

Huddinge kommun
Kommunstyrelsens kansli

141 85 HUDDINGE

Ert dnr: KS-2009/1167.119

Remiss: Huge Fastigheter AB - Medborgarförslag av Anders Starrin

Huge Fastigheter AB har erhållit rubricerad remiss och får härmed avge följande yttrande.

1. SAMMANFATTNING OCH FÖRSLAG TILL BESLUT

Det medborgarförslag som inkommit från Anders Starrin innehåller enligt vår uppfattning en blandning av osakliga påståenden, förslagsställarens personliga åsikter och rena felaktigheter. Från Huges sida föreslås Kommunfullmäktige avslå medborgarförslaget i sin helhet.

2. BOLAGETS KOMMENTARER TILL AVSNITTET "FAKTA OCH FRÅGESTÄLLNINGAR" I ERHÅLLET MEDBORGARFÖRSLAG

2.1 Kultur- och fritidsverksamhet

Huge bedriver inte kultur- och fritidsverksamhet. I bolagets fastighetsbestånd ingår bland annat anläggningarna Björkängens idrottsplats (ishall), Stortorps idrottsplats (ishall), Källbrinks idrottsplats och Sundby Gård. Vid dessa anläggningar har Huge anställd vaktmästarpersonal som svarar för dess drift (isläggning, gräsklippning, snöröjning, skötsel av konstgräsplaner osv). Dessa tjänster ingår i de hyresavtal som träffats mellan bolaget och kommunens Kultur- och fritidsnämnd och hyreskostnaderna är kända och öppet redovisade.

Huge äger, förvaltar och driver verksamheten inom Flottsbro friluftsområde. Anläggningstillgångarna köptes för bokfört värde från Föreningen Flottsbro Friluftsområde, marken från Huddinge kommun. Beslutet godkändes av bolagets styrelse och av kommunfullmäktige. Verksamheten vid Flottsbro är en kommersiell verksamhet och bedrivs som en sådan. Någon ersättning från kommunen utgår ej.

Inom Huge finns ett antal kulturfastigheter. Det ingår i kommunens uppdrag till Huge att svara för förvaltningen av dessa fastigheter. Den verksamhet som bedrivs i lokalerna ombesörjs bland annat av Huddinge hembygdsförening, Vårby hembygdsförening, Segeltorps kulturförening och Kultur- och fritidsnämnden.

Huge Fastigheter AB

De kostnader som är förknippade med driften av dessa anläggningar är fullt avdragsgilla som kostnader för intäkternas förvärvande.

2.2 Driftskostnadsnivån

Huge har driftskostnader på ca 400 mnkr. Av dessa utgörs mer än hälften (262 mnkr) av kostnader för el, fjärrvärme, sophämtning och vatten/avlopp. Härtill kommer kostnader för bevakning, kabel-tv, inre och yttre städning etc. Förslagsställaren menar att kostnaderna kan sänkas med 150 mnkr. Om Huge driftskostnader sänktes med 150 mnkr skulle återstoden inte ens täcka mediakostnaderna (värme, el och vatten).

Kostnadsnivån hos Huge är svår att jämföra med andra bolag i branschen med hänsyn till att det i bolaget är så stor andel lokaler med fullserviceavtal. Trots det kan vi konstatera att drift och personalkostnaderna hos Huge uppgår till 475 kr/kvm och år, vilket står sig mycket väl vid jämförelse med allmännyttiga fastighetsbolag i närområdet. (Driftskostnaderna hos Botkyrkabyggen, Svenska Bostäder och Familjebostäder ligger inom intervallet 450-550 kr/kvm och år enligt deras årsredovisningar för 2008). Vidare kan konstateras att Huge befunnits ha låga mediadriftskostnader för kommunala lokaler vid jämförelse med andra södertörnskommuner (Källa: Södertörns Nyckeltal).

