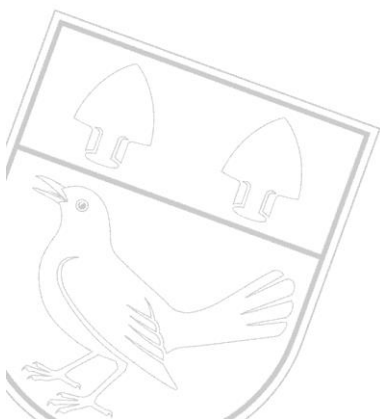




# Utvecklingsplan allmännyttan RoBo

**Robertsfors Kommun 2017-2020**



## Innehåll

Innehåll .....	2
Bakgrund.....	3
Syfte .....	5
Mål och uppdrag till RoBos styrelse från kommunfullmäktige.....	5
Uppföra nytt hyreshus om 16 lägenheter .....	6
Planeringsberedskap för ytterligare 25 lägenheter .....	8
Förvaltnings och driftsorganisation .....	9
Sammanfattning rekommenderad utvecklingsplan .....	12
Mål och uppdrag till RoBos styrelse från kommunfullmäktige.....	12

## Bakgrund

Robertsfors kommuns styresle har gett kommunchef Karin Ahnqvist uppdraget att utreda och återkomma med förslag kring hur kommunen kan

- utveckla och säkra sina förutsättningar för god förvaltning av sitt allmännyttiga bostadsbestånd,
- tillskapa förutsättningar för beståndsutveckling och nyproduktion i kommunen samt skapa
- effektiv fastighetsförvaltning och underhåll av fastighetsbeståndet

I dagsläget finns en bostadsstiftelse med ca 240 hyresrätter i kommunen. Stiftelsen har de sista fem åren haft ett positivt resultat, minskat vakansgraden (idag nära 0, enbart vakanser till följd av planerade underhåll mellan hyresgäster eller dyl) och aktivt arbetat för att öka underhållet av beståndet för att säkra kvalitet och värden för hyresgäster och ägare.

### *Stort underhållsbehov*

Enligt förvaltningsansvarig tjänsteman finns idag ett beräknat underhållsbehov på ca 12 m kr i närtid (1-5 år), för stiftelsens bestånd. Årliga avsatta utrymmet för underhåll är idag ca 1-2 mkr. Det eftersatta underhållet och glappet mellan resurser för underhåll och behov leder i förlängningen till risk för kapitalförstöring där fastigheternas nyttjandemöjlighet och ekonomiska värde försvinner. Det eftersatta underhållet kan även därtill leda till en sämre upplevd boendestandard hos de som hyr sin bostad hos RoBo. I förlängningen kan de i sin tur leda till minskad uthyrningsgrad och allt lägre intäkter.

### *Begränsade möjligheter anpassa hyresintäkter*

RoBo finansieras genom hyresintäkter. Sverige har ett administrativt, och vid en internationell jämförelse unikt, system för hyressättning. Det utgörs av ett komplext samspel mellan det kollektiva förhandlingssystemet och bruksvärdessystemet. Hyresförhandlingarna sker lokalt. Förhandlingarna är tänkta att ta hänsyn till den genomsnittlige hyresgästen, inte marginalhyresgästen och systemet har på många håll enligt bland annat Boverket<sup>1</sup> lett till hyror som ligger under bruksvärdeshyran. RoBo har de senaste åren i de lokala förhandlingarna sökt nå att större hänsynstagande ska tas till hyresgästernas värderingar. Fullt ut har inget system för så kallad systematisk hyressättning införts. I ett sådant system kan parterna successivt poängsätta olika bruksvärdesfaktorer så att hyran bättre speglar hyresgästernas värderingar.

