

**Styrelsehandling nr 10**  
Utfärdat 2020-04-17  
Diarienummer FB2020-0961

Handläggare  
Ulf Berglund  
Telefon:  
E-post: ulf.berglund@familjebostader.se

## **Redovisning av uppdrag rörande personal i egen regi i verksamhetsplan 2019**

### **Informationsärende**

#### **Styrelsen Familjebostäder i Göteborg AB**

Styrelsen beslutar att anteckna informationen samt förklara de båda uppdragen fullgjorda.

#### **Sammanfattning**

Familjebostäder bedriver fastighetsförvaltning av eget ägt bestånd. Förvaltningen utförs till stor del idag med egen personal, s.k. egen regi.

Styrelsen för Familjebostäder lämnade i verksamhetsplanen för 2019 två uppdrag som berör fördelningen mellan egen personal och konsulter/entreprenörer. Uppdragen var:

- utreda förutsättningarna för att ha ytterligare personal anställd i egen regi
- presentera en djupgående analys av hur olika anställningsformer används i bolaget, samt andelen konsulter och entreprenörer som anlitas i den löpande verksamheten

Uppdragen bedöms tangera varandra varför redovisning görs gemensamt av båda uppdragen.

#### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Bolagets bedömning är att valet av egen regi eller entreprenad ur ekonomisk synvinkel måste bedömas från fall till fall. Inget av alternativen kan framhållas som det generellt bästa. Det är beroende av en rad olika omständigheter och förutsättningar där till exempel påverkan på bolagets driftskostnader, effektivitet, befintlig personals kompetens att utföra uppgifter samt möjligheten att långsiktiga rekrytera och även behålla personella resurser måste vägas in.

#### **Bedömning ur ekologisk dimension**

Bolaget inte har funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension

#### **Bedömning ur social dimension**

Att arbeta med sysselsättningsfrågor och därigenom förbättra situationen både för enskilda individer och utsatta områden är en del av bolagets uppdrag. Bolaget har på egen hand genomfört en rad olika aktiviteter men ofta arbetat tillsammans med andra organisationer och företag. Social upphandling är den del av detta arbete. Bolaget bedömer att frågan om egen regi eller ej inte är styrande för ett framgångsrikt arbete inom detta området.

## Samverkan

Samverkan har skett med de fackliga organisationerna 2020-04-15.

## Ärendet

Styrelsen för Familjebostäder lämnade i verksamhetsplanen för 2019 två uppdrag som berör fördelningen mellan egen personal och konsulter/entreprenörer. I detta ärendet redovisas samlat hur situationen i bolaget ser ut samt vilka överväganden som gjorts.

## Beskrivning av ärendet

Familjebostäder äger och förvaltar cirka 450 fastigheter med omkringliggande tomtmark. Beståndet uppgår till cirka 1,2 miljoner kvm, till största del bostadslägenheter men också lokaler och parkeringsplatser. Till stor del utförs förvaltningen i egen regi, både administrativ- och ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt drift- och skötsel.

Utifrån styrelsens lämnade uppdrag görs nedan en beskrivning av hur anställningsformer tillämpas samt fördelningen mellan egen regi och köpta tjänster.

### Anställningsformer

Antal tillsvidareanställda var 245 per 2019-12-31. Under 2019 har sammanlagt 120 medarbetare haft en visstidsanställning.

Fördelning på olika typer av visstid framgår av nedanstående tabell:

Anställningsform	Antal	Kommentar
Allmänvisstid	31	sommarjobb, trainee, rekrytering på vakant tjänst
Intermittent	60	läxhjälpare, guider fastighetslabb, timanställda trygghetsvårdare, personal för snö/halka, återvinningsambassadörer samt några extra resurser som bo- och miljövårdare
Säsongsanställning*	13	extra resurser under säsong
Vikariat	16	ersätter under ordinarie personals frånvaro

\* Under perioden var säsongsanställningarna fler, men vissa säsongsanställningar har övergått i vikariat eller allmänvisstid och ingår därför inte i redovisat antal.

Inriktningen i bolaget är att i huvudsak ha tillsvidareanställd personal. Som beskrivs i tabellen ovan förekommer visstidsanställningar i viss utsträckning. Vikariat och allmän visstid ersätter till allra största del ordinarie personals frånvaro, vid exempelvis sjukdom, semester eller tjänstledighet. Inom de intermittenta anställda utför det absoluta flertalet arbetsuppgifter som är av kortvarig karaktär eller av mycket ringa omfattning i tid. Att erbjuda visstidsanställningar för sommarjobb och trainee är också viktigt för att attrahera framtida medarbetare både till bolaget och branschen.

Viss säsongsanställning förekommer. Men den är relaterad till att bolaget har en säsongsvariation inom främst uteskötsel. Samtidigt har ordinarie personalbehov av ledighet under denna perioden. Vissa andra sommarvikariat med längre anställningsperiod ryms även inom denna grupp.

