



Årsbokslut 2022
Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag.....	3
2	Hänt i verksamheten 2022	3
3	Framåtblick.....	4
4	Nämndens köp av verksamhet	6
5	Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva.....	6
6	Verksamhetsresultat.....	7
6.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	8
6.2	Bästa utveckling för alla	10
6.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	10
6.4	Stark balanserad tillväxt.....	13
6.5	Nämndens hållbarhetsarbete - Agenda 2030.....	14
7	Ekonomiskt resultat 2022.....	16
8	Investeringar	18
8.1	Tabell 1 Årets projektutfall mot årets projektbudget	18
8.2	Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget.....	20
8.3	Tabell 3 Största pågående projekten för perioden	20
8.4	Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget.....	21
8.5	Tabell 5 Färdigställda projekt under året	21
9	Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut	21
10	Uppföljning av medel ur framtidsfonder	22
11	Sjukfrånvaro.....	22

I Verksamhetens uppdrag

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar och lokaler för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov.

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal-, och bostadsförvaltning för välfärdsverksamheter, förvalta kommunägdmark samt ansvara för genomförandet av ny-, om- och tillbyggnader av hus som ska ägas och förvaltas av kommunen.

Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

2 Hänt i verksamheten 2022

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och i grunden stark ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig nu i goda resultat. Ekonomiskt har enheten, trots stor påverkan av ökad inflation och ett omvärldsläge som medfört ökade kostnader för t.ex. ny- och ombyggnationer, serviceavtal och elkostnader, ett resultat som är +30,1 miljoner kronor, +7,1 miljoner kronor över budgeterade +23 miljoner kronor.

Inom lokalförvaltningen har nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls förbättrats avsevärt och NKI har ökat stort, särskilt gällande kundvård och personlig service. Lokalgruppen har även arbetat intensivt med underhåll inom ramen för komponentutbyten och särskilda satsningar för att förbättra omklädningsrum och toaletter på skolor har slutförts. Ett arbete med fortsatt installation av solceller och en intensivisering av energieffektivisering har fortgått under året.

Tillhandahållandet av bostäder för sociala ändamål har nått det mål som funnits för att ha ett bestånd i nivå med det behov som finns. Detta trots en stor

utmaning att hyra in bostäder för mottagande av flyktingar i samband med kriget i Ukraina. Under 2022 har 12 bostadsrätter sålts och totalt har 143 bostadsrätter sålts sedan uppdraget att anpassa beståndet initierades.

Gruppen som arbetar med markförvaltning och fastighetsutveckling har haft ett intensivt år. Markgruppen har många och komplicerade ärenden att hantera samtidigt som gruppen under en lång tid har varit underbemannad. Markgruppen är dock den del inom enheten som levererar det budgeterade överskottet som enheten ska ha, och kommunens intäkter för arrenden samt tomträtter fortsätter att öka. Gällande projekt i tidiga skeden har ett flertal pågått under 2022 i syfte att hitta bästa vägen framåt, till exempel välfärdslokaler på Järlahöjden och framtida kulturlokaler i Fisksätra.

Byggverksamheten är sedan mitten av 2022 en del av enheten och arbetar med flera stora projekt. Bland annat har Boo Gårds och Sigfridsborgs sporthallar färdigställt, nybyggnation av multihall Fisksätra, nya Näckenbadet och Sickla skola påbörjats och arbetet med en ny ridanläggning i Velamsund initierats. Under 2022 har arbete skett med att möta stigande kostnader i byggprojekten p g a omvärldsläget med stigande inflation och index.

3 Framåtblick

Fastighetsenheten behöver fortsatt säkerställa en väl fungerande verksamhet och en stark ekonomi. En stor del av detta består i att säkra rätt bemanning och rätt kompetens, ett effektivt och bra samarbete samt tydliga processer. Respektive grupps utmaningar och möjligheter är följande:

Bostadsgruppen behöver, tillsammans med verksamheterna, säkerställa att bostadsbeståndet för sociala ändamål ligger i nivå med behoven. Med ett minskat kommunal för 2023 utifrån den nya regeringen, men även ett minskat behov från omsorgs sida vad gäller sociala kontrakt och träningslägenheter behöver bostadsbeståndet anpassas ytterligare. Uppskattningsvis en minskning med ett 50-tal boenden under 2023.