### *Stiftelsens styrelse och förvaltning*

Stiftelsens urkund stipulerar att RoBo har till föremål att inom Robertsfors kommun förvärva, äga och förvalta jämte avyttra fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärsanläggningar och därtill hörande kollektiva anordningar. RoBos styrelse ansvarar för stiftelsens förvaltning i enlighet med stadgarna och att stadgar för stiftelsen följs. Stiftelsens styrelse har till huvudsakligt uppdrag att säkerställa stiftelsens fortlevnad i enlighet med vad som stadgas.

Stiftelsens styrelse tillståtts av kommunfullmäktige och har de sista åren varit i personunion med kommunstyrelsens allmänna utskott (AU). Stiftelsens verkställande

---

<sup>1</sup> Boverket Det svenska hyressättningssystemet Rapport: 2013:13 Utgivare: Boverket mars 2014

tjänsteman är tillika Samhällsbyggnadschef inom den kommunala förvaltningen där 5 % avsätts i dennes tjänst för förvaltning och utvecklingen av bostadsstiftelsen. Övrig förvaltning av stiftelsen hanteras även den av den kommunala förvaltningens tjänstepersoner i form av ekonom etc.

Fastighetsskötsel, underhåll och drift sköts även den mot ersättning från stiftelsen, av personal anställda i den kommunala förvaltningen. Det gäller städning, fastighetsfrågor, vaktmästeri etc. Auktoriserad revisor har även uppmärksammat stiftelsens styrelse på att det för dessa tjänster saknas tydliga kostandsberäkningar och avtal mellan stiftelsen och den kommunala förvaltningen. Sammanfattningsvis har Robertsfors kommun en bostadsstiftelse med liten och mycket effektiv drift men med mycket litet utrymme att bedriva utvecklingsfrågor såväl av befintligt bestånd som nya initiativ.

#### *Kommunfullmäktiges uppdrag till stiftelsen*

Kommunfullmäktige ska få ta ställning i frågor av *principiell beskaffenhet* eller av större vikt, så även gällande RoBO. Kommunfullmäktige antog i slutet av 2016 en ny bostadsförsörjningsplan för Robertsfors kommun. Robertsfors kommun ska erbjuda alla människor goda möjligheter till en aktiv fritid och en god livsmiljö, vilket omfattar boendet.

Mål för bostadsförsörjningen är:

- 200 nya bostäder till 2030 för att möjliggöra målet om 7500 invånare.
- Vårt näringsliv är aktiva aktörer i utvecklingen av bostäder i vår kommun.
- Det är lätt att bygga och få finansiering för att investera i boende i vår kommun
- Det går att göra ”boendekarriär” i kommunen
- Ingen kommuninvånare står på grund av en ekonomisk eller socialt svår situation utan boende och inga barnfamiljer vräks från sitt boende
- Tryggt boende med god tillgänglighet för alla äldre
- En hanterbar boendekostnad för våra äldre
- Bostadsanpassning som gör det möjligt att bo kvar hemma om man vill
- Alla äldre i behov av särskilt boende får det
- Trygga boendeformer för funktionsnedsatta som möjliggör önskat grad av stöd
- De unga som vill flytta hemifrån hittar ett eget boende i kommunen
- Den unga ska ha råd att själv finansiera sitt boende.

- Utbud av boende med goda möjligheter för kommunikationer till utbildning, arbete och fritid.

I den handlingsplan som kommunstyrelsen antagit för att nå målen i bostadsförsörjningsstrategin framgår tydligt att stiftelsen RoBo spelar en nyckelroll för att kommunen ska uppnå målen med det goda boendet och tillväxt av nya bostäder. Inte minst genom att utveckla, anpassa och tillgängliggöra befintligt bestånd. Därtill behöver även nybyggnation av hyreslägenheter säkerställas under perioden.

## Syfte

Syftet med denna utvecklingsplan är att den ska ge kommunens allmännyttiga bostadsstiftelse en möjlighet att utveckla och säkra god förvaltning av det allmännyttiga bostadsbeståndet, tillskapa beståndsutveckling och nyproduktion i kommunen samt säkerställa effektiv fastighetsförvaltning och underhåll av fastighetsbeståndet.