### Fördelning mellan egen personal och anlitate entreprenörer

Att exakt beskriva andelen konsulter och entreprenörer som anlitas i den löpande verksamheten bedöms vara mycket svårt och väldigt resurskrävande. I denna redovisning

har vi istället valt att beskriva verksamhetsområden inom bolaget och hur situationen mer övergripande ser ut. Detta bedömer vi ger ett underlag för ett eventuellt förtydligande om styrelsen anser det finns särskilda områden som i så fall önskas ytterligare belysta.

Bolaget har valt att utföra de flesta tjänster i egen regi då det bedömts finnas många fördelar i kraft av den stora volymen, bland annat närhet i relationer till hyresgästerna och fördel av att ha kompetenser inom bolaget.

Vi utför i stort sett alla administrativa och ekonomiska arbetsuppgifter i egen regi. Vi har outsourcad lönehantering. Inom IT finns en gemensam funktion på Göteborgslokaler som servar alla bolag inom koncernen. I övrigt används konsulter i princip endast vid tillfälliga vakanser eller arbetstoppar eller där specifik expertkompetens krävs.

Inom fastighetsskötsel har vi en hög egen bemanning. Våra anställda bo- och miljövärdar täcker i princip hela behovet av denna typen av tjänster, förutom viss snöröjning och en mindre del säsongrelaterad markskötsel. Vi köper däremot alla tjänster inom städning. Till fastighetsskötsel räknas även tjänster inom fastighetsjour och trygghet. Inom dessa områden finns funktioner på Störningsjouren som bolaget anlitar. Däremot anlitas externa leverantörer för andra typer av uttryckningar och jourarbeten.

Vi utför endast till mindre del reparationer inom byggservice, VVS samt vitvaror i egen regi. Här köps merparten av tjänsterna. Vi har beställarkompetens inom energi och VVS men i övrigt köper vi alla tjänster inom drift och service.

Inom underhåll och ombyggnationer utför vi planering, upphandling och projektledning med egen personal. Vi har specialistkompetens inom vissa beställarområden som bedömts särskilt viktiga. Inom området upphandlas därutöver i princip alla tekniska specialisttjänster. Dessutom upphandlas alla byggtjänster, det gäller både entreprenader och olika mindre beställningar av inom måleri, bygg, el och VVS.

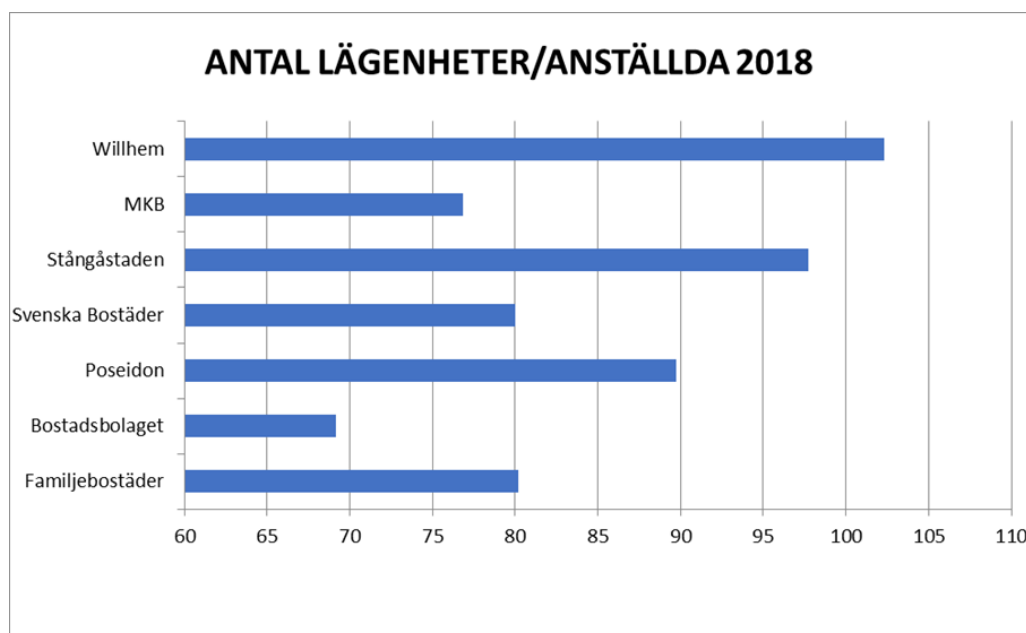
### **Benchmark mot andra företag**

Inom fastighetsbranschen har trenderna varierat över tid. Från att för några år sedan varit vanligt att bolag outsourcade fler tjänster inom drift- och skötsel till att på senare år ta tillbaka dessa tjänster i egen regi.

Inom fastighetsbranschen finns idag ett flertal olika nivåer av förvaltningsorganisationer. Allt från en liten beställarorganisation där många tjänster köps in, till utförarorganisationer där de flesta tjänster utförs i egen regi.

Många allmännyttiga bostadsbolag utför de flesta förvaltningstjänster i egen regi. Det gäller även drift- och skötsel om än i mindre omfattning, men det finns några bolag som köper alla drift- och sköselstjänster. Den idag mest förekommande varianten inom de allmännyttiga bostadsföretagen är att utföra många tjänster inom drift och skötsel i egen regi.

