

Kopparberg, 2019-09-05

Kommunfullmäktige

Kommunstyrelsen

## Översyn allmännyttans ekonomi

### Uppdraget

I samband med beslut om budget 2019 och plan för 2020–2021 beslutade kommunfullmäktige uppdra åt kommunchefen och economichefen utreda allmännyttans underhållsbehov och hyreskollektivets möjligheter att själva finansiera dessa (2018-12-13 § 80, dnr KS 0076/2018). Det finns ingen sammanställd underhållsplan men kalkyler finns för underhållsbehoven på Wallmovägen och i Krokfors. Förutom en kortare presentation av dessa, kommer utredningen fokusera på möjligheterna att finansiera underhållsbehoven.

Fastighetsbranschen rekommenderar 160 kr/kvm för planerat och löpande underhåll. I verkligheten är genomsnittskostnaden 70kr/kvm i Sveriges kommuner. De allmännyttiga bostadsbolagen har högre sådana kostnader än privata fastighetsbolag. Dessa nyckeltal innebär att Ljusnarsbergs kommuns allmännytta skulle avsätta ca 2 000-3 200 tkr i planerat och löpande underhåll. Det ligger väl i linje med dagens förutsättningar (*Analys av drift- och underhållskostnader – påverkande faktorer*, Kristian Iseberg, Lunds tekniska högskola, *Bättre koll på underhållet*, Boverket, *Granskning av kommunens fastighetsunderhåll*, Motala kommun, KPMG och *Granskning av kommunens fastighetsunderhåll*, Mönsterås kommun, PWC).

### Historiskt har skett en kontinuerlig effektivisering av allmännyttan

#### Kortfattat om effektiviseringsåtgärder sedan år 2000 för kommunens fastighetsbestånd

Det finns i Ljusnarsberg ett överskott på bostäder och hyresnivåerna är relativt låga eftersom efterfrågan på bostäder är relativt låg. Förutsättningarna för att bedriva bostadsföretag i Ljusnarsberg blir därför sämre än i kommuner med långvarig befolkningsökning. Det medför sämre finansiell styrka i bostadsföretagen och att underhålls- och investeringsåtgärder inte prioriteras.

Mellan åren 2014–2017 hade Sverige ett högt flyktningmottagande relaterat sin befolkningsstorlek jämfört med Europa och Ljusnarsbergs kommun ett mycket högt flyktningmottagande relaterat befolkningsstorlek jämfört med Sveriges kommuner. Under den perioden var vakansgraden i allmännyttan nära noll. Då var likaledes det finansiella utrymmet större än vanligt.

I det följande redogörs för effektiviseringsåtgärder av större art. De är effektiviseringar både genom att minska kostnaderna för kommunkoncernen men också för att minska administrationen som en följd av alla styrdokument som måste uppdateras, styrelsemötesprotokoll, etc. Åtgärderna är ibland också en effekt av att det är svårt att attrahera och anställa efterfrågad fastighetskompetens till kommunen. Precis som för kommunens övriga förvaltning är det viktigt att söka samarbeten utanför den egna organisationen då det kommunala uppdraget är omfattande samt kompetens och resurskrävande personalmässigt. Syftet är att ge en förståelse för dagens utmaningar ur ett större perspektiv.

#### Bostadsdelegationen (bostadsakuten)



Många olika åtgärder har vidtagits genom åren för att klara av förvaltning och finansiering av kommunens fastighetsbestånd. År 2000 möjliggjorde staten en lindring av de ekonomiska effekterna för de allmännyttiga bostadsägarna som en konsekvens av det minskande befolkningsunderlaget i stora delar av Sverige. Kommunens fastighetsbolag Ljusnarsbergs fastighets AB (LFAB) ansökte om stöd från Bostadsdelegationen och var den kommun som erhöll mest statligt stöd per invånare, sammanlagt 115 000 tkr. Som en del av avtalet med delegationen förband sig LFAB att tillse att bostadsbeståndet i bolaget minskade med 155 lägenheter.

Kommunen ingick samtidigt ett avtal med Kommundelegationen med anledning av svårigheterna att uppnå balanskravet avseende kommunens ekonomiska resultat. Då förband sig kommunen att sänka bruttokostnaderna med 16,8 miljoner kronor i enlighet med en av kommunen upprättad åtgärdsplan. (Kommunstyrelsen, *Ansökan om statligt stöd enligt kommittédirektiv 1999:65, 1999-10-11.*)

### **Avveckling av Ljusnarsbergs industrifastighetsbolag (LIFAB)**

I enlighet med fullmäktiges beslut 2009-01-15 § 2 såldes LIFAB:s fastigheter till externa köpare (förutom fastigheterna Vintersvik 2, som köptes av Ljusnarsbergs fastighets AB, LFAB, genom övertagande av LIFAB:s kvarvarande lån).