Syftet är även att kommunfullmäktige genom att besluta om de strategiska ställningstagandena, uppfyller sina åtaganden om att ta ställning till frågor av principiell beskaffenhet och av större vikt. Därigenom tydliggörs stiftelsestyrelsens uppdrag och mandat för sitt uppdrag att förvärva, äga och förvalta jämte avyttra fastigheter eller tomträtter samt bygga bostäder, affärsanläggningar och därtill hörande kollektiva anordningar för perioden 2017-2020<sup>2</sup>.

### Mål och uppdrag till RoBos styrelse från kommunfullmäktige

Följande mål och uppdrag ges från kommunfullmäktige till RoBos styrelse och baseras på insatser och strategiska avväganden på.

RoBo ska:

- uppföra nytt hyreshus om 16 lägenheter Robertsfors tätort
- utveckla äldre hyresbestånd så att detta blir mer tillgängligt genom om/till/påbyggnad och underhålla äldre hyresbestånd
- ha planeringskapacitet för ytterligare minst 25 lägenheter genom om/nybyggnation de kommande fem åren
- ny organisationsform för drift och underhåll av RoBos fastigheter

Nedan följer ett stycke per mål med tillhörande förslag till beslut för att säkerställa förutsättning för RoBos måluppfyllelse. Genom att fullmäktige antar mål och beslut per målområde anses kommunfullmäktige tagit principiell ställning till mål och aktiviteter för att nå målen.

---

<sup>2</sup> Stiftelsens stadgar

## Uppföra nytt hyreshus om 16 lägenheter

Ett flerfamiljshuset har upphandlats i Robertsfors tätort och stiftelsen har tagits ställning till en finansieringslösning av bygget och fattat beslut om byggstart. Förvaltningens bedömning är att förväntad hyresintäkt väl kan hantera en avskrivningstakten för stiftelsen. Stiftelsen och kommunen är dessutom lågt belånade. Därtill finns stora förutsättningar för kommunen/stiftelsen att erhålla statliga bidrag för uppförandet av nytt hyreshus.

Däremot finns från stiftelsens revisorer en påtalad risk för ett så kallat ”nedskrivningsbehov”, dvs. att produktionsvärdet och marknadsvärdet inte överensstämmer och att marknadsvärdet bedöms vara lägre under en överskådlig tid. För att kunna hantera ett eventuellt nedskrivningsbehov av fastighetens värde till följd av marknadssituation måste en värdehantering göras av stiftelsens styrelse inom ramen för deras ansvar för stiftelsen.

Kommunala bostadsstiftelser inte har möjlighet att ”skriva upp” värdena i befintligt bestånd utan bara rätt att skriva ner det bokförda värdet. För att kunna nyttja de övervärden som idag finns i RoBos bestånd föreslås att RoBo ges möjlighet att dela upp sina fastigheter i förvaltningskluster/samlade bestånd. Förvaltningen föreslår stiftelsens styrelse att dela upp beståndet för att på så sätt göra samlade värderingar av de olika delarna av beståndet.

RoBo kommer hantera dessa fastighetsområden/kluster som förvaltningsobjekt/samlat bestånd.

Beslut:

- RoBos styrelse gör en värdering av befintligt bestånd senast 2018.
- RoBos styrelse delar upp beståndet i områden; förvaltar, utvecklar och värderar dem samlat inom respektive område.
- Tid för projektledning under uppförandetiden av nytt hus skall belasta det nya objektet och inte RoBos grundförvaltning. Om projektledning upphandlas ska det ske i enlighet med LOU.

## **Ekonomiska förutsättningar för att underhålla, utveckla mer tillgängligt hyresbestånd**

Den allmännyttiga bostadsstiftelsen RoBo har år 2017 244 lägenheter i sitt bestånd. Lägenheterna finns idag i de tre tätorterna Ånäset, Robertsfors och Bygdeå.

