



Tertialbokslut I 2020

**Enheten för fastighetsförvaltning och
byggdelen inom Enheten för bygg och
anläggning**

Tertial I 2020

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	5
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	6
2.2	Bästa utveckling för alla.....	6
	<i>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).....</i>	<i>6</i>
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	6
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	6
3	Ekonomiskt resultat	7
4	Investeringar.....	8
5	Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare	10
6	Åtgärdsplan	11
6.1	Kommunövergripande åtgärdsplan	11

I Sammanfattning

Fastighetsområdets verksamhet omfattar två olika enheter, enheten för fastighetsförvaltning och enheten för Bygg och Anläggning, där byggdelen redovisas här. Verksamheten det första tertialet har pågått enligt plan, men har förstås präglats av coronapandemin.

Ny internhyresmodell är framtagen och beslutas om under maj månad. Den nya modellen börjar gälla från 2021, och det innebär ett stort förberedande arbete för hela enheten.

Bostadsgruppen arbetar med anpassning av bostadsbeståndet vid sidan av den ordinarie verksamheten. Avyttring av bostäder följer hittills den uppsatta planen.

Inom Lokal pågår implementering av en ny förvaltningsorganisation med förändrade förvaltningsområden. Syftet är att säkerställa tillgänglighet för hyresgäster och en jämnare arbetsfördelning.

Ett arbete med att dokumentera processer, rutiner och mallar för hela fastighetsområdet fortsätter. Syftet är att säkerställa enhetliga arbetssätt, minskad sårbarhet och säkerställa kundnytta.

Bygg arbetar med att utveckla projektstyrning, kommunikation och projektuppföljning.

Ekonomi:

Fastighetsprocessens totala ackumulerade resultat per april är +11,0 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +8,2 miljoner kronor. Prognosen på helåret är att budgeten kommer följas.

Effekter av coronapandemin:

Situationen kan i längden påverka hyresintäkterna för kommunen. Flera externa hyresgäster har redan begärt att få hyresreduktion men kommunen har varit restriktiv och har istället hänvisat till möjligheten till uppskov med betalning. Det finns idag ingen signal om att någon av hyresgästerna är på obestånd. Om nuvarande läge drar ut på tiden kan det påverka möjligheterna att genomföra vissa planerade renoverings- och ombyggnadsprojekt. Vissa arbeten har dock kunnat genomföras tidigare än planerat p g a stängda gymnasieskolor. Om coronasituationen förvärras med utökat besöksförbud i kommunens lokaler kan det påverka förvaltning och projekt.

Information om att felanmälan bör ske restriktivt har gått ut till samtliga hyresgäster - främst särskilda boenden - vilket också givit färre felanmälningar som resultat. Det finns en risk att arbetsbelastningen under hösten ökar på grund av uppskjutna åtgärder.

Försäljning av bostadsrätter har under tidig vår gått över förväntan men de senaste en och en halv månaderna har intresset på marknaden stannat av. Bostadsmarknaden var redan innan coronapandemin osäker och är nu svårbedömd även på sikt. Bedömningen är att kvarvarande lägenheter från våren bör gå att sälja under hösten men att då höstens planerade försäljningar inte kommer kunna ske fullt ut förrän 2021. Även blockförhyrningar har påverkats då potentiella hyresgäster avvaktar.

Den begränsade rörelsefriheten innebär att planerat kvotflyktmottagande skjuts fram och ett mer koncentrerat mottagande förväntas ske under senare delen av året med en högre belastning för verksamheten. I sin tur leder det till ökade vakanser och tomhyror. Internkundernas debiteras enligt överenskommelse max tre månader efter uppsägning och tomställning, vilket innebär att Bostad riskerar att få tomställningskostnader med anledning av Corona.

Det kommer in färre synpunkter på allmänhetens användning av kommunens mark vilket troligen beror på coronapandemin. Inga ökning av begäran om uppskov på betalningar kan noteras.