### **Försäljningen av de särskilda boendena till Riksbyggens kooperativa hyresrättsförening**

Efter beslut av fullmäktige i december 2009 såldes de av LFAB ägda särskilda boendena Treskillingen och Solgården/Heden samt gruppboendet Ängen till *Riksbyggens kooperativa hyresrättsförening Ljusnarsbergs äldrebostäder (RKHF)* där kommunen har ett avgörande inflytande. Genom denna affär minskade bolagets lägenhetsbestånd med 91 lägenheter, motsvarande ca 25 % av beståndet.

### **Skötselavtalet avseende kommunala förvaltningslokaler sägs upp**

Kommunens fastighetsbestånd består huvudsakligen av skolor, förskolor, administrationsbyggnader och kulturbyggnader. Efter att en utredning presenterats av en extern konsult beslutades att kommunens och LFAB:s skötsel och förvaltning av fastigheter skulle samordnas genom LFAB:s försorg år 2004 och huvudsyftena var att effektivisera fastighetsförvaltningen och att enhetschefer och rektorer skulle avlastas från frågor som berörde deras lokaler.

Effekten av åtgärden motsvarande inte förväntningarna. Kommunens ersättning till LFAB för skötseln utgick från kommunens budget för förvaltningslokalernas underhåll och drift. Ersättningen var indexerad. Efter några år återgick den inre skötseln (vaktmästeri) av skol- och förskolelokaler till kommunen. Dessutom tillskötts ytterligare 1 000 tkr till bolaget för drift och underhåll av kommunens fastigheter. Slutligen återgick även den övriga förvaltningen till kommunen fr.o.m. den 1 januari 2012.

### **Lokalvården överläts till Bergslagens kommunal teknik**

När beslut fattades om att kommunen skulle ta över lokalvården för LFAB:s bestånd den 17 mars 2011 § 77, hade bolaget 1,25 lokalvårdare anställda och periodvis ytterligare timanställd personal. Kommunens lokalvård organiseras i ett gemensamt kommunalförbund, numera Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen, dåvarande Bergslagens kommunal teknik (BKT). Sedan beslutet om 2016 års budget och plan för 2017–2018 finns ett uppdrag åt kommunchefen att utreda konsekvenserna av ett övertagande av lokalvårdsverksamheten från BKT. Det antas bl.a. finnas effektiviseringsvinster att hämta men först vill kommunen förvissa sig om vilka ekonomiska och



andra konsekvenser ett sådant förfarande får. Hällefors kommun har gått före och uttryckt sin avsikt att överta lokalvården i egen regi. Idag är Allmännyttans budget för lokalvård är 449 tkr.

### **Frivillig likvidation av det allmännyttiga bostadsbolaget**

Kommunfullmäktigeförsamlingen 2013-06-13 § 48 beslutade uppdra åt bolagsstämman den 19 juni 2013 försatta Ljusnarsbergs Fastighets AB (LFAB) i frivillig likvidation. Syftet med att likvidera LFAB och införliva allmännyttan i kommunförvaltningen var en ren effektiviseringsåtgärd. De förestående renoveringsbehoven skulle inte kunna finansieras av LFAB ensamt och samordning med kommunens resurser var det enda alternativet som stod till buds, om bostäderna skulle förbli kommunala. Hyresgästerna skulle inte märka av några väsentliga skillnader då samma verksamhet skulle bedrivas även efter överlåtelsen.

Beslutet innebar vidare att samtliga fastigheter, förutom Kyrkvägen 11, skulle säljas till Ljusnarsbergs kommun. Fastigheterna såldes för belånat värde. Kyrkvägen 11 såldes till Statens bostadsomvandling (SBO) med syfte att omvandla lägenheterna till seniorbostäder. Kommunen sålde Kyrkvägen 11 för 1 kr och blockhyr lägenheterna för 675 270 kr per år plus hyrestillägg från och med 1 augusti 2014 till 31 juli 2034 (se t.ex. Kf 2013-06-13 § 46–47). Fastighetens ekonomi är i balans, men det tog några år innan samtliga lägenheter var uthyrda (baserat på den ekonomiska redovisningen som redovisar överskott först från och med 2017 med 154 tkr år 2017 och 90 tkr 2018, oaktat *overhead* för hela förvaltningen).