Idag finns:

- 36 st enrumslägenheter
- 159 st tvårumslägenheter
- 43 st tretrumslägenheter
- 6 fyrrumslägenheter
- 2 femrumslägenheter
- 1 sexrumslägenheter

Våren 2017 fanns nära 40 personer i kön för bostad/ny bostad inom RoBo. Dessa önskade i första hand en tre- eller tvårumslägenhet. Generellt görs få uppsägningar av hyreskontrakt vilket ger en liten rotation i beståndet. Alla RoBos hus saknar idag hiss vilket gör att tillgängligheten är begränsad, många står därför i kö för lägenhet i markplan. Vilket är en tydlig indikation på att beståndets beskaffenhet genom begränsad tillgänglighet hindrar en boenderotation i Robertsfors kommun.

Beslut:

- RoBos styrelse föreslår minst två fastigheter som genom om-tillbyggnation kan renoveras till högre hyresstandard samt förbättrad tillgänglighet med hiss.
- Tid för projektledning av om/tillbyggnation skall belasta objekten och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänst upphandlas, då i enlighet med LOU.
- RoBos styrelse säljer de lägst värderade fastigheterna med störst underhållsbehov inom beståndet, maximalt får 20 lägenheter säljas under perioden. Ingen försäljning får initieras utan information till berörda hyresgäster.
- RoBos styrelse tar fram underhållsplaner för beståndets områden, planerna ska bestå av planer för stomme och ytor samt utemiljö och tydligt visa på vilka årliga insatser som ska göras samt finansiering för det.
- Underhållsplanerna ska vara föremål för boendedialog och ta intryck av de boende i respektive områdes synpunkter.
- RoBo ska införa systematiskt hyressättning, poängsättningsystem för en hyressättning som bättre motsvarar bruksvärde.

## Planeringsberedskap för ytterligare 25 lägenheter

I Robertsfors kommuns bostadsförsörjningsstrategi framgår att det bland annat finns ett närliggande behov av att utveckla förutsättningarna för lägenheter med 1-2 rum. Lägenheter som kan göras lämpliga för personer med funktionsnedsättning. Kommunen ansvarar för fungerande boende för personer med rätt till LSS och allt fler efterfrågar en egen lägenhet med närhet till personalutrymmen och stöd. Strategiskt är det viktigt för Robertsfors kommun att kunna erbjuda dessa lägenheter i centralorten Robertsfors då det ger närhet till arbete, daglig verksamhet, övrig omsorg och service. Genom att kunna erbjuda lägenheter i den egna kommunen skapar vi förutsättningar att möta personernas rättigheter i närmiljön och undvika kostsamma alternativlösningar i andra kommuner.

Genom att utforma lägenheterna i enlighet med grundläggande svensk modern byggnorm möjliggörs boende för målgruppen inom orten samtidigt som lägenheterna kan hyras av andra personer vid ändrade behov inom individomsorgen.

Förslag till strategiska beslut:

- RoBos styrelse ansvarar för att säkerställa en planeringsberedskap som ger förutsättningar för byggande av minst ytterligare 25 lägenheter utöver påbörjade 16 lägenheter. Planeringsberedskapen kan nyttjas av annan intressent eller utförare, dvs. om annan intressent visar intresse för att nyttja möjligheten ska den lösningen prioriteras.
- Objekten ska utformas kostandseffektivt och i samspel med socialtjänsten så att lösningen möter deras LSS-behov i hög grad, utan att märkbart fördyra byggnation eller drift av lägenheten.
- Förslaget till fastighet skall vara av den typ att den skall fullgöra byggnorm och standarder men vara så kallat avflyttningsbara, för att på så sätt skapa förutsättningar för flexibilitet i beståndet på längre sikt.
- Tid för projektledning under uppförandetiden av nytt hus skall belasta det nya objektet och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänsten upphandlas när så bedöms i enlighet med LOU.