Lokalgruppen behöver fortsätta arbeta proaktivt med utvecklingen av felavhjälpning och underhåll samt arbeta vidare med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader.

Mark- och fastighetsutvecklingsgruppen behöver säkerställa personella resurser för att kunna hantera den stora mängd ärenden som finns.

Byggruppen behöver säkerställa att arbetet med en ökad ekonomisk kontroll via portföljstyrning samt att kvalitetssäkring av kalkyler från tidigt skede till genomförande av projekt fortskrider.

En gemensam stor utmaning ligger i att hantera såväl komponentprojekt som de stora fastighetsprojekt som planeras och ska genomföras under de kommande åren. Framför allt eftersom material- och byggkostnader har ökat men även för att leveranstider är osäkra. Den snabba förändringen i inflationstakten samt ökade el- och byggkostnader innebär även en utmaning framöver. Sammantaget innebär ovanstående en risk att enheten inte kommer kunna leverera utefter förväntat överskott under nästa år.

Fastighetsenheten ser stora möjligheter att intensifiera arbetet med att göra kommunens fastighetsbestånd ännu mer ekonomiskt robust och minska vår klimatpåverkan. Ett strategiskt arbete med att skapa rätt mix mellan inhyrt och egenägt ger kommunen en flexibilitet och rådighet inför framtiden. Enheten ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter. En proaktiv förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner skapar förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter gör oss också mindre sårbara och att t.ex. förse våra nya och befintliga fastigheter med solceller gör oss resilienta mot framtida elprishöjningar. Att fortsätta ställa krav på Miljöbyggnad Silver i alla nya projekt ger oss lägre energiförbrukning, god innemiljö och byggmaterial som är sunda och giffria.

Byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Nacka är en av Sveriges största och snabbast

växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska vår påverkan på miljö och klimat. Vi ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

4 Nämndens köp av verksamhet

Nämndernas köpta verksamhet av privata anordnare

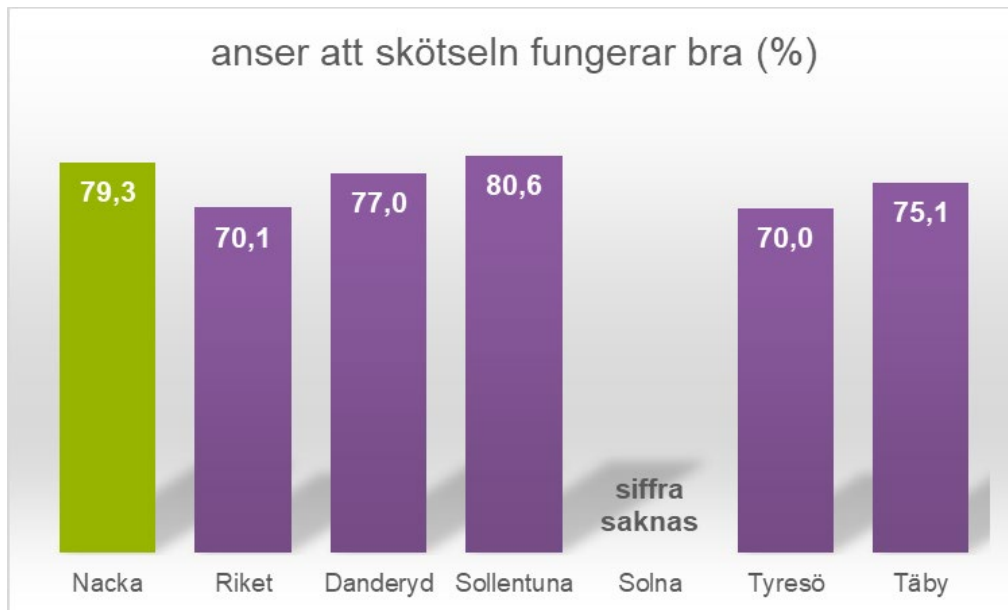
Ej aktuellt

5 Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva

NKI (Nöjd-kund-index) genomförs årligen och omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/ytte underhåll m.m. NKI-undersökningen möjliggör benchmarking med andra fastighetsägare.

