden komma att påverkas negativt om medlen för planerat underhåll minskas så att underhållet skjuts framåt.

Ärendet

Enligt stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning (§§ 16 och 17) ska förvaltningen upprätta en handlingsplan vid prognostiserad negativ avvikelse i förhållande till det ekonomiska målet. Nämnd har, efter det att en uppföljningsrapport med negativa avvikelser framlagts för nämnden, 30 kalenderdagar på sig att fatta nödvändiga beslut om åtgärder. Beslut behöver därför fattas senast på nämndmötet i april.

Beskrivning av ärendet

Negativt resultat 2024

Stadsfastighetsnämnden redovisade ett negativt resultat år 2024 jämfört med budget uppgående till 20 miljoner kronor. Anledningen var att förvaltningen implementerat en ny process för bygg- och inhyrningsprojekt och under det arbetet uppdagades det att förvaltningens tidigare rutiner inte var i enlighet med god redovisningssed eftersom förstudier felaktigt bedömts vara en del i projekteringen. Förändringen innebar att det som tidigare klassats som investeringsutgift på balansräkningen istället fick kostnadsföras direkt. Totalt uppgick denna icke-budgeterade kostnad till 23 miljoner kronor.

Förvaltningen behövde även kostnadsföra kostnader förknippade med detaljplanearbete. Sedan stadsfastigheter bildades har det varit oklart hur detta nya uppdrag för stadsfastighetsnämnden, som kostnaderna är förknippade med skulle finansieras, men sent under 2024 fick förvaltningen besked från stadsledningskontoret att kostnaden ska faktureras exploateringsförvaltningen utifrån deras uppdrag som markägare. Den nya ordningen gäller dock först från 2025 och därför behövde 7 miljoner kronor som upparbetats under 2023 och 2024 kostnadsföras direkt.

Totalt har nämnden därmed sent på året bokfört icke-budgeterade kostnader uppgående till cirka 30 miljoner kronor varav merparten kan hänföras till bristande rutiner i före detta lokalnämnden och delvis till bristande finansiering när den nya stadsfastighetsnämnden bildades.

I enlighet med stadens regler för ekonomisk planering, budget och uppföljning ska negativt resultat (som innebär otillåtet nyttjande av eget kapital) återställas. Det innebär att nämndens resultat behöver vara positivt med 20 miljoner kronor 2025.

Kraftigt ökade kapitalkostnader

Det uppdagades under hösten 2024 att stadsfastighetsförvaltningen har bristande administrativa rutiner inom investeringsprojekt. Eftersom den ekonomiska redovisningen baseras på uppgifter i projektsystemet innebär det att nämnden redovisat för låga kapitalkostnader under 2023 och under de första kvartalen 2024, framför allt för reinvesteringar. Eftersom även prognoser baseras på uppgifter i projektsystemet, framför allt datum för planerad slutbesiktning, var även de ekonomiska prognoserna missvisande.

Under hösten vidtogs åtgärder för att komma tillrätta med de bristande administrativa rutinerna och det arbetet har slutförts under första kvartalet 2025. Åtgärderna innebar en kraftig ökning av investeringsutgifter som aktiveras (läggs in i anläggningsregistret och skrivs av över den ekonomiska livslängden som kapitalkostnader). Historiskt har tidigare lokalnämnden (exkluderat fastigheterna från tidigare fastighetsnämnden) ökat sina avskrivningar med i genomsnitt cirka 40 miljoner årligen, med en topp 2020 på 92 miljoner kronor, för att sedan sjunka kraftigt igen. Ökningen av aktiveringar mellan 2023

och 2024 är drygt 140 miljoner kronor. Förutom avskrivning ska också ränta läggas till för att få hela kapitalkostnaden. Denna varierar över tid utifrån stadens fastställda internränta.

En sådan kraftig och oväntad höjning av kapitalkostnaderna som skedde under senare delen av 2024 var inte möjlig att beakta i de preliminära hyresberäkningarna för 2025 (som genomfördes under våren 2024) eller i budgetarbetet för 2025. I samband med 2025 års första prognos konstateras att den stora höjningen av avskrivningar, nu räknat med helårseffekt för 2025, resulterat i att det befintliga beståndet i princip konsumerat det utrymme för kapitalkostnader som var avsatt för nya investeringar.