## Förvaltnings och driftsorganisation

I slutet av 2016 genomförande revisionsbolaget EY<sup>3</sup> en genomlysning av Robertsfors kommun och dess bostadsstiftelse. Uppdraget var att titta på de juridiska och eventuella ekonomiska förutsättningarna för förändrad drifts och förvaltningsform av det allmännyttiga hyresbeståndet i kommunen. EY kommer i sin rapport bland annat fram till att ombildning från stiftelse till kommunalt bostadsaktiebolag skulle utlösa stämpelskatt i en sådan grad att ombilda nuvarande bestånd i stiftelsen inte ur ett skattemässigt perspektiv försvarligt till de kostnader som skulle uppkomma. De fastigheter som idag ligger i stiftelsen kan ligga kvar i stiftelsen till den dag de avyttras.

Stiftelsen RoBo bedöms bedriva en allmännyttig verksamhet då den uppfyller tre krav: ändamålskravet, verksamhetskravet och fullföljdskravet. Då dessa krav är uppfylls anses stiftelsen är inte stiftelsen skyldig att betala skatt på för kapitalvinster och kapitalförluster är inte avdragsgilla. Stiftelsen är med andra ord inte skyldig att betala skatt för exempelvis försäljning av fastigheter och aktier. Under vissa förutsättningar är en allmännyttig stiftelse inte heller skyldig att betala skatt för fastighetsinkomster. Detta gäller inkomster av fastigheten i den mån fastigheten till övervägande del används i deras ändamålsenliga allmännyttiga verksamhet.

Som nämndes i inledningen av denna rapport så nyttjas idag den kommunala förvaltningens tjänster av RoBo. Stiftelsen ersätter kommunen för dessa tjänster genom att insatser dokumenteras och kostnaden förs genom bokföringsorder.

Kommunen är en upphandlande myndighet. Det innebär att RoBo som allmännyttig bostadsstiftelse likalydande är det. Stiftelsen ska därför, enligt lagen (2007:1091) om offentlig upphandling (LOU), som huvudregel anskaffa förvaltningstjänster genom ett upphandlingsförfaranden med krav på annonsering och öppen konkurrens. Kommunen/stiftelsen får emellertid, under vissa förutsättningar, göra undantag från detta upphandlingsförfarande genom en s.k. direktupphandling. Undantag då direktupphandling är tillåten görs bl.a. om värdet på det aktuella kontraktet understiger beloppsgränsen på ca 530 000 kr. Ett undantag för kostnader över det belopp som däremot ev. skulle kunna tillämpas är undantaget för in-houseanskaffningar.

Enligt in-house undantaget kan en kommun/stiftelsen upphandla förvaltningstjänster av sitt eget bolag, dvs. göra en intern transaktion, utan att det föreligger någon upphandlingsskyldighet och transaktionen kan genomföras genom en direktupphandling. EU-domstolen har emellertid uttalat att bestämmelser om undantag ska tolkas restriktivt och att det är den som åberopar undantaget som ska visa på omständigheter som gör undantaget tillämpligt. För att in house-undantaget ska kunna tillämpas måste två olika kriterier vara uppfyllda.

*Kontrollkriteriet* innebär att kommunen ska ha en kontroll över den juridiska personen som motsvarar den kontroll som kommunen har över den egna förvaltningen. En sådan kontroll anses kommunen ha om den har en avgörande påverkan på bolagets strategiska mål och viktiga beslut. En grundläggande

---

<sup>3</sup> D nr EY Robertsfors kommun Bostadsförsörjningsfrågan 2016

förutsättning för att kommunen ska anses ha sådan kontroll som avses är att de kontrollerar bolaget på det sätt som förutsätts i kommunallagen (1991:900). I kommunallagen föreskrivs det att ändamålet med ett kommunalt bolags verkan ska anges i bolagsordningen.

