



Tertialbokslut 2 2020

Kommunstyrelsens fastighetsansvar

Tertial 2 2020

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsresultat	5
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	6
2.2	Bästa utveckling för alla.....	6
	<i>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.</i>	6
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	7
	<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>	7
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	7
3	Ekonomiskt resultat	8
4	Investeringar	10
5	Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare	13
6	Åtgärdsplan	14
6.1	Kommunövergripande åtgärdsplan	14
7	Intern kontrollplan - statusrapportering	16

I Sammanfattning

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

Ny internhyresmodell är framtagen och beslutas den 14 september 2020. Den nya modellen börjar gälla från 2021 och kommer innebära ett omfattande implementeringsarbete för hela enheten för fastighetsförvaltning.

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

Inom lokalgruppen har implementering gjorts 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.

Byggdelen inom enheten för bygg och anläggning arbetar med att utveckla projektstyrning, kommunikation och projektuppföljning.

Ekonomi:

Fastighetsprocessens totala ackumulerade resultat per augusti är +18,1 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +12,1 miljoner kronor. Prognosen på helåret är ett överskott om +8 miljoner kronor över budget. Tack vare det positiva resultatet kan flera förgäveskostnader resultatföras - exempelvis Kristallen, Skutviken och flytt av reservaggregat i Stadshuset.

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. 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 på stängda gymnasieskolor. Om coronasituationen förvärras med utökad 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 visade en avmattning under pandemins intensivaste period med en avstannad marknad. Under den senaste tiden finns ett intresse på marknaden och försäljningar löper på. Bostadsmarknaden var redan innan coronapandemin osäker och är nu svårbedömd även på sikt. Bedömningen är ändå att kvarvarande lägenheter från våren går att sälja under hösten men att då höstens planerade försäljningar sannolikt 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 får tomkostnader med anledning av tremånadersregeln i kombination med coronapandemin.

Det kommer in färre synpunkter på allmänhetens användning av kommunens mark vilket troligen beror på coronapandemin. Inga ökningsbegäran 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.

En positiv effekt av coronapandemin är att införandet av ett mer digitalt och platsberoende arbetssätt har påskyndats.

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, att hantera behovet av bostäder genom kommunens försorg samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

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 har implementerats.
- Ett nytt strukturerat arbetssätt avseende planerat fastighetsunderhåll (komponentutbyten) har införts.
- Fortsatt översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar pågår under hela 2020.
- Upphandling av nytt fastighetssystem pågår.
- Ny internhyresmodell beslutas 14 september 2020 och implementeras för att gälla från 2021. Det innebär ett stort förberedande arbete för hela enheten.
- Antalet felanmälningar har gått ner under coronapandemin.
- Arbete med att sätta upp informationsskyltar i fastigheterna pågår. På skyltarna finns information om vem som förvaltar fastigheten samt QR-kod som går direkt till felanmälning på webben.

Bostadsförsörjning

- Under mars och april månad har arbetet med anpassningsplanen fortskridit. Två modulhus på Kommunalvägen och Kocktorpsvägen har tömts enligt plan och hyresgästerna har flyttas till nya bostäder. Ett fåtal hyresgäster bor kvar enligt plan och de kommer att flytta ut under året när 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 i samarbete med berörda kunder; Etablering, Omsorg och Vårld Samhällsservice.
- Coronasituationen har under en period inneburit 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. Det minskade intresset på marknaden bedöms ha varit tillfälligt. 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 och troligen 2022. Alexanderskolan är klar medan planering för Ebba Brahe har påbörjats. Kostnaderna tas av centralt reserverade medel för saneringskostnader.
- Prövning av bergtäkt i Kovik ligger nu hos mark- och miljööverdomstolen.
- Provtagning har skett runt Skuru gamla soptipp för att få information om eventuella saneringsbehov. Utredning pågår om vilka åtgärder som ska vidtas.