Fastighetsenheten behöver dock utveckla fler nyckeltal för att ytterligare kunna följa upp kommunens fastighetsverksamhet men även för att kunna jämföra verksamheten med andra fastighetsägare. Enheten har därmed initierat ett forum för samverkan med andra kommuner och privata fastighetsägare gällande nyckeltal och allmän benchmark, vilket inleddes hösten 2022. Fortsatt arbete kommer att ske under 2023. Inför 2023 har även nya fokusområden och indikatorer tagits fram som kommer att möjliggöra för bättre uppföljning enligt branschstandard på fastighetsområdet.

Liksom förra året får Nacka kommun goda resultat i SCB:s medborgarundersökning. Frågan som ställs är hur medborgarna tycker att skötseln av byggnader med kommunal verksamhet fungerar. Nackas utfall för 2022 är 79,3% positiva svar jämfört med rikets 70,1% vilket innebär en signifikant skillnad (se diagram).



6 Verksamhetsresultat

Fastighetsenheten har under 2022 fortsatt att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Målet är att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer. En del i måluppfyllelsen är även att modernisera och underhålla de egna verksamhetslokalerna med tillhörande utemiljö, utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler, skapa en professionell samverkan med såväl interna verksamheter som externa hyresvärdar, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Ett särskilt mål för enheten under 2022 har varit god ekonomisk planering med styrning, kontroll och uppföljning. Som ett led i detta har en fortsatt implementering av hyresmodellen skett för att säkerställa öppenhet och transparens. Vidare har arbetet med att säkerställa investeringar gällande tidiga skeden, nybyggnation och komponentutbyten fortgått.

Affärsmässighet och hållbarhet är också ledord för det arbete som sker inom enheten. Arbeta med att uppdatera Fastighetsstrategin har pågått under 2022, ändamålsenliga och effektiva mål och indikatorer har reviderats i mål- och budgetärendet till 2023 och fortsatt kvalitetssäkring av avtal för att säkerställa marknadsmässiga villkor har utförts kontinuerligt.

6.1 Maximalt värde för skattepengarna

6.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.




6.1.1.1 Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov

Anpassningen av bostadsbeståndet har fortgått under hela 2022. Fram till december har 143 bostadsrätter och enstaka enskilda fastigheter sålts sedan 2019. Kvarvarande objekt finns på Jarlaberg där den sista etappen av ombyggnationen av gamla förskolor startar första kvartalet 2023. Under våren 2023 kommer totalt 29 lägenheter byggts om vilket innebär att projektet avseende ombyggnationer av förskolor slutförs. Försäljningen av bostäder pågår löpande så snart ombyggnaden är klar.

Anpassningen av bostadsbeståndet genom omflyttningar, försäljningar och uthyrningar är på en normal nivå och är en del av den löpande verksamheten. Kommande anpassningar har skett efter verksamheternas behov. I slutet av året kom beskedet om nytt kommunal utifrån den nya regeringen vilket innebär ett kommande arbete med att minska bostadsbeståndet ytterligare.

Samtidigt har det pågått och pågår löpande ett intensivt arbete i samarbete med verksamheten med att säkerställa bostäder för flyktingmottagandet med anledning av kriget i Ukraina. Nya inhyrningar av bostäder har tillgängliggjort ytterligare bostäder från halvårsskiftet 2022. Bostäderna för flyktingarna från



Ukraina skiljer sig i utförande från det sedvanliga bostadsbeståndet för kommunens välfärdsverksamheter.

Indikatorer	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Måluppfyllelse 2022
Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål	 95 %	95 %	95 %	100 %

6.1.1.2 Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning

Internhyresmodellen är inne på sitt andra år och kontinuerlig uppföljning sker av samtliga objekt. Ett gediget arbete genomfördes under våren 2022 vilket resulterat i ett uppdaterat underlag inför ramärendet och mål och budget för 2023. De stigande elpriserna och inflationsökningen har emellertid medfört att dessa kostnader kommer att påverka hyressättningen framöver.

Implementering av nytt fastighetssystem har försenats men arbete med driftsättning pågår och beräknas färdigställas under 2023.