*Verksamhetskriteriet* innebär att bolaget ska bedriva huvuddelen av sin verksamhet tillsammans med ägaren, dvs. kommunen. Av rättspraxis följer att det här kriteriet är uppfyllt om bolaget huvudsakligen utöver verksamhet åt ägaren och all annan verksamhet endast är av marginell karaktär. Det krävs också att företagets tjänster huvudsakligen är avsedda bara för ägaren. Hur dessa kriterier ska bedömas är oklart och det finns inte så mycket ledning i rättspraxis utan det måste göras en bedömning av omständigheter i varje enskilt fall. När det gäller begreppet ”huvuddelen”, är dock utgångspunkten att den verksamhet som bolaget bedriver med kommunen utgör minst 90 % av bolagets totala omsättning (huvuddelen) och att övrig verksamhet utgör högst 10 % av bolagets totala omsättning.

Denna möjlighet i LOU ger förutsättningar för Robertsfors kommuns förvaltning och stiftelsen att köpa tjänster av tex ett eget förvaltningsbolag. En funktion som skulle kunna göra det tydligt och möjligt att klarlägga förvaltnings och driftskostnader för såväl för den kommunala förvaltningens lokaler och fastigheter samt för RoBos bestånd. Om kontroll- och verksamhetskriteriet är uppfyllda får kommunen direktupphandla tjänster från service/driftsbolaget.

#### *Nuvarande driftsform billig för RoBo*

Det är även tydligt att den nuvarande förvaltnings- och driftsformen ger små fasta kostnader för stiftelsen. Samtidigt uttrycker kommunala tjänstemän att det finns begränsat tjänstetrymme till att ägna bostadsstiftelsen. Det leder enligt dem till stora begränsningar för att arbeta aktivt med utveckling, aktiv förvaltning av stiftelsen och dess bestånd. I realiteten leder den ”billiga” förvaltningen till en risk att stiftelsens bestånd inte fullt ut utvecklas och att en effektiv förvaltning inte säkras. Det kan således i längden bli ”dyrare” för hyresgästen och stiftelsen om för lite resurser läggs på styrning, ledning och utveckling av stiftelsen och dess bestånd.

För att möta den risken utan att i detta läge göra större organisatoriska förändringar så föreslås därför att nuvarande organisationsform av stiftelsen kvarstår i sin huvuddel. Däremot framgår tydligt att separata utvecklingsprojekt och förvaltningsprojekt ska projektfinansieras utöver den grundläggande förvaltningen om 5% ansvarig tjänsteman samt ekonomiskt redovisningsstöd. Det säkerställer då även att RoBos styrelse tydligt kan se samlade beräkningar på projektkostnaderna inkluderat projektledning, genomförande och finansiering.

Därutöver är det av stor vikt att ett nytt avtal skrivs mellan RoBo och den kommunala förvaltningen gällande driftstjänster. Det behöver även säkerställas att det finns tydliga underlag för de fakturor som skickas mellan verksamheten så att full transparens kan säkerställas.

Förslag till strategiska beslut:

- RoBos kvarstår i stiftelseform
- RoBos styrelse ska i avtal tydliggöra kostnaderna för de tjänster som köps av kommunförvaltningen genom en tydlig prislista och faktureringsunderlag.
- Tid för projektledning av bygg och utvecklingsprojekt skall belasta objekten och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänsten upphandlas när så bedöms i enlighet med LOU.
- Kommunfullmäktige ger KS i uppdrag att utreda driftsorganisation för fastighetsfrågorna (förvaltning/bolag) med ansvar för drift, skötsel och underhåll av i första hand fastigheter och verksamhetslokaler.

## Sammanfattning rekommenderad utvecklingsplan

Kommunchef och RoBos förvaltning föreslår RoBos styrelse att föreslå fullmäktige att fatta följande mål och strategiska beslut för att säkerställa mandat och förväntningar för stiftelsen perioden 2017-2020.