För att bedöma hur bolagets bemanning är i relation till andra bolag har vi i nedanstående diagram redovisat hur många lägenheter respektive bolag förvaltar per anställd. Även om det finns osäkerhet i jämförelsen och skillnaden kan ha olika orsaker ger den en indikation på hur mycket tjänster bolagen utför i egen regi.



### **Bedömning av egen regi jämfört med köpta tjänster**

#### Kvalitet vs kostnader

Erfarenheterna beträffande kvalitet och kostnader när det gäller att utföra arbete i egen regi ställt mot att köpa tjänsten är att inget av alternativen kan framhållas som det bästa. Det är beroende av en mängd olika omständigheter och förutsättningar som gör att båda alternativen kan övervägas.

#### Fördelar med egen regi

För ett fastighetsbolag som har egenanställd personal är en fördel att värdefull information och kompetens om fastigheterna finns samlad hos företagets personal. De känner husen och hyresgästerna och har på så sätt bättre förutsättningar att ta rätt beslut om åtgärder. Det ökar också sannolikt engagemanget för hyresgästerna och husen med egen personal.

Det blir lättare att ha kontroll på samordning när olika kompetenser finns inom fastighetsföretaget. Det blir också lättare att ha kontroll över kvalitetsarbetet.

#### Nackdelar med egen regi

Med egen personal skapas ibland låsningar om man snabbt vill ändra arbetsstyrkan. Om fastighetsägaren väljer en entreprenör blir resurserna mer flexibla vilket kan innebära en mindre risk.

Om det finns ett stort missnöje med personalen kan det vara svårare att byta ut personalen om den är i egen regi, därav kan det innebära en nackdel att ha personal i egen regi.

För arbetsuppgifter av specialkaraktär eller mindre volym finns risk att kompetensnivån inte håller en tillräckligt hög standard. Vi kan se svårigheter att rekrytera specialistkompetens i sådana fall. Är kompetensen samlad på enstaka eller få personer innebär det ett stort tapp av kunskap om de slutar. Det tar vanligtvis lång tid att rekrytera och bygga upp kompetensen igen.

Med egen regi blir det kostsamt om fastighetsägaren måste köpa in dyrbar utrustning som endast används säsongvis, exempelvis maskiner och fordon. Företaget missar här de stordriftsfördelar som ett entreprenadföretag kan ha.

Utan en upphandling som förekommer vid entreprenad finns det ingen direkt koll på vad motsvarade fastighetsskötsel kostar.

### Köpa in delar på entreprenad

Vanligt idag är att fastighetsföretag köper in delar som annars skulle bli kostsamma att ha själv. Det kan ofta handla om säsongsbundna åtgärder som snöskottning och trädgårds-skötsel. Genom att köpa in vissa delar behöver fastighetsägaren inte stå året runt med dyra maskiner som bara används vid något enstaka tillfälle.

För att fullt ut få alla fördelar med entreprenadalternativet kan man ha fastighetsskötare som sköter ett större bestånd och istället samordnar en större andel entreprenörer som en projektledare. Men i rollen ska även ansvar för kontakten med hyresgästerna ligga.

## **Bolagets bedömning**

Grundförutsättningen där utförandet i egen regi bedömts lämpligt har varit att det finns en volym och ett behov över tid och att det inte är konjunkturberoende. Det ska kunna vara tillräcklig många tjänster för att kunna upprätthålla kompetensutveckling och undvika allt för stor sårbarhet.

Bolaget har en stor andel tillsvidareanställd personal. Visstidsanställningar används för att utjämna säsongsvariationer, täcka upp vid vakanser och vid arbetsuppgifter av kortare omfattning. Det är också en del i att attrahera nya medarbetare i en konkurrenssituation om arbetskraft. Bolaget bedömer att mixen mellan anställningsformer idag är lämplig både ur effektivitets- och medarbetarperspektiv.

Våra samlade erfarenheter är att vi idag har en väl avvägd organisering för utförande i egen regi ställt mot inköpta tjänster. Vi har egen personal i de delar som är strategiskt viktiga gentemot kunderna, våra hyresgäster, kännedom om fastigheterna och det kundnära arbetet, utnyttjande av stordriftsfördelar, behovet av operativt och strategisk kompetens.

Förutsättningarna för att utföra fler tjänster i egen regi med personal anställd bedömer vi som små. Vi ser därför inte att det finns anledning att utöka med att anställa fler yrkeskategorier i egen regi.

I budgeten för Göteborgs Stad 2020 finns ett uppdrag till samtliga nämnder och styrelser att bidra till att minska stadens totala personalvolym, enligt arbetad tid, under mandatperioden. Tillsammans med moderbolaget bedöms hur detta ska tolkas med hänsyn till den växande volymen som nyproduktionen innebär. Vi bedömer att uppdraget ändå ska tolkas som att en övergång till större andel egen regi inte är det som eftersträvas.

Per-Henrik Hartmann

Ulf Berglund

VD

Ekonomichef