Byggdelen inom enheten för Bygg och Anläggning

- Genomfört ett förbättringsarbete avseende projektstyrning genom införande av bland annat projektdirektiv, projektplaner och styrgruppsmöten på relevant nivå.
- I samband med dokumentation av fastighetsprocessen arbetar Bygg med att definiera de delar som Bygg ansvarar för.
- Tydliggörande av internkommunikation inom Bygg har givit goda förutsättningar för distansarbete.
- Pågående projekt levererar i dagsläget enligt beslutad tidplan, budget och kvalitetsnivå.
- Projektuppföljningen sker enligt en nyutvecklade 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 säkerställa en kostnadsnivå som verksamheten kan bära.
- Förgäveskostnader som tas under året är upparbetade projektmedel för Kristallen, Sickla skola samt Ekliden skola och Nacka aula.

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

2.2 Bästa utveckling för alla

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.

—

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

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

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

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).

—

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

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

2.4 Stark balanserad tillväxt

3 Ekonomiskt resultat

Fastighetsprocessens totala ackumulerade resultat per tertial 2 är +18,1 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +12,1 miljoner kronor vilket i förhållande till omsättningen motsvarar en differens på +4 %. Prognosen på helåret är att fastighetsprocessen kommer att göra ett positivt resultat om +8 miljoner kronor i förhållande till budgeten. Varje ingående del redogörs för nedan.

Lokals ackumulerade resultat fram till augusti visar på +33,6 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse om +23,5 miljoner kronor vilket i omsättning motsvarar en differens på +10 %. Resultatet kommer dock att justeras till årsbokslutet eftersom vissa kostnader nu konterats på annat ansvar. Det positiva resultatet beror bland annat på en mild vinter och en relativt torr och kall sommar som inneburit lägre kostnader för skötsel av mark inklusive snöröjning. Nacka energis nya affärsmodell har också inneburit minskade energikostnader. Resultatförbättringen beror också på att verksamheten fortsatt att skörda frukter av det effektiviseringsarbete som bedrivits samtidigt som pandemin inneburit minskat antal felanmälningar som krävt åtgärd. Det finns en risk att åtgärdskostnaderna kommer att öka vid senare tillfälle om felanmälningarna ökar igen. Prognosen på helåret är en positiv avvikelse på +21 miljoner kronor.

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

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 påverkar resultatet på kort sikt. Avyttringar sker i den takt som anpassningsplanen anger samtidigt som vakanserna har ökat på grund av färre anvisningar från migrationsverket. Anpassningsplanen har inneburit extraordinära kostnader för bland annat planering och genomförande av flytt och vissa förbättringsåtgärder på bostadsrätter inför försäljning. Coronapandemin har också inneburit fördröjning i försäljningar och kontraktsskrivningar. Från 1 januari 2020 har verksamheterna en uppsägningstid om 3 månader för objekt som inte längre behövs. Detta gäller dock bara uppsagda bostäder och för låga kostnader har debiterats verksamheterna under året vilket kommer att justeras under tredje kvartalet. Detta borde synas i resultatet för berörda nämnder och enheter i tertial 2. Prognosen på helåret för bostad är efter justering en negativ avvikelse på -2 miljoner kronor.

Marks ackumulerade resultat fram till augusti visar på +15,4 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse på +1,7 miljoner kronor vilket i omsättning motsvarar en differens på +11 %.

Den främsta anledningen till överskottet är att befärad kundförluster 2019 har återvunnits 2020. Även kapitalkostnader för KKV-tomten förklarar differensen då kostnaderna istället redovisas under driftprojekt. En ny reservering av årets fakturering (som sker i efterhand) avseende markavtal och arrendeavtal har skett i maj vilket förklarar att det tidigare negativa resultatet vänts till ett positivt resultat för Mark. En omstrukturering inom enheten gör att personalkostnader som ligger på annat ansvar inom enheten för fastighetsförvaltning kommer belasta Mark. Prognosen är därför att Mark följer budget på helår.