I dagsläget finns idag inga aktuella kostnader som är hänförliga till coronapandemin inom projekten. Däremot kan det snabbt ändra sig och det som befaras är förseningar av byggtider och inflyttningar av skolor och

sporthallar p g a personalbrist hos entreprenörer och leveransförseningar. Den största risken är försenade leveranser av VVS där mycket produceras i Italien och andra europeiska länder. Det är därför viktigt att löpande avstämningar görs med entreprenören och dess underleverantörer.

Ingen förändrad bild kan ses jämfört med normal situation när det gäller enheternas sjukskrivningar.

2 Verksamhetsresultat

Fastighetsförvaltning

Enheten för fastighetsförvaltning har under första delen av 2020 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 giftfria 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 samt att hantera behovet av bostäder genom kommunens försorg.

Under årets fyra första månader har följande aktiviteter skett inom respektive verksamhetsområde:

Lokalförsörjning

- Översyn och förbättring av felanmälningsprocessen pågår.
- En ny förvaltar- och teknisk förvaltarorganisation implementeras.
- Ett nytt strukturerat arbetssätt avseende planerat fastighetsunderhåll (komponentutbyten) pågår.
- Fortsatt översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar pågår under hela 2020.
- Arbete inför upphandling av nytt fastighetssystem pågår.
- Ny internhyresmodell förväntas implementeras för att gälla från 2021. Det innebär ett stort förberedande arbete för hela enheten.
- Antalet felanmälningar har gått ner under coronapandemin.
- Skyltar kommer sättas upp i alla fastigheter med information om vem som förvaltar fastigheten samt QR-kod som går direkt till felanmälning.

Bostadsförsörjning

- Under mars och april månad har arbetet med anpassningsplanen fortskridit. Två modulhus på Kommunalvägen och Kocktorpsvägen har tömts enligt plan och hyresgästerna har flyttats till nya boenden. Ett fåtal hyresgäster bor kvar enligt plan och de kommer att flytta ut under året när det deras ursprungliga hyrestid löper ut. Omflyttningsprocessen har gått enligt plan tack vare ett mycket gott samarbete och en god samverkan mellan flera enheter inom kommunen.
- Nästa steg i anpassningsplanen för att anpassa beståndet mot förväntat behov är i gång. Planering inför nya flyttar fortgår vilket innebär ett fortsatt tätt samarbete med andra enheter i kommunen: Etablering, Omsorg och Valfärd Samhällsservice.
- Coronasituationen innebär ökad försiktighet på marknaden, förseningar i försäljningar och kontraktsskrivningar, eventuellt lägre försäljningspris samt uteblivna hyresintäkter. En förskjutning framåt i tid innebär en förväntad ökad arbetsbelastning och ökade kostnader när samhället normaliseras.
- Bostadsrättsförsäljningen har skett enligt plan. Dock finns det nu ett minskat intresse på marknaden vilket kan bero på ökad försiktighet på grund av coronapandemin. I dialog med mäklare testas objekt som bedöms lättare att sälja vilket kan innebära att planen justeras.
- En förenklad och mer digital hantering av besiktningsprotokoll har införts för att underlätta arbetet

Markförvaltning

- Arbete med att försälja tre tomter pågår. Marköverlåtelse sker till marknadsmässiga priser baserat på externa värderingar. Försäljning sker via mäklare. En större tomt ligger i Skuru och två mindre ligger i Älta och Björknäs.
- I slutet av 2019 skickades ett informationsbrev ut om möjlighet att friköpa tomträtter. Intresseanmälningar för friköp har inkommit men inte fler än tidigare år.
- Saneringar på Kvarnholmen pågår och kommer fortsätta in i nästa år. Alexanderskolan kommer vara

klar till sommaren medan Ebba Brahe påbörjas därefter. Kostnaderna tas av centralt reserverade medel för saneringskostnader.

- Prövning av bergtäkt i Kovik pågår.
- Provtagning pågår runt Skuru gamla soptipp för att få information om eventuella saneringsbehov.