Indikatorer	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Måluppfyllelse 2022
Justering hyresmodell genomförs 2022 för att uppnå korrekt hyresnivå		 Ja		

6.1.2 Fokusområde: Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.



Kvalitetssäkring av avtal har fortgått under hela året för att säkerställa marknadsmässiga villkor. I stort sett alla arrendavtal som löpt ut har omförhandlats. Inför omförhandling av större arrenden har i regel en eller två av

varandra oberoende värderingar genomförts, detta för att säkerställa korrekt och marknadsmässig arrendeavgift.

Arbetet med att bygga upp rutiner och processer för att lättare kunna matcha mark vid olika typer av markförfrågningar avseende kommunens markinnehav har fortgått och markgruppen samarbetar med andra enheter för att nå målet.


Intresset för friköp av tomträtter har tidigare under året ökat men avstannade under hösten, troligtvis på grund av det rådande omvärldsläget.

6.2 Bästa utveckling för alla

6.2.1 Kundvalssystemen är väl fungerande för medborgarna och attraktiva för anordnarna. Kvaliteten i alla verksamheter håller en hög nivå och förbättras över tid. Reellt inflytande och påverkan i alla verksamheter ökar.



6.2.1.1 Verksamheterna är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.

Indikatorer	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Måluppfyllelse 2022
Nöjd-kund-index NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar (mäts vartannat år)		58	52	112 %

6.2.2 Kommunens verksamhet ska drivas med hög kvalitet, ständiga förbättringar och ligga i framkant inom sitt område. Attraktiv arbetsgivare med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. Utveckla dynamiskt företagsklimat i toppklass som främjar innovation och entreprenörskap.



6.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka


6.3.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).



6.3.1.1 Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsenheten tillhandahåller

Arbete utifrån handlingsplan för prioriterade förbättringsområden för att öka NKI (Nöjd-kund-index som omfattar felanmälan, kunddialog och inre/yttere underhåll mm) har pågått under hela året. NKI-mätning genomfördes hösten 2022 vilket visade att det gedigna och kontinuerliga arbete som gjorts har gett goda resultat. NKI för 2022 ökade från 49 till 58 (målet var 52) vilket är en höjning med 9 enheter.

Det behöver ske ett arbete på längre sikt med att hitta jämförande nyckeltal för fastighetsverksamheten. Ett led i detta arbete är att enheten har startat ett nätverk med andra fastighetsägare, privata och kommunala, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och jämförelser. Kontinuerliga nätverksmöten har initierats.

Indikatorer	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Måluppfyllelse 2022
Nöjd-kund-index NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar (mäts vartannat år)		58	52	112 %

6.3.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer.



6.3.2.1 Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter


Ett flertal energieffektiviseringar har skett under året:

- Installation av driftövervakning för att kunna se och styra tekniska installationer i realtid och på ett snabbt och effektivt sätt kunna se problem tidigt.
- Översyn av drifttider för att bättre anpassa efter faktisk verksamhet i syfte att sänka antalet driftstimmar.
- Energioptimering av fjärrvärme för att anpassa returtemperaturen.
- Information och dialog med hyresgästerna för att tillsammans minska elanvändningen.
- Utbyte av äldre belysning till nya LED-system. Besparing mellan 65-75% på varje installation.
- Utbyte/modernisering till FTX-system som är mer energieffektiva än tidigare aggregat (återvinner mellan 60–80% av den värme som man behöver tillföra luften i ett system för att kunna hålla 19–21 grader i tilluften)

Vidare har arbetet med att inventera och montera solceller fortsatt under 2022. Framst genom att installera solceller inom pågående och planerade nybyggnadsentreprenader, men även inom befintligt fastighetsbestånd. Fortsatt arbete kommer att ske under 2023.

Ett utvecklingsarbete med att utöka laddinfrastruktur på kommunägda fastigheter har även skett under året och avtal tecknades våren 2022 med nätägare i syfte att

möjliggöra plats på kommunal mark i anslutning till större skolor.

Indikatorer	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Måluppfyllelse 2022
Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 3% per kvadratmeter och år fram till 2025		111	113	102 %

6.4 Stark balanserad tillväxt

6.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.



6.4.1.1 Vårdförlokalerna ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden

Enheten fortsätter att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet med målet att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer.