Driftprojektens ackumulerade resultat fram till april visar på -22,5 miljoner kronor vilket är en negativ avvikelse på -12,5 miljoner kronor.

Driftkostnader i projekt hittills i år avser paviljonghyra för Boo gårds och Sigfridsborgsskolans pågående evakuering (kostnader som inte kan tas inom investeringsprojekten), projektering och genomförande av evakuering av Stavsbergsskolan och planering av nya Stavsbergsskolan. Vid sidan av dessa kostnader har tidigare upparbetade förgäveskostnader resultatförts för projekt Kristallen, Eklidens skola och Nacka aula, Skutvikens varv samt flytt av Stadshusets reservaggregat. Förgäveskostnader kopplat till omtag av Sickla skola har resultatförts på finansförvaltningen. Driftprojektet kommer belastas med kostnader från beslutade rivningar senare i år. Prognosen på helåret är en negativ prognos på -11 miljoner kronor.

Byggs ackumulerade resultat fram till augusti visar på -2,6 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse på +1,9 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		
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget- avvikelse	Budget netto	Prognos netto
Lokal	368 644	-335 055	33 589	385 667	-375 547	10 120	23 469	15 900	36 900	21 000
Bostad	60 896	-66 587	-5 691	65 667	-68 828	-3 161	-2 530	-4 700	-6 700	-2 000
Mark	24 838	-9 478	15 360	25 267	-11 609	13 658	1 702	20 500	20 500	0
Driftprojekt	137	-22 628	-22 491	0	-10 040	-10 040	-12 451	-15 060	-26 060	-11 000
Bygg	6 683	-9 302	-2 619	8 400	-12 933	-4 533	1 914	-6 800	-6 800	0
Summa	461 198	-443 050	18 148	485 001	-478 956	6 044	12 104	9 840	17 840	8 000

4 Investeringar

Tabell 1

Ack utfall 2020			Årsbudget 2020			
Utfall inkomster (+)	Utfall utgifter (-)	Utfall netto	Budget inkomster (+)	Budget utgifter (-)	Budget netto	Avvikelse netto
	-194	-194	0		-428	

Totalt upparbetat belopp uppgår till och med augusti till 194 miljoner kronor varav Bygg står för 174 miljoner kronor.

De största projekten drivs av Bygg men även Enheten för Fastighetsförvaltning har under året drivit bland annat Komponentprojekt.

För Fastighetsförvaltningen sänks total prognos för 2020 från 80 till är 57 miljoner kronor. Främst är det Komponentinvesteringar som inte kunnat genomföras med anledning av corona, de planerar genomföras under 2021.

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

Utfall 2020					Budget 2020			
Projekt	IB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Boo Gård skola	-102,1	0	-78,4	-78,4	-180,5			
Sigfridsborgsskolan	-90,8	0	-75,0	-75,0	-165,8			
Nya Näckenbadet	-5,5	0	-8,8	-8,8	-14,3			

Kommentar

Boo Gård skola

Total budget uppgår i dagsläget till 332,3 miljoner kronor. Upparbetat till och med augusti är 180,5 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 målningsarbeten samt invändiga installationer. Fönster- och fasadentrépartier är monterade. Bygglov för sporthallens läge på skolfastigheten och för den påverkan på utemiljö som den omplacerade sporthallen medför har beviljats. Bygglov för skolbyggnadens utvändiga gestaltning (utan träpanel på fasad) har också beviljats och upphandling av det nya fasadmaterialet är genomförd. 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 höstterminen 2021. Skolgården blir klar i sin helhet när sporthallen är färdigställd till årsskiftet 2022/2023.

Sigfridsborgsskolan

Total projektbudget är 282,5 miljoner kronor. Upparbetat till och med augusti uppgår till 165,8 miljoner kronor.