Byggdelen inom enheten för Bygg och Anläggning

- Påbörjat arbete med förbättrad projektstyrning genom bland annat projektdirektiv, projektplaner och styrgruppsmöten på relevant nivå.
- I samband med dokumentation av fastighetsprocessen arbetar Bygg med att definiera processen "Producera och anpassa lokal".
- Arbete med att förbättra internkommunikation inom Bygg har givit goda förutsättningar för distansarbete.
- Pågående projekt fortskrider i huvudsak enligt plan.
- Projektuppföljningen sker enligt en nyutvecklad modell som ger ökad enhetlighet och styrbarhet. Samma modell har implementerats inom hela Trafik- och Fastighetsprocessen.
- Projekt med en ny förskola på Järlahöjden (Nya Kristallen) som pausades hösten 2017 kommer återupptas med en omprojektering för att få ner genomförandekostnaderna. För att säkerställa en god ekonomisk hushållning och att projektet innebär rimlig hyra för hyresgästen är strategin att hantera tidigare kostnader som förgäveskostnader under året.

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

2.2 Bästa utveckling för alla

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).

Indikatorer	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020	Måluppfyllelse 2020
Nöjd kundindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar	— 47		43	

Målvärdet för 2020 sattes innan utfallet för 2019 var känt. I nästa Mål & Budget kommer målvärdet att höjas.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

2.4 Stark balanserad tillväxt

3 Ekonomiskt resultat

Fastighetsprocessens totala ackumulerade resultat per tertial I är +11,0 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +8,2 miljoner kronor vilket i förhållande till omsättningen motsvarar en differens på +3%. Prognosen på helåret är att budgeten kommer följas. Varje ingående del redogörs för nedan.

Lokals ackumulerade resultat fram till april visar på +15,5 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse om +10,7 miljoner kronor vilket i omsättning motsvarar en differens på +6 %

En av de främsta anledningarna till överskottet på Lokal är en hittills gynnsam vinter vilket gett minskade kostnader för snöröjning och el. En del budgeterade reparationsarbeten är planerade att komma senare i år vilket innebär ökade kostnader då. Prognosen på helåret är en positiv avvikelse på +10,8 miljoner kronor.

Bostads ackumulerade resultat fram till april visar på -3,2 miljoner kronor vilket är en negativ avvikelse på -1,6 miljoner kronor vilket i omsättning motsvarar en differens på -5%.

Den främsta anledningen till underskottet på Bostad är att full kostnadstäckning inte längre råder för vakanta objekt. En ny princip om internkundernas uppsägningstid om tre månader har införts efter årsskiftet. Detta har inte budgeterats för hos Bostad och borde också synas som motsvarande positiva avvikelse hos internkunderna. Vidare innebär coronapandemin att fördröjningar i försäljningar, kontraktsskrivningar och inflyttningar att Bostad redan står med objekt som varit tomma i tre månader och att en ökning av dessa kommer att ske. Prognosen på helåret är en negativ avvikelse på -6,4 miljoner kronor.

Marks ackumulerade resultat fram till april visar på +6,2 miljoner kronor vilket är en negativ avvikelse på -0,7 miljoner kronor vilket i omsättning motsvarar en differens på -5%.

Den främsta anledningen till underskottet är kostnader för handräckning av kronofogden vid bortforsling av vrak. En ändring av faktureringsprincip innebär att 2019 års utfall innehöll intäkter för både 2018 och 2019. Eftersom utfallet låg till grund för budget blev intäktsbudget något för hög. Prognosen på helåret är en negativ prognos på -1,2 miljoner kronor.

Driftprojektens ackumulerade resultat fram till april visar på -6,1 miljoner kronor vilket är en negativ avvikelse på -1,1 miljoner kronor.

Driftkostnader i projekt hittills i år avser paviljonghyra för Boo gårds och Sigfridsborgsskolans pågående evakuering, planering inför evakuering av Stavsborgsskolan, planering av nya Stavsborgsskolan samt omtag av projekt Kristallen. Driftprojekten kommer belastas med kostnader från rivningar senare i år men det har ännu inte skett. Prognosen på helåret är en negativ prognos på -3,2 miljoner kronor.