Innan likvidationen ägde LFAB 308 lägenheter och 23 lokaler med en sammanlagd yta av 26 132 kvm. Vakansgraden var 15,3% av utdebiterade hyror, vilket motsvarade 40 outhyrda lägenheter varav 16 var i sådant skick att de inte gick att hyra ut. Störst var vakansgraden på Riggardsgatan (67%, se vidare nedan), Västra Born 1:273 i Ställdalen (45%), Kaninburarna (25%) och Gärdet (22 %).

Fastigheterna övertogs för belånat värde om 22 500 tkr. Allt som allt beräknades den totala besparingen i driften bli 2 277 tkr. Detta belopp lades in i kommunens investeringsbudget under benämningen ”yttre underhåll”. Istället för att använda pengarna som tidigare, skulle de användas till planerat underhåll i fastighetsbeståndet, eftersom underhållet var eftersatt.

Det kan understrykas att planerat underhåll är långt mer ekonomiskt än akut underhåll eftersom det görs enligt en underhållsplan och belastar resultatet över tid som kalkylerade kapitalkostnader. Det är därför väsentligt med en organisation som är riggad för att minimera akuta åtgärder.

### **Försäljning Vintersvik**

Fastigheterna Vintersvik 2 (se ovan om avvecklingen av LIFAB) redovisade förlust varje år. År 2012 budgeterades en förlust för fastigheten med 25 759 kr. Underskottet på fastigheten i bokslutet 2012 uppgick till 55 225 kr exklusive försäljningen av två avstyckade fastigheter, som såldes i december 2012 till befintliga hyresgäster. Försäljningarna medförde en bokföringsmässig förlust i LFAB med 1 188 tkr.

Kommunen ingick ett hyrköpsavtal gällande den efter avstyckningen 2012 nybildade fastigheten Vintersvik 13 med dåvarande hyresgäst Biohospital 2014. En fastighetsvärdering bestämde värdet till 1 050 tkr och varje månad betalade Biohospital en hyra motsvarande 30 000 kr. Den 9 november 2017 överläts slutligen Vintersvik 13 till den nye ägaren och kommunen fick en bokföringsmässig vinst på 747 tkr som tillkom hyreskollektivet.

### **Upprustning tidigare avställda lägenheter i området Riggards**

På Riggardsgatan på fastigheten Iläggaren 1 finns tio lägenheter. Successivt har lägenheterna iordningsställt sedan det blev tillåtet enligt avtalet med staten i samband med ”Bostadsakuten”. I 2012 års budget beräknades förlusten till 177 693 kr på grund av vakanta lägenheter.



Under tiden för flyktningmottagandet utnyttjade kommunen lägenheterna till stödboende för ensamkommande barn och under den tiden har fastigheten haft bättre resultat. Flera av lägenheterna är fortfarande uthyrda, flera med sociala kontrakt. Fastigheten redovisar ett överskott med ca 50 tkr per år 2018–2019.

### **Rivning av Nya vägen/Vadstens väg**

Fastigheten Nya vägen 7:8 med sex lägenheter revs 2018 för en kostnad om ca 365 tkr. Fastigheten hade lägenheter i dåligt skick och uppläts till viss del via sociala kontrakt. Åren 2013–2015 redovisades överskott på fastigheten eftersom lägenheter där hyrdes ut till Migrationsverket.

Rivningen medför en lägre vakansgrad i kollektivet. Det får antas att fastigheten hade varit fortsatt svåruthyrd och därför varit en belastning för kollektivet om den inte rivits.

### **Överlåtelse gruppbestäder**

Gruppbestäderna övergick snart efter likvidationen till att dela budget med kommunens förvaltningslokaler och var således inte längre en del av allmännyttan. Detta var fördelaktigt ur skattehänseende och renodlade verksamheten. Att gruppbestäderna ingår som en del av förvaltningslokalerna är däremot inte önskvärt på sikt och en utredning som presenterades för kommunstyrelsen föranledde ett beslut om att initiera en förhandling med RKHF om att sälja gruppbestäderna till föreningen (KS 2019-05-22 § 128). Enligt utredningen *Förslag om att initiera en förhandling om eventuell försäljning av kommunens gruppbestäder*, 2019-04-09, som var ett utredningsuppdrag enligt kommunfullmäktiges budget 2018, genererade gruppbestäderna en vinst motsvarande i genomsnitt 65 tkr varje år men detta oaktat verksamhetsövergripande kostnader som normalt också måste bäras av hyresintäkterna.