En del i måluppfyllelsen är att modernisera och underhålla de egna verksamhetslokalerna med tillhörande utemiljö, utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler, skapa en professionell samverkan med såväl interna verksamheter som externa hyresvärdar, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Under 2022 har cirka 70 komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter pågått. Projekten avser allt från ommålning av fasader och utbyte av storkök till

större utbyten av ventilation och omläggning av tak. Kontinuerligt sker hyresgästmöten med de interna verksamheterna för att fånga upp kommande behov såväl avseende lokaler som bostäder. Dialog sker även regelbundet med externa fastighetsägare för att säkerställa ett korrekt underhåll av inhyrda lokaler.

6.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomi ska vara självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.



6.4.2.1 Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig

Markförvaltningen har under året haft en löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal. Marköverlåtelser sker till marknadsmässiga priser baserat på externa värderingar. Avgäldsregleringar och arrendeavgifter har en ambition att baseras på marknadsmässiga grunder. Privatpersoner som har tomträttsavtal erbjuds löpande att friköpa sina tomter.

6.5 Nämndens hållbarhetsarbete - Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige.

Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet.

Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Fastighetsenhetens verksamhet är kopplat till flera av FN:s globala mål för en hållbar utveckling. De mest relevanta målen är Hållbar energi för alla, Hållbara städer och samhällen och Bekämpa klimatförändringarna.

Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030 har sex miljömål kopplade till nio

hållbarhetsmål i Agenda 2030. Dessa är (*mest relevanta för Fastighetsenheten);

1. Begränsad klimatpåverkan*
2. Frisk luft*
3. Giftfri miljö*
4. Rent vatten
5. God bebyggd miljö*
6. Ett rikt växt och djurliv

Genom att sänka direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser minskar klimatpåverkan. Detta sker bl a genom att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet. Målet 100 kWh/kvm nås med 3 % minskning per år till 2025 - i befintligt bestånd genom energieffektiviseringsåtgärder och i nytt bestånd genom kravställning i nybyggnadsprojekt att energianvändningen ska vara lägre än gällande myndighetskrav, bl a genom Miljöbyggnad Silver. För att nå en cirkulär ekonomi krävs dessutom en ökad återanvändning och återvinning.

Prioriterat globalt mål enligt Agenda 2030	Genomförda aktiviteter år 2022 (korta exempel)	Hur bidrar detta till det globala målet?	Koppling till övergripande mål enligt Nackas styrmodell
7. Hållbar energi	Installation av solceller	Egenproducerad förnyelsebar energi ökar vilket medför minskad klimatbelastning.	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
7. Hållbar energi	Fortsatt kravställan i upphandling av förnyelsebar energi	Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
11. Hållbara städer och samhällen	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver	Lägre energianvändning, fokus på en god inommiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

11. Hållbara städer och samhällen	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd	Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
13. Bekämpa klimatförändringarna	Utbyte till ledarmaturer	Minska energianvändningen och kostnader i byggnader	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka och Maximalt värde för skattepengarna

7 Ekonomiskt resultat 2022

Verksamhet, mnkr	Ack utfall 2022			Ack budget 2022		Utfall 2021		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Lokal	+546,7	-541,7	+5,0	0	+5,0	+540,9	-532,5	+8,4
Bostad	+86,8	-86,2	+0,6	0	+0,6	+82,2	-87,5	-5,3
Mark- och Fastighetsutveckling	+45,6	-23,4	+22,2	+23,0	-0,8	+46,7	-19,4	+27,3
Övrigt	+1,0	+1,3	+2,3	0	+2,3	+1,2	-3,4	-2,2
Summa	+680,1	-650,0	+30,1	+23,0	+7,1	+671,0	-642,8	+28,2

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat för 2022 är +30,1 miljoner kronor. Resultatet innebär en positiv avvikelse om +7,1 miljoner kronor mot årets budgeterade +23 miljoner kronor.

Lokal

Lokal har en så kallad nollbudget, d.v.s. intäkter och kostnader ska bli plus minus noll. Elpriserna har under året ökat kraftigt vilket har resulterat i ett underskott om -20 miljoner kronor jämfört med budget. De ökade elkostnaderna kompenseras dock något av minskade fjärrvärmekostnader med 7 miljoner kronor. Förklaringen till att Lokal ändå har ett positivt resultat beror på att kapitaltjänstkostnader inte har aktiverats såsom det var budgeterat vilket har medfört ett överskott om 13 miljoner kronor. Hyresmodellen innehåller också en

riskpremie om 3,5 procent som belastar egenägda objekt. Riskpremien ska täcka variationer i säsongsrelaterade kostnader som snöskottning och uppvärmning. Den täcker också kostnader för exempelvis en vattenskada eller annan akut åtgärd som inte bör belastas hyran för hyresgästen utan kan hanteras inom enheten för fastighetsförvaltning. Det har under året varit skador på flera objekt så riskpremien för 2022 får anses utnyttjad.