Del av verksamheten sker under byggtiden i uppställda paviljonger, vilket innebär en driftskostnad. Produktion pågår bland annat med målning av väggar, golvavjämningar och montering av ventilationsaggregat. Kanalisation för brandlarm och datadragning är påbörjad. Ingen överklagan av bygglov för omplacering av sporthall har skett vilket medför att båda projekten för skola och sporthall håller tidplan. Det tillkommer kostnader för projektering gällande omplacering av sporthall, ändrad skolgård samt bevarande av befintligt skyddsrum. Projektet för sporthallen ansöker därför nu om utökade investeringsmedel om 16 miljoner kronor inklusive startbesked för nybyggnation av Sigfridsborgs sporthall och bevarande av befintligt skyddsrum.

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

Nya Näckenbadet

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

Tidigare beslutad budget för projektering av nya simhallen är 25 miljoner kronor. Projektet ansöker nu om ytterligare investeringsmedel om 274 miljoner kronor för genomförandet av Nya Näckenbadet i kommunalt ägandeskap. Upparbetat till och med augusti uppgår till 14,3 miljoner kronor.

Komponentutbyten

Av komponenter 2020 har projekt för 30 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 ytskiktsreovering 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 21 miljoner kronor. Det finns ett fåtal projekt från 2019 som fortfarande pågår men nya projekt startas inom 2020 år Komponentbudget.

Tabell 4

Inv per nämnd	Ink 2020	Utg 2020	Nett o 2020	Ink 2021	Utg 2021	Nett o 2021	Ink 2022	Utg 2022	Nett o 2022	Ink 2023	Utg 2023	Netto 2023	Årsprog 2024 => netto	Totalt
Nya inv					-67	-67		-45	-45		-70	-70		-182
Tillägg för tidigare beslutade inv		-4	-4		-75	-75		-81	-81		-80	-80	-50	-290
Summa tillkommande inv (nya+tillägg)		-4	-4		-142	-142		-126	-126		-150	-150	-50	-472
Senast beslutad budget vid T I 2020		-368	-368		-359	-359		-190	-190		-101	-101		-1018
Ny inv. budget 2020-2024 och senare		-372	-372		-501	-501		-316	-316		-251	-251	-50	-1490
Skillnad ny budget och senast beslutad budget		-4	-4		-142	-142		-126	-126		-150	-150	-50	-472

Kommentar

Det finns ingen beslutad budget från T I 2020, beloppen avser aktuell prognos.

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	Kostnadssänkning 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	Utfall T2 uppskattat tkr	Förväntad effekt 2020 tkr
Generell besparing 5 procent		
Effektiva processer		
Systemrensning och digitalisering		
Konsultprövning		
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 om inte avyttring kan ske. Prognosen för året är att ett överskott gentemot budgeten kommer genereras.

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 kravspecen inneburit en effektivisering motsvarande cirka 8,5 miljoner per år i 25 år.

Det sker kontinuerligt ett arbete med att utveckla, förfina och effektivisera processer inom fastighetsområdet. Inom alla grupper har workshops genomförts för att identifiera kostnadsbesparingar, möjliga intäktsökningar och effektivisering av arbetsätt. 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 och startade med fyra leverantörer under våren. Ökad avtalsuppföljning har inneburit en ökad kontroll, bättre offertunderlag och även återbetalningar av felfakturerade belopp.

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.

7 Intern kontrollplan - statusrapportering

Internkontroll har genomförts i enlighet med den fastställda internkontrollplanen för enheten för fastighetsförvaltning. Fakturaflödet, beslutsattester samt säkerställande av fakturans riktighet samt eventuella bilagor har gjorts i stickprovskontroll tertial 1 och 2. De fakturor som fick anmärkning gällde endast saknade bilagor, men dessa kunde biläggas efter förfrågan.

En rutin med leverantörsuppföljning är implementerad sedan årsskiftet.