### **Avtal med Migrationsverket om hyra av 36 lägenheter**

Sedan oktober 2003 finns ett avtal mellan Migrationsverket och LFAB om att hyra 36 lägenheter med möjlighet till andra överenskommelser (avtal med Migrationsverket i Lindesberg 2009-09-30). Samtliga lägenheter ligger på Wallmovägen i Bångbro, förutom tre lägenheter (två på Gärdet och en i Krokfors). Grundhyran bestäms enligt avtalet utifrån lägenhetsbeståndet i övrigt och skador p.g.a. vårdslöshet m.m. eller slitage utöver normalt nyttjande ersätts i enlighet med § 4 i avtalet. Utöver hyran betalar Migrationsverket ett hyrestillägg om 13,8% enligt § 10 i avtalet.

Från och med den 1 januari 2019 har Migrationsverket sagt upp alla lägenheter (en lokal sades upp något senare). I och med detta uppstod en betydande hyresförlust. Trots en reducering av intäktsbudgeten för Wallmovägen med 1 619 tkr vilket motsvarar 49 % och kostnadsbudgeten med 590 tkr. Trots detta visar det sig att det var otillräckligt. Intäkterna är ännu lägre och kostnaderna har ej minskat på samma sätt som budgeterat. Årets totala hyresförlust för allmännyttan uppgår till -1 578 tkr per den 30 juni 2019.

I och med det stora flyktningmottagandet till kommunen och befolkningsökningen därav, ökade vinsterna i kollektivet 2016–2017, eftersom vakansgraden var nära noll. Från att likvidationen av LFAB 2013 medförde ett utökat utrymme för underhållsåtgärder med 2 277 tkr (se föregående avsnitt) kunde underhållsbudgeten utökas till 3 786 tkr åren 2016–2017. Med andra ord skapades ett utökat finansiellt utrymme för kollektivet med drygt 1 500 tkr. Detta utrymme har försvunnit i och med Migrationsverkets uppsägning. I tabellen redovisas vinst(+)/förlust(-), exkl. *overhead* på fastigheterna på Wallmovägen.



År	2014	2015	2016	2017	2018
Resultat (tkr)	-713,8	672,2	920,1	1 157,9	1 174,9

Det finns en stor risk att vakansgraden kommer stiga markant framöver om inga åtgärder vidtas. På de senaste rapporterna till Allmänna utskottet redovisas vakansgraden i hyreskollektivet en stigande trend. Vakansgraden anges som nio lägenheter exklusive Migrationsverket den 8 maj och som elva lägenheter exklusive Migrationsverket den 5 juni. Den sista juli var antalet 20 + 35 och per sista augusti 53 st. Det motsvarar 17 %.

Kommunens egen individ- och familjeomsorg (IFO) hyr åtta lägenheter som bostadssociala kontrakt, varav en är uppsagd. De som uppbär bostadssocialt kontrakt har avstått besittningsrätten och IFO ställer särskilda krav på hyresgästen för att få tillgång till en sådan lägenhet. Enligt IFO-chefen behöver tillgången på sociala kontrakt inte beaktas i strategin för allmännyttan. Egentligen är ett bostadssocialt kontrakt den absolut sista utvägen och andra alternativ finns oftast att tillgå för att tillfredsställa behovet.

Fem lägenheter hyrs ut till ensamkommande barn. Behovet av att hyra lägenheterna för detta ändamål kommer inte att bestå. En ytterligare lägenhet på Riggardsgatan används som jourlägenhet av IFO. Helt klart kommer fyra lägenheter på Riggardsgatan, en i Krokfors och en i Ställdalen att sägas upp av IFO inom en inte allt för lång framtid eftersom kommunens åtagande för ensamkommande barn upphör. Det antas att några av dessa lägenheter kan hyras ut till annan, men det är svårare att hyra ut lägenheter i Ställdalen än i centralorten.

### Slutsatser

Det antas att vakansgraden i lägenhetsbeståndet inom allmännyttan fortsättningsvis kommer att hålla sig omkring 16–20 % och att detta återspeglar behovet. Hyreshöjningarna hitintills ska ha haft till syfte att hantera kostnadsökningarna under tiden. Förutsatt detta går det att bestämma vilken vinstmarginal kollektivet kan förvänta sig – det vill säga 2 277 tkr, vilket blev resultatet av likvidationen, minus kostnaderna som motsvarar dagens högre vakansgrad jämfört med år 2013.

Detta innebär vidare att om det har skett förändrade prioriteringar av resurserna, ”frivilliga” eller ”tvingande” sedan likvidationen av LFAB har detta påverkat vinstmarginalen avsedd för yttre underhåll. Det konstateras att hyreskollektivet inte orkar bära en utökning av verksamheten, jämfört med organisationen 2013, sedan Migrationsverkets hyresavtal är uppsagt från och med 1 januari 2019.

