



Fastighetsnämnden

## Återrapportera investeringsavvikelser

### Ärende

Fastighetsnämnden gör löpande investeringar i det kommunala lokalbeståndet. Vid investeringen som överstiger 15 mnkr och följer lokalförsörjningsprocessen finns det tydliga regler och riktlinjer vid återrapporteringsskyldigheten vid budgetavvikelse. Gällande investering inom ramprojekt och projekt som understiger 15 mnkr finns det ingen tydlig särskild återrapporteringsprocess till fastighetsnämnden utöver genom reguljär budgetuppföljning.

Tekniska kontoret föreslår

1. Återrapportering av investeringsprojekt inom ram ska redovisas till fastighetsnämnden när prognos för den totala investeringsramen överstiger 10 procent och summan motsvarar >1 mnkr.
2. Återrapportering av enskilda investeringsprojekt <15 mnkr som visar prognosavvikelse med 10 % och summan motsvarar >1 mnkr ska redovisas för fastighetsnämnden

Redovisning i enlighet med ovan tagna beslut sker i samband med redovisning av de ordinarie ekonomiska rapporterna.

### Tekniska kontorets förslag till beslut

1. Återrapportering av investeringsprojekt inom ram ska redovisas till fastighetsnämnden när prognos för den totala investeringsramen överstiger 10 procent och summan motsvarar >1 mnkr.



Johannes Forssman

2. Återrapportering av enskilda investeringsprojekt <15 mnkr som visar prognosavvikelse med 10 % och summan motsvarar >1 mnkr ska redovisas för fastighetsnämnden

Redovisning i enlighet med ovan tagna beslut sker i samband med redovisning av de ordinarie ekonomiska rapporterna.

## Bakgrund

För fastighetsnämndens verksamhetsområde finns det tydliga riktlinjer för investering genom lokalförsörjningsprocessen (KF, 2018-05-07 §36).

Utdrag ur lokalförsörjningsprocessen:

6. Fastighetsnämnden får i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra byggnation och upphandla entreprenör för genomförande i linje med genomförandebeslut. Vid kostnadsavvikelse >10% från genomförandebeslut går ärende upp till kommunfullmäktige för tilläggsbeslut. Dock aldrig avvikelse <5 MSEK.

7. Genomförande-/investeringsbeslut avseende investeringar >15 MSEK, fattade av kommunfullmäktige, slutredovisas till kommunfullmäktige i särskilda ärenden. Övriga mindre investeringar inom ramen för lokalförsörjningsplanen/tilldelad budget redovisas i årsberättelse.

Fastighetsnämnden har nyligen rivit Hagaskolan och anlagt en ny skolgård (2020-04-23, §32) slutredovisningen visade en budgetavvikelse som överstiger 10 procent. Ärendet redovisades för nämnden med en återrapportering för godkännande enligt upparbetad praxis.

I samband med det ärendet uppstod frågan om fastighetsnämnden borde bli informerade tidigare angående kostnadsavvikelser i investeringsprojekt som inte regleras genom lokalförsörjningsprocessen. Ett särskilt uttalande lämnades i samband med behandlingen av ärendet och protokollfördes (2020-04-23, §32).

Tekniska kontoret har i samråd med fastighetsnämndens ordförande bedömt att en utredning ska genomföras kring hur återrapportering bör ske vid investeringar mindre än 15 mnkr som överskrider budget.



### **Tekniska kontorets utredning**

I tjänsteutlåtande för investeringsbeslut presenteras sedan tidigare ekonomisk ram för investeringen vilken även ingår i beslut i fastighetsnämnd, kommunstyrelse och kommunfullmäktige. I slutredovisning för investeringsprojektet sammanfattas de politiska beslut som ligger till grund för investeringen.

### **Redovisning av investeringsprojekt inom lokalförsörjningsprocessen**

För investeringsprojekt inom fastighetsnämndens verksamhetsområde finns det enligt lokalförsörjningsprocessen tydliga riktlinjer för budgetavvikande återrapportering, för större projekt ska fastighetsnämnden återrapportera till kommunfullmäktige för nytt beslut om budget överstiger 10 procent och summan motsvarar >5 mnkr. För mindre projekt ska återrapportering ske i samband med årsredovisningen.

### **Redovisning av avvikelser för investeringsprojekt beslutade genom budget**

Det uppstår en viss diskrepans mellan de investeringsprojekt som beslutas särskilt av kommunfullmäktige och följer tydliga direktiv genom lokalförsörjningsprocessen och investeringar beslutade i budget. För investeringsprojekt i fastighetsnämndens årliga budget som beslutas av kommunfullmäktige är former för särskild återrapportering inte lika reglerad. Avvikelse för sådana projekt redovisas generellt i en tabell inkommerad i de ekonomiska rapporterna och inte som särskilda ärenden för ställningstagande.

