

## **Fastighetsverksamhetens årsbokslut 2017**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar årsbokslut 2017 för fastighetsverksamheten till protokollet.

### **Sammanfattning**

Kommunens fastighetsverksamhet redovisar sammanlagt ett underskott på totalt 18 miljoner kronor jämfört med budget. Enheten för fastighetsförvaltning (före detta lokalenheten) redovisar ett underskott på 18,1 miljoner kronor jämfört med budget. Underskottet beror främst på ökade kostnader till följd av förvärv av bostäder för sociala ändamål, omställningskostnader och ökade konsultkostnader.

Enheten för bygg- och anläggning (före detta enheten för fastighetsutveckling) redovisar ett överskott på 0,1 miljoner kronor jämfört med budget. Markverksamheten redovisar ett överskott som främst beror på en ej budgeterad intäkt för takten i Kovik.

Byggverksamheten visar ett underskott på 3,3 miljoner kronor, vilket framförallt beror på ökade konsultkostnader som en del av uppdraget att få fram sociala bostäder.

De största pågående investeringarna under 2017 är Myrsjöskolan, Ältadalens förskola, Myrsjö bollhall, Björknäs ishall och Eklidens skola. Dessutom har verksamheten förvärvat bostäder för sociala ändamål.

### **Ärendet**

Verksamheterna inom fastighetsverksamheten ansvarar för att säkerställa mark-, bostads-, och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling.

Enheterna tillgodoser kommunens behov av lokaler och bostäder genom att äga, bygga, hyra, upplåta, och utveckla objekten, ofta genom samarbeten med externa fastighetsägare. Upplåtelser och förvaltning av mark som inte är egen tomtmark eller allmän plats sker genom en särskild markgrupp. Vid behov genomförs också köp och försäljningar av mark eller bostadsrätter.

Inriktningen för 2017 är att stärka kundfokus, det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen och leveransförmågan när det gäller objekt för välfärdsområdet. Rekryteringar pågår för att bättre anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgångar. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan med externa aktörer prövats.

## Insatser inom verksamheten

### Lokal- och bostadsförsörjning samt fastighetsutveckling

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2017			Ack budget 2017	
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget- avvikelse
Kostnader (-)					
Intäkter (+)					
Enheten för fastighetsutveckling	42 870	-39 737	3 133	3 012	121
Lokalenheten	593 505	-573 650	19 855	38 000	-18 145
<b>Summa</b>	<b>636 375</b>	<b>-613 387</b>	<b>22 988</b>	<b>41 012</b>	<b>-18 024</b>

Resultatet 2017 för verksamheten som under större delen av året rymdes inom enheten för fastighetsutveckling är 3,1 miljoner kronor, vilket är 0,1 miljoner kronor bättre än budget.

Markverksamheten visar ett resultat på 3,4 miljoner kronor bättre än budget. Anledningen till detta är främst en ej budgeterad intäkt för tåkten i Kovik på 2,9 miljoner kronor.

Byggverksamheten visar å sin sida ett resultat på -8,3 miljoner kronor, vilket är 3,3 miljoner kronor sämre än budget. Avvikelsen beror framförallt på ökade konsultkostnader som en del av uppdraget att anskaffa sociala bostäder, men även att debiteringsgraden i projekten sammantaget under året minskat på grund av många nyanställda projektledare. Genom fokusering på projektledning kommer den senare effekten att bortfalla under 2018. Däremot kommer administrativa kostnader som tidigare belastat projekten behöva kostnadsföras vilket belastar det löpande resultatet 2018.

Resultatet för lokalenheten är 19,9 miljoner kronor, vilket är avvikelse mot budget på -18,1 miljoner kronor.

Avvikelserna på lokalenheten beror dels på högre intäkter till följd av utökning av bostäder för sociala ändamål (18,5 mnkr), högre hyres- och driftkostnader (-34,7 mnkr) och lägre kapitaltjänstkostnader (7,7 mnkr). Detta tillsammans med marginellt ökade personalkostnader (-0,5 mnkr) och ökade konsultkostnader (-9,1 mnkr) ger en försämring om -18,1 mnkr i jämförelse med beslutad budget.



## Investeringsredovisning

Investeringar inom lokalenheten har under 2017 uppgått till 95 mkr exklusive bostadsförsörjning såsom köp av bostadsrätter.

De största pågående investeringarna under 2017 är Björknäs ishall och Eklidens skola, ventilation och fönster.