När det gäller nyinvesteringar börjar självkostnadshyra aviseras vid tidpunkten för när aktiveringen sker, vilket innebär att det är kostnadsneutralt för stadsfastigheter. Kostnaden belastar istället berörd hyresgäst. När det gäller reinvesteringar för innevarande år skickas ingen separat faktura utan hyresberäkningen är baserad på prognos för det befintliga beståndet uppräknat med tillkommande reinvesteringsram utifrån investeringsnomineringar. Faktiskt utfall enligt principerna i självkostnadshyran kommer med två års eftersläpning på hyran. Det är framförallt för reinvesteringar som förvaltningen har saknat administrativa rutiner för att uppdatera projektsystemet, vilket beror på att tidigare arbetssätt tappades bort när ansvarsområden förändrades vid bildandet av stadsfastighetsförvaltningen jämfört med lokalförvaltningens tidigare organisation.

En kraftig ökning av kapitalkostnaderna sent under 2024 för det befintliga beståndet innebär en försämring av resultatet 2025.

Förvaltningen är nu i slutfasen av att säkerställa att projektsystemet uppdateras löpande med korrekt information för att säkerställa korrekt data till de ekonomiska prognoserna. Kvalitetssäkringen den senaste månaden kan komma att påverka prognosen som görs per mars.

Förvaltningen har aktiverat investeringsprojekt som varit färdigställda så långt bak i tiden som 2017, vilket indikerar att även tidigare lokalförvaltningen hade bristande rutiner för uppdatering av projektsystemet.

Prognosarbetet

Förvaltningen lämnar per februari en negativ prognos på 10 miljoner kronor jämfört med budget. Eftersom nämnden behöver återställa eget kapital och därmed redovisa ett positivt resultat för året uppgående till 20 miljoner kronor innebär en negativ avvikelse enligt prognosen per mars med 10 miljoner kronor mot budget i praktiken en negativ avvikelse med 30 miljoner kronor.

Den senaste kapitalkostnadsprognosen som ingår i februariprognosen försämrar resultatet med 40 miljoner kronor. Februariprognosen innehåller ett antal åtgärder och justeringar som gör att resultatförsämringen delvis kompenseras, men det återstår ändå att identifiera åtgärder på sammanlagt 30 miljoner kronor för att nå ett positivt resultat på 20 miljoner kronor. Eftersom det innebär en väsentlig påverkan på förvaltningens verksamhet behöver åtgärderna behandlas i en åtgärdsplan enligt stadens regler så att nämnden får möjlighet att påverka åtgärderna.

Underskott kommersiella och övriga fastigheter

Stadsfastighetsnämnden har i kompletteringsbudget begärt kompensation för underskottet inom kommersiella och övriga fastigheter, det fastighetsbestånd som tidigare tillhörde fastighetsnämnden. Dessa objekt är antingen av strategisk betydelse för staden eller står på stadens markreserv för kommande stadsutveckling. Anledningen till underskottet är att intäkterna inte är tillräckligt höga. Stadsfastighetsnämnden har ingen rådighet över vilka objekt staden förvärvar eller avyttrar utan har enbart i uppdrag att förvalta fastigheterna.

Beroende på hur kommunfullmäktige beslutar om eventuell kompensation för detta underskott så kan prognosen komma att försämrats eftersom nämnden i sin budget räknat in kompensation för underskottet, som i dagsläget uppskattas till 20 miljoner kronor för 2025. Beroende på nya förvärv eller avyttringar och dess intjänandeförmåga kan underskottet förändras i både positiv och negativ riktning.

Förslag åtgärdsplan

Stadsfastighetsnämnden finansieras genom intäkter från hyresgästerna och den huvudsakliga finansieringen kommer från självkostnadshyra från kommunala nämnder såsom grundskola och äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen. Driftkostnader (exklusive el, värme och vatten samt planerat underhåll) indexeras baserat på tidigare års utfall för att uppnå självkostnadshyra två år senare. Det innebär att om stadsfastighetsförvaltningen drar ner på personalkostnader eller tillsyn och skötsel så sänks den hyresgrundande nivån på hyran från och med 2027. Eventuella besparingar som sker under 2025 får därför långsiktiga effekter på självkostnadshyran. Det innebär lägre kostnader för hyresgästerna men också en sänkt kvalitet och leverans eftersom stadsfastigheter inte kan leverera på samma sätt med färre resurser. Kortsiktiga besparingar urholkar alltså intäkterna långsiktigt.