Eftersom elpriserna har varit så osäkra under året har förvaltningen, där det varit möjligt, försökt hålla igen på åtgärder och övriga driftkostnader vilket återspeglas i resultatet. T ex har några tjänster varit vakanta under delar av året. Även fokus på omförhandlingar av externa hyresavtal bidrar till ökade intäkter för att nå kostnadstäckning.

Mot bakgrund av ovanstående är utfallet för Lokal +5,0 miljoner kronor för 2022.

Bostad

Även Bostad har en så kallad nollbudget, d.v.s. intäkter och kostnader ska bli plus minus noll. Detta gäller dock endast internhyresgäster - vilket är 95% av beståndet. Det finns ett underliggande negativt resultat som beror på enstaka vakanser, objekt under avveckling, i huvudsak på Jarlaberg, där ett antal bostadsrätter säljs först 2023 samt externa hyresgäster där hyran styrs av förhandlingsordningen och det hyresrättsliga förfarandet. Administration, overhead och vissa fastighetskostnader täcks inte i dessa fall av hyran. Dessa objekt har dock kompenseras för via potten för särskilda fastighetsobjekt. Resultatet höjs även något av att feldebiterad el och VA har återbetalats.

Mot bakgrund av ovanstående är utfallet för Bostad +0,6 miljoner kronor för 2022.

Mark och Fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling visar ett underskott i förhållande till budget. Underskottet förklaras av skillnad mellan budgeterad kostnad för personal som ersatts av konsulter. Bristen på egen personal som fortsatt ersätts av konsulter

under hösten medför ökade kostnader totalt på ca -1,1 miljoner kronor.

Återvunna kundförluster har dock bidragit med +0,7 miljoner kronor på helår.

Mot bakgrund av ovanstående är utfallet för Mark- och fastighetsutveckling +22,2 miljoner kronor, -0,8 miljoner kronor under budgetens 23 miljoner kronor.

Övrigt

Projektrelaterade kostnader bokades under 2021 felaktigt som en driftskostnad istället för en investeringskostnad. Korrigering har gjorts under 2022. Även tillfälliga kostnader finns här som ska tas av kommunens övergripande verksamhet. En positiv avvikelse finns därför på +2,3 miljoner kronor.

8 Investeringar

8.1 Tabell I Årets projektutfall mot årets projektbudget

Tabellen visar periodens utfall samt årets budget och prognos för projekt.

Siffrorna delas upp i *investering* (en framtida tillgång för kommunen), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs), *exploateringsersättning* (inkomster från exploatören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara) samt *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner).

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Projektbudget för året varav		-87,5	-87,5
<i>investering</i>		-87,5	-87,5
<i>kvartersmark</i>			
<i>exploateringsersättning</i>			
<i>drift</i>			
Ack utfall för perioden varav		-36,0	-36,0
<i>investering</i>		-36,0	-36,0
<i>kvartersmark</i>			
<i>exploateringsersättning</i>			
<i>drift</i>			
Budget vs utfall varav		-51,5	-51,5

investering		-51,5	-51,5
kvartersmark			
exploateringsersättning			
drift			
Prognos för året varav		-36,0	-36,0
investering		-36,0	-36,0
kvartersmark			
exploateringsersättning			
drift			

Fastighetsenheten behöver för sin verksamhet ramar för investeringar. Det rör sig om i huvudsak komponentinvesteringar, hyresgästanpassningar, ram för utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden samt solceller. Större investeringar i byggprojekt hanteras året ut i enlighet med budgeten för enheten för bygg och anläggning och redovisas inte här.

Totalt investeringsbelopp äskat för 2022 justerades i tertial 2 för att inte längre omfatta vissa av tidigare års investeringar som inte utnyttjats fullt ut. Ny budget för 2022 är 87,5 miljoner kronor.