Fastighetsnämndens investeringar som inte är följd av ett direkt uppdrag från kommunfullmäktige med särskilt angivna medel, är uppdelade enligt budget utefter investeringsram eller som enskilda investeringsprojekt (för exempel se bilaga 1, redovisning av investeringar förslag till budget 2020). Dessa investeringsprojekt redovisas med prognos i delårsrapporter som presenteras för nämnden och med utfall i årsredovisningar för projekt som genomförs under ett år (för exempel se bilaga 2, redovisning av investeringar i delårsrapport 2019 och bilaga 3 årsredovisning 2019<sup>1</sup>). Investeringar som sträcker sig över fler år redovisas med prognos i kvartalsrapport, utfall under innevarande år och prognos efterföljande år i årsredovisning. Investeringsprojekt redovisas även med budget, utfall och

---

<sup>1</sup> Notera att Bilaga 1 innehåller andra investeringsprojekt än bilaga 2 och 3. Detta då delårsrapport och årsredovisning för 2020 inte är genomförd. \*2019 års budget biläggs inte då den centrala ekonomistyrningen ändrat redovisningsmall för investeringar mellan budget 2019 och delår 2019. Delår 2019 följer samma mall som budget 2020 och är de i dagsläget aktuella mallarna. Därav valet av bilagor.



Johannes Forssman

avvikelse i de ombudgeteringar nämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen överföra till efterföljande år (bilaga 4, Ombudgetering av investeringar 2019 ). Ombudgetering får enligt kommunens ekonomistyrnings regler ske för de projekt som inte kommit tillstånd eller där projektet löper över flera år och medel behöver överföras från ett år till ett annat.

### **Procedur vid avvikelser inom ram**

Tekniska kontoret och Fastighetsnämnden arbetar kontinuerligt för en budget i balans. Vid de fall budgetavvikelser uppstår i ett investeringsprojekt inom ram följer ombudgetering inom samma investeringsram. Denna praxis har historiskt fallit väl ut och föregående år har fastighetsnämnden inte överstigit den totala investeringsbudgeten.

### **Särredovisning av prognostiserade avvikelser och ombudgetering inom ram**

Tekniska kontoret ser en fördel med att framöver särredovisa prognostiserade avvikelser för investeringsramen om den överstiger 10 procent och summan motsvarar >1 mnkr. Särredovisning bedöms vara till gagn för nämndens insyn i verksamheten. Tekniska kontoret bedömer att fastighetsnämnden bör få särskild kännedom om ramen prognostiseras överstiga 10 procent och summan motsvarar >1 mnkr. Detta då ett utfall om >1 mnkr avvikelse kan få påverkan på hela budgetutfallet för nämnden. Därför bör raminvesteringar som visar en prognostiserad avvikelse med 10 procent och summa motsvarande >1 mnkr redovisas i samband med de ordinarie ekonomiska rapporterna.

### **Särredovisning av prognostiserade avvikelser för enskilda projekt**

För projekt utanför raminvesteringar föreslår tekniska kontoret att investeringsobjekt som prognostiseras överstiga budget med 10 % och summan motsvarar >1 mnkr bör särredovisas för nämnden då dessa kan få påverkan på nämndens totala budgetutfall, om än en mindre sådan. Även om det inte får en total budgetpåverkan innebär en avvikelse på >1 mnkr att medel flyttas från ett projekt till ett annat, fastighetsnämnden bör få större insyn vid sådana fall. Därför bör raminvesteringar som visar en prognostiserad avvikelse med 10 procent och summa motsvarande >1 mnkr redovisas i samband med de ordinarie ekonomiska rapporterna.



Johannes Forssman

Särredovisning medför i helhet att fastighetsnämnden får större möjligheter att påverka verksamheten under pågående projekt jämfört med dagens praxis att godkänna redan genomförda projekt.

### **Avbryta investeringsprojekt**

Ett avbrytande av investeringsprojekt bedöms inte vara till gagn för fastighetsnämndens verksamhetsområde. Stopp av exempelvis byggprojekt är generellt väldigt kostsamt och medför stor påverkan på framtida hyresgäster och framtida hyresintäkter för nämnden. Vid eventuell budgetavvikelse är det i den stora majoriteten av fallen förflyttning av medel som är aktuellt. Vidhålla fattade beslut om påbörjade investeringsprojekt bör enligt god sed fortsätta utom vid exceptionella situationer. Det är många aktörer involverade vid investeringsprojekt och avbrytande av kortsiktiga påbörjade investeringsprojekt är inte alltid möjligt, och framförallt inte önskvärt utifrån en verksamhetssynpunkt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Har avvikelse uppstått medför en särredovisning varken en mindre eller större ekonomisk konsekvens än om särredovisning inte sker. Fördelen med särredovisning bedöms vara att ge nämnden större insyn i investeringsprojekt samt större möjlighet att påverka och styra ombudgetering inom ram.

Anna Tengelin Skoog  
Teknisk direktör

Kristin Åberg Nilsson  
Fastighetschef

Handlingar i ärendet

Tjänsteutlåtande Återrapportera investeringsavvikelser

Bilaga 1 Redovisning av investeringar i förslag till budget 2020

Bilaga 2 Redovisning av investeringar i delårsrapport 2019

Bilaga 3 Redovisning av investeringar i årsredovisning 2019

Bilaga 4 Ombudgetering investeringar 2019-2020

Expedieras

[Klicka här för att ange text.](#)