Personaldimensionering är en strategisk fråga. Huge har medvetet valt att ha egen personal för vardagsarbetsuppgifter (drift och löpande inre och yttre underhåll samt fastighetsskötsel). Många företag väljer att köpa dessa tjänster. Olika val av strategi innebär att antalet anställda inte är ett mått på effektivitet. Genom mätning av kundnöjdhet kan vi konstatera att hyresgästerna uppskattar Huges arbete inom ramen för en rimlig hyressättning.

2.3 Avskrivningar

Huge gör planenliga avskrivningar med 0,75 procent per år. Detta följer av beslut i styrelsen och efter samråd med bolagets revisorer. Avskrivningstiden är lång, men acceptabel då fastigheterna underhålls väl.

2.4 Nedskrivningar

Huge gör årligen en avkastningsvärdering av varje enskild fastighet. Dessa värderingar jämförs de bokföringsmässiga restvärdena och kan föranleda behov av nedskrivningar. I bokslutet för 2007 gjordes nedskrivningar med 188 mnkr och i bokslutet för 2008 med 347 mnkr. Nedskrivningar görs, efter samråd med revisorerna. De fastigheter som berörts av nedskrivningar är främst kommersiella fastigheter, i huvudsak centrumanläggningar, där intäktsnivån inte motsvarar avkastningskravet på gjorda investeringar. Upprustning samt om- och tillbyggnad av centrumanläggningarna har utförts enligt ägardirektiv och syftet är att det

ska finnas en väl utbyggd service med väl underhållna centrumanläggningar i alla kommundelar. Nedskrivningarna är en konsekvens av dessa beslut och åtgärder.

Nedskrivningar är inte skattemässigt avdragsgilla. Förslagsställaren påstår att bolaget yrkat skatteavdrag för gjorda nedskrivningar, vilket inte är sant. Som framgår av intyg från bolagets auktoriserade revisor har avdrag inte yrkats (bilaga 1).

En kort tid efter det att medborgarförslaget lämnades till kommunen kom en förfrågan från Skatteverket, daterad 2009-10-20, gällande yrkade skatteavdrag för nedskrivningar i 2008 och 2009 års taxeringar (bilaga 2). Förfrågan besvarades snabbt från bolagets sida och Skatteverket bekräftade per e-post 2009-10-21 att gjorda avskrivningar är fullt avdragsgilla samt att skatteavdrag för nedskrivningarna inte yrkats (bilaga 3). Härefter har bolagets inkomstdeklaration för 2008, taxeringsår 2009, godkänts i sin helhet (bilaga 4).

Förslagsställarens påstående att bolaget felaktigt skulle ha yrkat avdrag för gjorda nedskrivningar bör, mot bakgrund av ovanstående, lämnas utan åtgärd.

2.5 Hyressättning och resultat per segment

Påståendet om att resultatsegmentet bostäder skulle gå med årliga underskott är felaktigt. Bolaget kalkylförhandlar med Hyresgästföreningen och sett över tiden ska bostäderna generera ett mindre överskott, vilket också infriats.

Skälet till att kommersiella och kommunala lokaler slagits samman till ”lokaler” i årsredovisningen för 2008 är att resultatet för kommersiella lokaler är beroende av åtgärder i bland annat centrumanläggningar, föranledda av ägardirektiv. Upprustning av centrumanläggningar bottnar i det samhällsansvar som bolaget såsom kommunens fastighetsbolag måste ta.

De jämförelser som Ernst & Young utfört mellan Huges kostnadsnivå och i första hand SKLs (Sveriges kommuner och landsting) nyckeltalsinsamling är ej relevant, vilket också framgår av Ernst & Youngs rapport.

Förslagsställaren påstår att kommunen betalat 144 mnkr per år för mycket i hyra för sina lokaler. Bolaget delar inte förslagsställarens uppfattning.