### Mål och uppdrag till RoBos styrelse från kommunfullmäktige

Följande mål ges från kommunfullmäktige till RoBos styrelse

RoBo ska:

- uppföra nytt hyreshus om 16 lägenheter Robertsfors tätort
- utveckla äldre hyresbestånd så att detta blir mer tillgängligt genom om/till/påbyggnad och underhålla äldre hyresbestånd
- ha planeringskapacitet för ytterligare minst 25 lägenheter genom om/nybyggnation de kommande fem åren
- ny organisationsform för drift och underhåll av RoBos fastigheter

För att uppnå de målen ger fullmäktige RoBos styrelse följande uppdrag och mandat:

- RoBos styrelse gör en värdering av befintligt bestånd senast 2018.
- RoBos styrelse delar upp beståndet i områden; förvaltar, utvecklar och värderar dem samlat inom respektive område.
- Tid för projektledning under uppförandetiden av nytt hus skall belasta det nya objektet och inte RoBos grundförvaltning. Om projektledning upphandlas ska det ske i enlighet med LOU.
- RoBos styrelse föreslår minst två fastigheter som genom om-tillbyggnation kan renoveras till högre hyresstandard samt förbättrad tillgänglighet med hiss.
- Tid för projektledning av om/tillbyggnation skall belasta objekten och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänst upphandlas, då i enlighet med LOU.
- RoBos styrelse säljer de lägst värderade fastigheterna med störst underhållsbehov inom beståndet, maximalt får 20 lägenheter säljas under perioden. Ingen försäljning får initieras utan information till berörda hyresgäster.
- RoBos styrelse tar fram underhållsplaner för beståndets områden, planerna ska bestå av planer för stomme och ytor samt utemiljö och tydligt visa på vilka årliga insatser som ska göras samt finansiering för det.
- Underhållsplanerna ska vara föremål för boendedialog och ta intryck av de boende i respektive områdes synpunkter.
- RoBo ska införa systematiskt hyressättning, poängsättningssystem för en hyressättning som bättre motsvarar bruksvärde.

- RoBos styrelse ansvarar för att säkerställa en planeringsberedskap som ger förutsättningar för byggande av minst ytterligare 25 lägenheter utöver påbörjade 16 lägenheter. Planeringsberedskapen kan nyttjas av annan intressent eller utförare, dvs. om annan intressent visar intresse för att nyttja möjligheten ska den lösningen prioriteras.
- Objekten ska utformas kostandseffektivt och i samspel med socialtjänsten så att lösningen möter deras LSS-behov i hög grad, utan att märkbart fördyra byggnation eller drift av lägenheten.
- Förslaget till fastighet skall vara av den typ att den skall fullgöra byggnorm och standarder men vara så kallat avflyttningsbara, för att på så sätt skapa förutsättningar för flexibilitet i beståndet på längre sikt.
- Tid för projektledning under uppförandetiden av nytt hus skall belasta det nya objektet och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänsten upphandlas när så bedöms i enlighet med LOU.
- 
- RoBos kvarstår i stiftelseform
- RoBos styrelse ska i avtal tydliggöra kostnaderna för de tjänster som köps av kommunförvaltningen genom en tydlig prislista och faktureringsunderlag.
- Tid för projektledning av bygg och utvecklingsprojekt skall belasta objekten och inte RoBos grundförvaltning. Vid behov ska tjänsten upphandlas när så bedöms i enlighet med LOU.

Utöver de uppdrag som kommunfullmäktige ger RoBos styrelse ger Kommunfullmäktige kommunstyrelsen i uppdrag att utreda driftsorganisation för fastighetsfrågorna (förvaltning/bolag) med ansvar för drift, skötsel och underhåll av i första hand fastigheter och verksamhetslokaler.

**Bilaga PWC**

**Bilaga EY**