Ett snabbt överslag för att räkna ut vilken kostnad som motsvaras av den högre hyresförlusten kan göras enligt följande:

Genomsnittshyran är ca 5 349 kr/mån. Totala antalet lägenheter är 296. Antalet vakanser är 55 i dagsläget.  $5\,349 \cdot 12 \cdot 296 = 18\,999\,648$ ,  $5\,349 \cdot 12 \cdot 55 = 3\,530\,340$ . Den totala omsättningen för lägenhetsupplåtelseerna motsvarar i dagsläget således 15 469 308 kr. Den budgeterade summan för allmännyttans hyresintäkter är 17 619 300 kr. Som beskrivs på s. 4 angående avtalet med Migrationsverket, minskade finansiella utrymmet med 1 500 tkr när Migrationsverket sade upp lägenheterna från och med 1 januari 2019. Samtliga hänsyn till effekterna av uppsägningen har inte tagits i budget 2019, detta i avvaktan på den separata utredningen av Wallmovägens bestånd.

Budgeterade hyresintäkter för 296 lägenheter 2019	17 619 300 kr	
Beräknad omsättning 2019 enligt ovan	15 469 308 kr	
Skillnad	-2 149 992 kr	
Hyresförlust hänförligt till avtalet med Migrationsverket		-1 500 000 kr
Återstående skillnad som förklaras av en högre vakansgrad än 2013		-649 992 kr



Ovanstående innebär att verksamheten behöver anpassas till samma kostnadsvolym som år 2013, samt att ytterligare besparingar och effektiviseringar krävs eftersom vakansgraden är högre idag än 2013. Dessutom har antalet lägenheter i beståndet minskat med tolv. År 2013 fanns 308 lägenheter, gruppbestäderna flyttades till kommunen 5+4 och 6 lägenheter på Vadstens väg revs. Det blir sammanlagt 293, men enligt fastighetsavdelningen finns 296 lägenheter idag. **Kolla med Jimmy/Jessica.**

Det ska här även sägas att både fjärrvärme- och elkostnaderna per uthyrd lägenhet på Wallmovägen kraftigt ökat 2019. Detta behöver utredas och åtgärdas. Eventuellt är de fasta avgifterna så höga att tomställande av lägenheter får liten ekonomisk effekt och att fjärrvärmerna är i ett kulvertsystem. De fasta avgifterna för fjärrvärme motsvarar t.ex. ca 250 tkr per år. Vidare får allmännyttan bekosta elabonnemangen i de tomma lägenheterna. Det är också viktigt att ta reda på vilken effekt det får på elförbrukningen att fjärrvärmeförbrukningen minskas med anledning av tomställandet av ej uthyrda lägenheter.

Kostnad per lägenhet (kr)	Fjärrvärme / El	Antal uthyrda lägenheter
2019	3 728 / 8 516	14
2018	1 325 / 1 435	49
2017	1 373 / 1 501	49
2016	1 438 / 1 589	49

## Anpassning till volym som motsvarar organisationen 2013

### Ordinarie bemanning

I utredningen inför beslutet om likvidationen av LFAB ("*Utredning om organisation och omfattning av de kommunala bolagen – förslag om likvidation av Ljusnarsbergs fastighets AB*", 2013-05-15) görs en jämförelse mellan personalstaten i LFAB 2011 och 2013.

Befattning	Årsarbetare 2011	Årsarbetare 2013	Minskning
Verkställande direktör	1,0	0,75	-0,25
Ekonom	1,0	0,6	-0,4
Bovärd/arbetsledare	0,75	0	-0,75
Hyreshandläggare	1,0	1,0	-
Fastighetsskötare	3,0	2,1	-0,9
Snickare	2,0	2,0	-
Lokalvårdare	1,25	0	-1,25
<b>Totalt</b>	<b>10,0</b>	<b>6,45</b>	<b>-3,55</b>

Besparingen anges i utredningen motsvara 790 tkr per år. Lokalvården ska skötas av Bergslagens kommunalteknik (numera Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen) istället för av egen personal.

Nu har sex år passerat sedan beslutet togs och en jämförelse med dagens personalresurser ger följande bild (se tabell nedan). Antalet årsarbetare har ökat med 1,25 sedan likvidationen (motsvarande ca 600 tkr) och mer kvalificerade tjänster i form av drifttekniker och arbetsledare har tillkommit (här kallat volymförändring). Volymförändringen beräknas kosta ca 230 tkr per år.