Byggs ackumulerade resultat fram till april visar på -1,3 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse på +0,9 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen på helåret är att följa budget.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2020			Ack budget 2020				Helår budget och prognos 2020		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal	186 667	-171 199	15 468	192 833	-188 048	4 785	10 683	15 900	26 700	+10 800
Bostad	31 348	-34 518	-3 170	32 833	-34 405	-1 571	-1 599	-4 700	-11 100	-6 400
Mark	11 003	-4 829	6 174	12 633	-5 796	6 837	-663	20 500	19 300	-1 200
Driftprojekt	78	-6 204	-6 126	0	-5 020	-5 020	-1 106	-15 060	-18 260	-3 200
Bygg	3 607	-4 944	-1 336	4 200	-6 467	-2 267	930	-6 800	-6 800	0
Summa	232703	-221694	11010	242499	-239 736	2 764	8245	9840	9840	0

4 Investeringar

Tabell 1

Ack utfall 2020			Årsbudget 2020			
Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
	-101	-101	0		-428	

Bygg står för drygt 92 miljoner kronor av det totala upparbetade beloppet till och med april.

Under året drivs bland annat Komponentprojekt, åtgärder inom ramarna för Fritidsnämndens behov, Multihall i Fisksåtra, ventilationsprojekt inom Arbetsmiljöåtgärder i kommunala byggnader, Skuru IP Fotbollsplan och investeringar i stadshuset. Total prognos för 2020 är 80 miljoner kronor.

Kommentar

Tabell 2

Ack utfall 2020				Projektbudget 2020			
Projekt	Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto

Inga avvikelser under perioden.

Kommentar

Tabell 3

Projekt	Utfall 2020				Budget 2020			
	IB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Boo Gård skola	-102,1	0	-40,1	-142,2				
Sigfridsborgsskolan	-90,8	0	-48,5	-139,3				
Nya Näckenbadet	-5,5	0	-3,7	-9,2				

Kommentar

Boo Gård skola

Total budget uppgår i dagsläget till 332,3 miljoner kronor. Upparbetat till och med april är 142,2 miljoner kronor.

Rivning av befintlig skola har skett med 2/3. Verksamheten sker under byggtiden från och med höstterminen 2019 i uppställda paviljonger - vilket innebär en driftskostnad. Produktion pågår med byggnation av innerväggar och avjämning av golvytor. Bygglov har sökts för sporthallens läge på skolfastigheten och för den påverkan på utemiljö som den omplacerade sporthallen medför. Bygglov för skolbyggnaden revideras avseende utvändigt gestaltning (träpanel på fasad). Dessa ändringar medför att total prognos för skola och sporthall bedöms till cirka 1,5 miljoner kronor lägre än lagd budgetram.

Skolan blir färdigställd till hösttermin 2021.

Sigfridsborgsskolan

Total projektbudget är 282,5 miljoner kronor. Upparbetat till och med april uppgår till 139,3 miljoner kronor.

Del av verksamheten sker under byggtiden i uppställda paviljonger - vilket innebär en driftskostnad. Produktion pågår med rumsbildning och installationsdragningar. Ansökan för bygglov baserad på reviderade handlingar är gjord efter omplacering av sporthall, omgestaltung av skolgård samt ny fasadgestaltung av sporthall. Detta på grund av att skyddsrummen i befintlig skola ska bevaras. Det tillkommer därför kostnader för projektering gällande omplacering av sporthall, ändrad skolgård samt bevarande av befintligt skyddsrum.

Skolbyggnaden och delar av skolgården blir klara till juni 2021. Skolgården i sin helhet när sporthallen är färdigställd årsskiftet 2022/2023.

Stavsborgsskolan

Planering för nya Stavsborgsskolan och evakuering av Stavsborgsskolan under byggtiden pågår. Delar av evakueringskostnaderna kommer tas som driftkostnader.

Nya Näckenbadet

Nacka kommun har beslutat om att bygga en ny simhall i Saltsjöbaden som ska ersätta den gamla Näckenbadet på samma plats.

Budget för projektering av simhallen är 25 miljoner kronor. Upparbetat till och med april uppgår till 9,2 miljoner kronor.