### Björknäs ishall isolering - Budget 15 mkr

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. Värme och kyla kommer att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftkostnader. Projektet fick en utökad ram i november från 8,8 mkr till 15 mkr. Ny upphandling eller omtag i projektet övervägs då tidigare planerade åtgärder bedöms mindre kostnadseffektiva.

### Eklidens skola, ventilation och fönster – Budget 11,2 mnkr

Ventilationsanläggningarna i två huskroppar byts ut för att upprätthålla funktion, få lägre energikostnad och ett inomhusklimat anpassat till personbelastningen i lokalerna. Vid årsskiftet återstår kompletterande brandskyddsåtgärder i systemet. Fönster från 1955 byts ut i några andra huskroppar vilket ger bättre inomhusklimat och energibesparing. Merparten av arbetena är genomförda.

Största pågående projekt, tkr	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Björknäs ishall isolering	15 000	0	0	974	974	974
Ventilation, Eklidens skola	6 500	0	0	7 800	7 800	7 800
Fönster, Eklidens skola	4 700	0	0	4 304	4 304	4 304

Inom fastighetsutveckling uppgår investeringarna under 2017 till 256 miljoner kronor för ny- till- och ombyggnader. Bostadsrättsköpen uppgår 283 miljoner kronor, sedan tillkommer ett antal köp där endast handpenning är betald och slutlikvid sker under första kvartalet 2018.

De största pågående investeringarna under 2017 är Myrsjöskolan, Ältadalens förskola och Myrsjö bollhall. Nedan en redogörelse av dessa projekt:

### Myrsjöskolan/Rödmyran – Projektbudget 166 mnkr

Projektet omfattas av Nacka kommuns strategiska partneringavtal med NCC. Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6 som tar emot 550 elever. Den nya byggnaden byggs i två plan och ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Nya skolbyggnaden byggs utifrån kraven för miljöbyggnad silver. Skolans



matsal kommer även kunna nyttjas av nackaborna utanför skoltid. Del av skolan kan nyttjas av musikskolan och även för övernattnings vid idrottsevenemang. Elever och personal kommer få en modern skola anpassad för rätt antal elever. Nu inleds finplanering av mark. Skolan tas i bruk till höstterminen 2018. Skolgården färdigställs i etapper under höstterminen 2018.

### **Ältadalens förskola – Projektbudget 65 mnkr**

Projektet omfattas av Nacka kommuns strategiska partneringavtal med NCC. Den nya förskolan ersätter befintliga lokaler som idag är samlokaliserade med Sigfridsborgs skola. Med sina åtta avdelningar utökas kapaciteten från dagens ca 80 till 160 förskolebarn för att tillmötesgå det ökade behovet på grund av bostadsexpansionen i närområdet. Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad silver. Beräknad inflyttning är maj 2018.

### **Myrsjö bollhall – Projektbudget 48,5 mnkr**

Projektet omfattas av Nacka kommuns strategiska partneringavtal med NCC. Sporthallen genomförs för att möta behoven vid utbyggnaden av Myrsjöskolan/Rödmyran Området kring Orminge/Myrsjö kommer att få en kraftig ungdomstillväxt samtidigt som byggnationerna kring Orminge centrum minskar antalet fritidslokaler i stadsdelen. Fritidsnämnden ser att ytan kommer att ha stor betydelse för att ge barn och ungdomar möjlighet att utöva fritidsaktiviteter inom sitt närområde. Inflyttning beräknas till augusti 2018.

Största pågående projekt, tkr	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Myrsjöskolan	166 000	39 500	0	77 300	77 300	116 800
Ältadalens förskola	65 000	4 900	0	41 200	41 200	46 100
Myrsjö bollhall	48 500	900	0	26 000	26 000	26 900

## **Verksamhetsresultat**

### **Lokal- och bostadsförvaltning**

#### **Anpassning till utvecklat uppdrag**

Sedan slutet av 2017 har ett intensivt arbete inletts för att anpassa organisationen till ett uppdrag som utvecklats mot en dominerande del inhyrda lokaler, inklusive medverkan i nya projekt för inhyrning och en betydligt större volym bostäder. Dessutom har markförvaltning tillkommit då enheten ombildades till enheten för fastighetsförvaltning. Utvecklingen av verksamheten har bl a inneburit att extra resurser har satts in för att fullt ut implementera det nya ekonomisystemet liksom ett nytt hyressystem. Detta har inneburit ökade kostnader för tillfälliga insatser och en djupare genomgång av ekonomin vilket lett till en resultatförsämring jämfört med senaste prognos.