Kostnadsbesparingar genom driftåtgärder

Med ovanstående i beaktande har stadsfastighetsförvaltningen ändå gått igenom möjliga besparingar inom driftkostnader, såsom anställningsstopp, uppsägning av konsulter, minskat utbud inom tillsyn och skötsel, minskat antal projektledare etcetera. Eftersom denna typ av besparing skulle ske helt slumpartat beroende på var det uppstår vakanser är förvaltningens bedömning att det skulle få en mycket stor påverkan på hela förvaltningens produktivitet att genomföra besparingar på detta sätt. Det skulle bli ett dyrt och ineffektivt sätt att spara pengar och få stora spridningseffekter på befintlig personal och uppdrag när vissa tjänster plötsligt försvinner. Det bedöms också skapa en dålig arbetsmiljö för medarbetarna. Samtidigt ser förvaltningen att det ändå går att genomföra vissa besparingar med begränsad skada inom denna kategori ur ett verksamhetsperspektiv, men den negativa konsekvensen på kommande års hyresnivåer kvarstår. Denna besparing bedöms kunna uppgå till 5 miljoner kronor.

Minskade driftkostnader genom uppdaterad redovisning

Förvaltningen har gått igenom stadens rutiner för komponentredovisning och noterat att förvaltningens rutiner går att uppdatera med en utökad definition av vad som ses som en reinvestering. Genom att införa denna utökade definition av vad som klassas som reinvestering bedöms förvaltningen kunna minska driftkostnaderna under 2025 inom planerat underhåll med cirka 10 miljoner kronor, samtidigt som det säkerställs att åtgärderna kommer att genomföras. Istället kommer åtgärderna att skrivas av över hela livslängden och höja hyran kommande år, men med en mycket marginell effekt eftersom 10 miljoner utslaget över hela livslängden blir en väldigt liten årlig summa.

Förskjuta planerat underhåll

Förvaltningen ser att den därutöver behöver dra ner på årets underhåll och flytta det framåt i tiden med ett belopp uppgående till 15 miljoner kronor. Beslutet kommer att bli negativt för fastigheterna och negativt för hyresgästerna och behöver ske i nära dialog med respektive hyresgäst. Dels kan framflyttat underhåll innebära högre kostnader för underhåll/reinvestering framgent och dels kan hyresgästens verksamhet påverkas i form av exempelvis utebliven undervisningstid. Förvaltningen kommer att planera så att de negativa konsekvenserna blir så små som möjligt, men att helt undgå negativa konsekvenser för fastigheter och hyresgäster bedöms inte möjligt.

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att ha en nära dialog med berörda hyresgäster om det blir aktuellt att dra ner på det planerade underhållet för att hyresgästens verksamhet ska påverkas i så liten grad som möjligt.

Åtgärd	Belopp (tkr)	Konsekvens
Ej tillsätta vakanser, uppsägning konsulter, minskade personalvårdande kostnader (kompetensutveckling etcetera) Minskning av tillsyn och skötsel.	5 000	Ökad arbetsbelastning för befintlig personal eller att arbetsuppgiften inte utförs. Missnöje hos medarbetarna vid utebliven kompetensutveckling. Sänkt hyra från och med 2027 och därmed lägre intäkter för stadsfastigheter från 2027 och framåt.
Utöka definitionen av vad som är en reinvestering, vilket minskar planerat underhåll.	10 000	Något högre hyra (men ytterst marginell effekt) när kostnaden istället fördelas över komponentens livslängd.
Skjuta fram planerat underhåll.	15 000	Negativa effekter för fastigheten, eventuellt ökade kostnader nästa år. Negativa verksamhetseffekter för hyresgästerna.
Summa	30 000	

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen föreslår en åtgärdsplan som syftar till att minimera de negativa konsekvenserna för stadsfastighetsnämnden och de kommunala hyresgästerna. Detta inkluderar att inte kraftigt urholka nämndens långsiktiga finansiering.

Martin Blixt

Lisa Daleborn

Direktör

Avdelningschef ekonomi