Befattning	Årsarbetare 2011	Årsarbetare 2013	Årsarbetare 2019
VD/fastighetschef	1,0	0,75	0,75
Ekonom/ekonomiadmin.	1,0	0,6	0,6
Bovård/arbetsledare	0,75	0	0
Hyreshandläggare	1,0	1,0	1,0
Fastighetsskötare	3,0	2,1	2,0
Snickare	2,0	2,0	0
Lokalvårdare	1,25	0	0
Drifttekniker	0	0	0,75
Arbetsledare park	0	0	1,0
Parkarbetare	0	0	1,6
<b>Totalt</b>	<b>10,0</b>	<b>6,45</b>	<b>7,70</b>

### Ny organisation för yttre skötsel av kommunens fastighetsbestånd

Kommunstyrelsen beslutade 2017-03-29 § 68 att inrätta en permanent 100 % tjänst som trädgårdsmästare och att grönyteskötseln av kommunens fastighetsbestånd skulle skötas i egen regi av trädgårdsmästaren och två årsarbetare. Grönyteskötselavtalet med en privat entreprenör hade sagts upp 2015 och därefter hade skötseln genomförts av kommunens fastighetsavdelning vilket angavs ha medfört en kvalitetshöjning och större möjligheter att följa upp den yttre skötseln.

År 2015 kostade trädgårdsskötseln för allmännyttans bestånd 844 tkr (2014 var kostnaden 682 tkr). Hedlunds bygg & fastighetservice AB, som utförde uppdraget efter upphandling, specificerade vilka fastigheter som ingick i uppdraget i bilaga till fakturorna. I egen regi har en uppskattning om 60 % tidsåtgång på allmännyttans bestånd och 40 % tidsåtgång för kommunfastigheter utgjort underlag för fördelning av lönekostnaderna. Kostnaderna i egen regi för allmännyttan har varit följande:

2016	2017	2018
833 tkr	1 003 tkr	1 302 tkr

Kostnaderna har ökat med 20 % mellan 2016–2017 och sedan 30 % mellan 2017–2018. För 2019 är det svårare att följa upp verksamheten eftersom inga kostnader för yttre skötsel är märkta i bokföringen. Personalkostnaderna prognostiseras till 1 021 tkr 2019 men övriga kostnader är svåra att utvärdera.

Trädgårdsmästarskötsel i egen regi har fördyrat verksamheten med ca 300 tkr. Avsikten med beslutet att sköta det i egen regi var att höja kvaliteten till samma kostnad. Orsaken till fördyringen är dels att kommunen själva måste försörja verksamheten med fordonskostnader och verktyg med mera samt att personalförutsättningarna var annorlunda när beslutet togs. Graden av ersättning från Arbetsförmedlingen har minskat vilket fördyrat verksamheten.

Den ökade kostnaden sedan trädgårdsskötseln återtog i egen regi behöver brytas. Därför behöver en ökad flexibilitet inom hela allmännyttans och kommunfastigheters trädgårdsskötsel och övrig fastighetsskötsel genomföras. Organisationen är i förhållande till andra allmännyttor och kommunfastigheter liten. Därför är det nödvändigt med gränsöverskridanden, dels mellan allmännyttan och kommunfastigheter, dels mellan olika personalkategorier. Ett alternativ är annars att åter lägga ut trädgårdsskötsel på entreprenad.

### Slutsatser om behovet av anpassningar



Trädgårdsskötseln har fördyrats med ca 300 tkr när den togs över i egen regi (jämfört med kostnaderna under tiden för det upphandlade avtalet med extern aktör). Volymförändringen i form av drifttekniker och utbildad trädgårdsmästare som arbetsledare har fördyrat personalstaten med 230 tkr per år. Den nya organisationen har påverkat marginalen negativt med 530 tkr.

<b>Förändringar</b>	(tkr)
Marginal 2014 års budget	2 277
Volymförändring personalstat	-230
Trädgårdsskötsel i egen regi	-300
Marginal 2019	1 747

Ovanstående förändringar av personalstaten är beslutade av fullmäktige i samband med att budgeten antagits. Med färre lägenheter och högre vakansgrad krävs både effektiviseringar och besparingar.

Rent lagmässigt är det viktigt att allmännyttans kollektiv inte bekostar kommunal verksamhet. De nya tjänsterna som motsvarade av det som kallas ”volymförändring personalstat” ovan har tillkommit genom att behandla dem i budgeten som en del av kollektivet, trots att de utför arbete på kommunala fastigheter. Sedan några år tillbaka har 1,0 drifttekniker fördelats med 0,25 åt kommunens fastigheter. Likaså är fastighetschefen idag budgeterad med 75 % på allmännyttan. Det är inte en rimlig fördelning. Båda dessa tjänster bör delas lika mellan hyres- och skattekollektiven. I redovisningen fördelas kostnaderna för trädgårdsskötseln men ingen prioritering har skett i den kommunala budgeten för detta. Det behöver justeras till 2020 års budget.