Komponentutbyten

Av komponenter 2020 har projekt för 20 miljoner kronor startats via delegationsbeslut avseende Lokal. Årets totala budget är 40 miljoner kronor. För projekt för Bostad med budget om 5 miljoner kronor samt nollställning av skolgårdar med budget om 5 miljoner kronor har det påbörjats en planering för utförande under 2020.

De största pågående komponentprojekten är ytskiktsrenovering i Nacka aula, fasadarbeten på Vilans skola, översyn och konvertering till LED armaturer på de äldre delarna av Myrsjö skola, samt åtgärder efter vattenskadan i Nacka simhall. Total budget för dessa fyra uppgår till knappt 10 miljoner kronor.

Totalt aktiverat på Fastighetsverksamheten under 2020 är 11,3 miljoner kronor. Det finns ett fåtal projekt från 2019 som fortfarande pågår men nya projekt startas inom 2020 år Komponentbudget.

5 Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare

Sjukfrånvaron för både Fastighet och Bygg är låg jämfört med föregående år och jämfört med andra delar av kommunen. Ingen förändring kopplat till coronapandemin märks av.

6 Åtgärdsplan

Åtgärdsplan

Åtgärder för resultat i balans	År / månad	Beslutsdatum	Kostnadsänkning eller intäktsökning, Tkr	Varav personal, tkr	Utfall åtgärder, tkr	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar

6.1 Kommunövergripande åtgärdsplan

Tabell: Kommunövergripande åtgärder

Åtgärder	Tidplan	Utfall TI uppskattat tkr	Förväntad effekt 2020 tkr
Generell besparing 5 procent	2020		
Effektivare processer	2020		
Systemrensning och digitalisering	2020		
Konsultprövning	2020		
Att leva som vi lär			
Robust och realistisk genomförandeplanering (exploatering Nacka stad)			

Analys

Fastighet

Budgeten för lokalförsörjning 2020 är lagd med en 5-procentig besparing på påverkbara kostnader, vilket främst rör energikostnader och visst underhåll samt felavhjälpande underhåll. Kostnader för inhyrning och kapitaltjänstkostnader är inte möjliga att påverka. Prognosen för året är att budgeten kommer att hållas.

Bostad genomgår en omfattande anpassning av beståndet i dialog och samförstånd med etablerings- och omsorgsenheterna. Fram till 2022 är det nästan hälften av beståndet för sociala bostäder som planerar att avvecklas. Vid sidan av det ökar beståndet för gruppboendestäder, socialpsykiatri samt särskilt boendet under samma period.

För Mark består åtgärder framförallt om att säkra och öka intäkter.

Enheten för fastighetsförvaltning arbetar hårt med att minimera framtida kostnader genom professionell och genomarbetad kravställning i byggprojekt oavsett om det rör egna projekt eller inhyrningar. För till exempel nya Stavsborgsskolans del har en omarbetning av kravspecifikationen inneburit en effektivisering motsvarande cirka 8,5 miljoner per år i 25 år.

Det sker kontinuerligt ett arbete med att utveckla, förfinas och effektivisera processer inom fastighetsområdet. Inom alla grupper har workshops genomförts för att identifiera kostnadsbesparingar, möjliga intäktsökningar och effektivisering av arbetssätt. Detta arbete har resulterat i en mängd idéer på lång och kort sikt och som har olika potential och prioritet.

Fastighet utnyttjar e-handelsverktyget för att säkerställa offerthantering, avtalsefterföljande och effektiva inköpsprocesser med start 1 maj med fyra leverantörer.

Fastighet har bara ett eget verksamhetssystem så rensning av system är inte relevant.

Ingen ny konsultanvändning i kontorsorganisationen har skett och befintliga konsulter har till stor del redan fasats ut och kvarvarande fasas ut enligt plan.

Bygg

Bygg har minskat antalet workshops inom partneringavtalet med NCC (Nacka Strategiska Partnering) samt minskat antal konferenser inom enheten.

Bygg har sagt upp hyresavtalet för projektkontoret för NSP, 2020-03-31. Uppsägningstid nio månader. Besparing först år 2021 om cirka 325 tusen kronor per år.

Besparingar sker även i projekten vilket inte syns i driften men i framtida driftkostnader.