#### **Giftrika samt lärande och utvecklande yttre miljöer**



Inventering av kommunens förskolor och kravställande på vilka material som skall saneras bort och återställas med giftfria naturmaterial är gjord. Två pilotprojekt har påbörjats och avsikten är att de ska följas upp av fler projekt under kommande år. Ett arbete har inletts under våren med målsättningen att med miljövänliga naturmaterial bygga upp lärande och utvecklande skolmiljöer i hela Nacka Kommuns fastighetsbestånd. Hemsö har anslutit sig till projektet med samma målsättning.

### **Nacka airdome**

Nacka kommun invigde fotbollstältet december 2017 och tältet har varit en succé sedan dess. Efter en invigning av fritidsnämndens ordförande och tidigare fotbollsproffs Allbäck har föreningslivets bokningsgrad på attraktiva tider varit 100%. Fotbollstältet på Nacka idrottsplats möjliggör fotbollsträning året runt i en kontrollerad miljö. Tältet som är en innovativ lösning genom att ett övertryckstält över en befintlig 11-spelarplan monteras. Framförallt kommunens barn- och ungdom i fotbollsföreningar gynnas då tältet möjliggör att utöva sin fritid som vanligtvis endast skulle ges på sommarhalvåret. Idag är det även andra klubbar från Stockholms regionen som tränar under dagtid, såsom Hammarby IF.

### **Fastighetsutveckling**

#### **Anpassning till utvecklat uppdrag**

Under året har verksamheten organiserats om för att kunna samverka bättre inom stadsbyggandet och åstadkomma en ökad effektivitet genom att projektledningskompetenser inom både husbyggnad och anläggningsområdet samordnats i en enhet.

#### **Nya projekt**

Ett antal stora skol- och förskolebyggen har startats, till exempel Boo Gårds skola och Sigfridsborgsskolan, Sjöängens och Ältadalens förskola samt Kristallens förskola i centrala Nacka. Samtliga projekt bedrivs inom kommunens strategiska samarbete med NCC vilket utvecklats väl under året. Bättre koordinering av konkreta byggåtgärder inom stadsbyggandet har gjort att ett antal redan planerade projekt sannolikt kommer att revideras både vad gäller när de byggs och hur de kommer att utformas.

#### **Försäljning Henriksdal**

I mars friköpte Henriksdalsborna sina tomträtter. I samband med att avgäldsperioden löpte ut för de tre tomträtterna på Henriksdalsberget kunde nära 800 bostadsrättshavare friköpa sin mark för sammanlagt 535 miljoner kronor. Med aktuellt ränteläge torde kostnaden för föreningarna ha blivit lägre efter förvärvet jämfört med att ingå ett nytt tomträttsavtal.

### **Strategiska mål**

#### **Nöjd kundindex**

Senaste mätningen gjordes 2016. Resultatet är inte helt jämförbara då man 2016 bara undersökt lokaler vi själva äger. Nästa mätning kommer att göras våren 2018.

NKI 2012: 51



NKI 2015: 44

NKI 2016: 38

### Energibesparing

Under 2017 har vi uppnått våra mål för energibesparing med en besparing på 3,5%. Det är ett delmål med slutmål 2020 på en besparing på 20%.

	2017	2020
Mål i %	-3,30%	-20%
kWh/m	132,9	120,1
Uppnått i %	-3,50%	
Uppnått kWh/m	132,3	

## Rapportering av uppdrag riktade till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2017-2019

### Beslut 26, mål och budget 2017-2019

*Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i särskilt uppdrag att under 2017 samordna arbetet för att underlätta och simulera byggandet av fler Attefallhus som kan användas för nyanlända.*

De erbjudanden för inhyrning kommunen fått har ofta visat sig ge en boendekostnad som överstiger den inriktning kommunen jobbar efter. Bostäderna är även generellt sett för små för att åstadkomma flera separata sovrum som möjliggör att flera hushåll kan dela bostad. Under våren undersöks möjligheten att bygga mindre småhus (motsvarande komplementbostadshus – Attefallshus) i första hand via samarbetspartners på mark som kommunen arrenderar ut.

Dag Björklund  
 Trafik- och fastighetsdirektör  
 Stadsledningskontoret

Björn Flygare  
 Controller  
 Controllerenheten