Ytterligare effektivitetsåtgärder behöver ske för att komma i ram/balans. Bla finns inte ekonomisk grund för att finansiera en heltidsadministration riktat mot hyresuthyrning, detta mot bakgrund av den ökande vakansgraden av lägenheter. En mer reell fördelning utifrån minskningen av antal uthyrda objekt och tillgången på antal lägenheter samt att vissa arbetsuppgifter numera utförs av ekonomiavdelningen vore initialt 75 % hyresadministration och resterande 25 % budgeteras inom lämplig skattefinansierad verksamhet.

Den lokalvård som utförs, huvudsakligen trapphus och övriga allmänna utrymmen, kan glesas ut. Veckovis trapphusstädning kan reduceras till ett intervall om 2 städningar per 3-veckorsperiod.

Allmännyttans marginal kan förbättras enligt följande:

<b>Förändringar</b>	(tkr) nuläge som ovan	(tkr) större besparingar
Marginal 2014 års budget	2 277	2 277
Volymförändring personalstat	-230	-230
Trädgårdsskötsel i egen regi	-300	0
Lokalvård		+100 (uppskattning)
Fastighetschefens tjänst fördelas om med 25 % från allmännyttan till kommunfastigheter		+175
Driftteknikers tjänst fördelas om med 25 % från allmännyttan till kommunfastigheter		+150
Hyreshandläggarens tjänst fördelas om med 25 % från allmännyttan till kommunfastigheter		+125



Anpassning av kostnader utifrån vakansgrad		650
Marginal 2019	1 747 (-530)	3 247 (+970)

Utöver ovan beskrivna förändringar behöver mer åtgärder göras. Bl a pågår utredning om att införa individuell mätning av vatten, resurssmarta vatten????, översyn av antalet fordon, fördelning av t ex kostnad för kopiator, översyn av lokalintäkterna och hyresnivåer för nyligen renoverade lägenheter, mm.

Genomförs dessa åtgärder ges en möjlighet att genomföra planerat underhåll. Det förutsätter att antalet vattenskador begränsas vilket införande av individuell mätning och debitering av vattenförbrukning kan bidra med.

Beroende på den framtida utvecklingen för allmännyttan kan det framöver finnas skäl att utreda hur förvaltningen ska bedrivas. Delar eller hela förvaltningen kan konkurrensutsättas men undertecknads bedömning är det inte är en lämplig tidpunkt inom den närmaste framtiden med tanke på de stora förändringar av beståndet som väntar.

## Anpassning av verksamheten för att kunna finansiera förvaltningen

Att se över allmännyttans ekonomiska utrymme ligger i linje med prioriteringarna i kommunens budgetarbete inför 2020. Om kommunen vill investera i rotrenoveringar på Krokfors för ca 116 000 tkr (enligt extern konsultutredning) krävs att utrymme skapas i kollektivet för att kunna hantera ca 3 000 tkr i ökade kapitalkostnader. Utgångspunkten är att dessa ska täckas av höjda hyror.

Lägenheterna som Migrationsverket har lämnat på Wallmovägen är i sådant skick att de behöver renoveras för att bli beboeliga. En oberoende besiktningsman har värderat återställningskostnaderna. Den summan, 5 281 534 kr, kräver kommunen av MV. Kommunens egen upphandlingsamordnare har uppskattat kostnaderna för nybyggnation respektive totalrenovering genom att använda ett snitt från byggbranschen. Dessa kostnader inkluderar endast byggkostnader och vill kommunen anlita extern projektledare och arkitekt så kostar det extra. Behövs markarbeten är dessa kostnadskrävande och avgifterna till Samhällsbyggnadsnämnden tillkommer.

För nybyggnation har beräknats en kostnad om 23 448 kr/kvm och för totalrenovering 9 000 kr/kvm. Kostnaderna för återställning har tagits fram av oberoende besiktningsman. Lägenheterna som behöver rustas är spridda i olika huskroppar. Noteras bör att dessa kostnader, som sagts ovan, endast inkluderar byggkostnaderna. Den sammantagna produktionskostnaden är m a o betydligt högre

	Adress	Kvm	Nybyggnad	Byggår	Totalrenovering	Återställning
Hus 1	13 a-f	735	17 234 280	1994	6 615 000	1 147 430
Hus 2	15 a-e	735	17 234 280	1994	6 615 000	624 869
Hus 3	19 a-e	735	17 234 280	1994	6 615 000	0
Hus 4	21 a-f	735	17 234 280	1994	6 615 000	819 653
Hus 5	23 a-e	735	17 234 280	1994	6 615 000	732 131
Hus 6	27 a-g	885	20 751 480	1995	7 965 000	232 885
Hus 7	29 a-g	915	21 454 920	1995	8 235 000	482 309
Hus 8	22 a-d	472	11 067 456	1995	4 248 000	464 009
Hus 9	24 a-d	472	11 067 456	1995	4 248 000	778 248
		6 419	150 512 712		57 771 000	5 281 534