Fastighetsenhetens årsresultat för 2022 avseende investeringsmedel uppgår till totalt 36 miljoner kronor varav 24 miljoner kronor för komponentutbyten och 12 miljoner kronor för övriga projekt.

Sammantaget ger ovanstående ett resultat som innebär en avvikelse om 51,5 miljoner mot budgeterade investeringsmedel för år 2022.

Avvikelse från budgeten beror till största delen på att det finns ytterligare medel från tidigare års projekt som inte nyttjats fullt ut. Främsta orsaken till det är att alla projekt som planerats under 2020 och 2021 inte kunde genomföras med anledning av Coronapandemin. Det finns även framöver ett behov att se över tidigare års beviljade investeringsmedel som inte utnyttjats så att dessa inte längre ligger kvar i budget.

8.2 Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget

Tabellen visar totalt upparbetat utfall sedan projektstart, jämfört med total beviljad budget och aktuell prognos för pågående projekt. Siffrorna delas upp på motsvarande sätt som föregående tabell.

Ej aktuellt

8.3 Tabell 3 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar de tre största pågående projekten samt vad som hänt under perioden. Förändringen mellan ingående och utgående balans påverkas av om aktiveringar av färdiga tillgångar gjorts samt om utfallet som redovisas avser investeringar.

Mnkr	Utfall för perioden					
Projektnamn/nummer	IB	Aktiverat under året	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Komponentutbyten	-90,0	27,0	0	-24,0	-24,0	-87,0
Övriga projekt	-19,9	10,8	0	-12,0	-12,0	-21,1

Komponentutbyten

Komponentutbyten syftar till att byta ut komponenter i kommunens fastigheter för att säkerställa funktion. I de allra flesta fall rör det sig om att byta ut anläggningar som är uttjänta och saknar restvärde. Under 2022 har cirka 90 projekt gällande komponentinvesteringar genomförts under syfte att vårda och underhålla fastighetsbeståndet. Under året har även fyra projekt gällande upprustning av förskolegårdar slutförts för att höja rekreationsvärden och utepedagogiken. Under året har totalt 24 miljoner kronor upparbetats avseende komponentutbyten. Detta är 26 miljoner kronor mindre än beräknat vilket till stor del beror på svårigheten att genomföra projekt under Coronapandemin. De största komponentprojekten är Gamla landsvägen 4,5 miljoner kronor, ny ventilation på Samskolan Hus G 2,4 miljoner kronor samt VA i Kolarängens förskola 2 miljoner kronor. Sammanlagt 12 miljoner kronor investerades under

2022 i ny LED-belysning i 18 skolfastigheter för att energieffektivisera.

Övriga projekt

Övriga projekt avser flera olika delar: hyresgästanpassningar som inte gått på komponentutbyten, medel för projekt i tidiga skeden, solceller och Wall Street samt projekt där investeringsmedel har äskats separat då den totala investeringskostnaden uppgår till betydande summor och därmed inte bör belasta komponentutbyten. Under 2022 har varken medlen för hyresgästanpassningar eller tidiga skeden tagits i anspråk. De hyresgästanpassningar som skett har gjorts inom ramen för komponenter. De projekt för tidiga skeden som genomförts har antingen sökt egna investeringsmedel inom Bygg eller gått som driftkostnader. Investering för solceller har skett inom Byggs projekt. Wall Street har genomförts utan att investeringsmedel behövde tas i anspråk. Större övriga projekt som det söks egna medel för är Eklidens skola kök och matsal, investering i Stadshuset och utbyte av ventilation på Järla skola. Årets utfall avseende dessa projekt uppgår till 12 miljoner kronor.

8.4 Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget

Nedan redovisas de tre projekt där avvikelsen är störst för periodens utfall mot årets projektbudget.

Ej aktuellt

8.5 Tabell 5 Färdigställda projekt under året

Nedan redovisas de tre största färdigställda/aktiverade investeringarna under året. I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

Ej aktuellt

9 Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut

Ej aktuellt

10 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Ej aktuellt

11 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är relativt låg, 4,46% enligt SKR:s nyckeltal. Sjukfrånvaro på kort tid uppgår till 2,25% och på lång tid till 2,21%.