Bolaget och kommunen har träffat en överenskommelse om att hyrorna ska sänkas med 110 mnkr. Överenskommelsen förutsätter att en kvittningsemission genomförs vilket frigör utrymme om 78,2 mnkr som Huga idag erlägger som ränta på gällande revers. Återstoden 31,8 mnkr kräver att rationaliseringar utförs inom Huga, vilket också görs i budget för 2010.

2.6 Analys av Huddinge centrum

Förslagsställarens uppfattning om bolagets skötsel av Huddinge centrum lämnas utan kommentarer.

Bolagets uppfattning är att Huddinge centrum behöver expandera genom nyproduktion av säljyta i syfte att möta konkurrensen från närliggande handelsetableringar. Ett utvecklingsprojekt för Huddinge centrum har initierats från bolagets sida och en arbetsgrupp har tillsatts av kommunen.

2.7 Öppenhet och information

Huges årsredovisning är upprättad enligt Årsredovisningslagen och ger enligt vår bedömning en rättvisande bild av resultat och ställning. Värdering av tillgångar och skulder har gjorts i enlighet med god redovisningssed och alla för bedömning av bolaget erforderliga tilläggsupplysningar finns. Detta bekräftas av bolagets revisorer genom revisionsberättelsen och lekmannarevisorernas granskningsrapport.

Utöver informationen i årsredovisningen lämnar Verkställande direktören årligen en information till Kommunfullmäktige om det gångna året och där finns möjlighet att ställa frågor till såväl verkställande direktören som styrelsen i övrigt.

2.8 Samordning av kommunens fastighetsförvaltning

Kommunen hade till och med 1995 tre fastighetsaktörer. Det nuvarande Huge Fastigheter AB är resultatet av en sammanslagning av kommunens fastighetskontor, Huddinge Centrumfastigheter och Huge Bostäder. Sammanslagningarna har gjorts i två steg under olika politiska majoriteter och lett till ett ekonomiskt tillskott till kommunen om mer än 100 mnkr årligen. Medel som frigjorts genom försäljning av anläggningstillgångar, men också genom rationalisering och synergieffekter.

Huge styrs av förtroendemän, utsedda av kommunfullmäktige, med full insyn i bolagets verksamhet och med en stor öppenhet i rapporteringen.

3. KOMMENTARER TILL MEDBORGARFÖRSLAGEN

3.1 Utredning av Huge sedan fusion år 2001

Mot bakgrund av ovanstående redovisning saknas skäl till att kommentera förslag om utredning. De under åren företedda utredningarna styrker inte förslagsställarens uppfattning. Erhållna revisionspromemorior är rena och i lekmannarevisorernas granskningsrapporter framgår att verksamheten bedrivs på ett bra och ändamålsenligt sätt.

3.2 Utredning av hur Huges verksamhet ska bedrivas i framtiden

Kommunens fastighetsförvaltning bedrivs idag genom Huge, vilket följer beslut fattade av kommunfullmäktige. Bolaget följer gällande bolagsordning och ägardirektiv. Genomförda hyresgästenkäter redovisar stor kundnöjdhet och verksamheten följer uppgjorda ekonomiska ramar och resultatmål. Mot denna bakgrund ser bolaget ingen anledning att utreda eller förändra organisationen för den verksamhet som Huge bedriver.

3.3 Korrekta upplysningar i årsredovisningen för kalenderåret 2009

Ingen kultur- och fritidsverksamhet finns att redovisa.

3.4 Felaktiga skatteavdrag

- a) Skatteavdrag för nedskrivningar har inte yrkats,
- b) Någon kultur- och fritidsverksamhet bedrivs ej, varför frågan om kostnadernas avdragsrätt ej föranleder utredning.

Huge Fastigheter AB

Uno Eriksson
VD

Claes Berglund
Vice VD

Bilagor:

- Bilaga 1 Revisionsintyg gällande nedskrivningar
- ” - 2 Förfrågan Skatteverket
- ” - 3 Svar Skatteverket
- “ - 4 Meddelande från Skatteverket