Ett alternativ som står till buds angående Wallmovägen är att riva tillräckligt alternativt samtliga lägenheter så att det totala beståndet inom allmännyttan minskas till en minimal vakansgrad. Detta förbättrar de ekonomiska förutsättningarna eftersom tomma lägenheter innebär vissa kostnader. En renovering för 50 000 tkr innebär avskrivning och räntekostnad med 1 750 tkr per år. Räntan är då beräknad utifrån SKL:s rekommendation för internhyra 2020. Intäkterna för Wallmovägen är fullt uthyrt ca 3 000 kr/år. För att täcka ökade kapitalkostnader krävs ca 60 % höjning av hyran. Behovet av lägenheter verkar enligt historien inte vara större än uthyrningsgraden i dagsläget och med en sådan höjning inställer sig frågan hur stor efterfrågan kommer bli.

Hus Wallmovägen	Antal lägenheter	Varav behov av totalrenovering
29 a-g	7	3
27 a-g	7	2
22 s-d	4	3
24 a-d	4	4
13 a-f	6	6
15 a-e	5	3
19 a-e	5	0
21 a-f	6	5
23 a-e	5	4

En utökning av antalet lägenheter kan bli aktuell på sikt i och med iordningställandet av i huvudsak seniorbostäder i gamla Garhytteskolans lokaler. På så vis förväntas äldre i befolkningen flytta till lägenhet och lämna utrymme för den yngre generationen med familj att köpa villafastigheter.

Angående Krokfors finns också möjligheter att avstå rotrenovering i en del av beståndet. Det går även att skruva i kalkylen i konsultutredningen som är välgjord och genomgripande. Men det ska sägas att Krokfors är ett attraktivt område och att fastigheten alltid har redovisat mycket betydande överskott som har burit många andra förlustfastigheter i beståndet. Det innebär att investeringar i Krokfors är motiverade.

Den övergripande strategin bör vara att så fort som möjligt anpassa verksamhetens budget till lägre hyresintäkter och större utrymme för att bära kapitalkostnader från framtida planerat underhåll. Att behålla hela lägenhetsbeståndet på Wallmovägen verkar ostrategiskt. Beståndet är undermåligt och utgifterna för att rusta upp det är oförsvarligt höga sett till hur attraktiva lägenheterna förväntas bli. Merparten av lägenheterna är vakanta i dagsläget och fastigheten är en belastning för kollektivet i stort. Dessutom har det historiskt varit svårare att hyra ut lägenheter utanför än inom centralorten.

I denna utredning har inga hänsyn tagits till eventuellt ianspråktagande av sparade schablonintäkter från Migrationsverket som kompensation för flyktingmottagandet i kommunen. Faktura har ställts till Migrationsverket med krav om ersättning för återställningskostnaderna som besiktningsmannen räknade fram 2019-07-30.

## Undertecknade föreslår kommunstyrelsen besluta att

- nettokostnaderna i 2020 års budget för allmännyttans trädgårdsskötsel ska minska med 300 tkr jämfört med idag,
- genomföra ovan föreslagna bemanningsmässiga budgetförändringar.
- budgeterade kostnader 2020 ska minskas med ytterligare 650 tkr för allmännyttan,
- uppdra åt fastighetschefen sammanställa en underhållsplan för det allmännyttiga beståndet,
- uppdra åt ekonomichefen upprätta underlag inför beslut om eventuell upprustning av lägenheterna på Krokfors med hänsyn tagen till det ekonomiska utrymmet,



- uppdra åt ekonomichefen säkerställa att det är tydligt i redovisning och budget inför år 2020 vilka intäkter och kostnader som tillhör skatte- respektive hyreskollektivet,
- uppdra åt fastighetschefen göra en internrevision av allmännyttans verksamhet och ekonomi där det bl.a. ska klargöras hur många objekt som hyrs ut och hur många som finns totalt i beståndet, huruvida driftskostnaderna är rimliga, hyresnivåerna rimliga etc.
- förslå kommunfullmäktige besluta att lägenheterna på Wallmovägen tas ur drift och rivs,
- föreslå kommunfullmäktige godkänna översynen av allmännyttans ekonomi enligt uppdrag från kommunfullmäktige 2018-12-13 § 80.

Kopparberg 2019-09-05

Bo Wallströmer  
Kommunchef

Sara Jonsson  
Ekonomichef

Arbetsmaterial



