



Årsbokslut 2020

Kommunstyrelsens fastighetsansvar

Tertial 3 2020

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2020	4
3	Framåtblick.....	5
4	Jämförelser med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva	6
5	Måluppfyllelse under 2020.....	7
5.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	9
5.2	Bästa utveckling för alla.....	9
5.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	9
5.4	Stark och balanserad tillväxt.....	9
6	Redovisning av särskilda uppdrag.....	10
7	Ekonomiskt resultat	11
8	Investeringar.....	12
9	Kommunövergripande åtgärdsplan	15
10	Intern kontroll	16
11	Sjukfrånvaro	17
12	Kontorsorganisationen.....	18

I Verksamhetens uppdrag

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa bostads- och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter samt förvalta kommunägd mark utanför detaljplan eller mark som inte på annat sätt ska skötas enligt särskilda regelverk eller föreskrifter.

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

Enheten för bygg och anläggning ansvarar för byggandet av kommunens välfärdsfastigheter och allmänna anläggningar med mål om att projekt ska slutföras inom beslutad budget och tidsram samt fastställd kvalitetsnivå.

2 Hänt i verksamheten 2020

Inledning

Fastighetsverksamheten visar mycket bra resultat för 2020 både avseende ekonomiskt resultat och verksamhet. Ekonomin är i balans och genererar ett överskott om totalt 23 miljoner kronor, vilket är 13 miljoner kronor över ram. Nöjdhetsindex har ökat med 2 enheter sedan senaste mätning.

Tre viktigaste händelserna

Under året tog kommunfullmäktige beslut om en ny hyresmodell för internhyror inom kommunen. Den nya modellen omfattar alla typer av lokaler och är en kostnadshyra. För varje fastighet/lokal betalar internkunden vad den kostar. I det ingår räntor, avskrivning, drift och underhåll, förvaltning och administration. En annan förändring är att alla idrottslokaler, även de i skolor, hyrs ut via fritidsnämnden. En konsekvens av den nya modellen är att nya lokaler får högre kostnadshyra och äldre lägre. Det beror på att kostnaderna för räntor och avskrivningar är högre i nya lokaler.

Anpassningen av bostadsbeståndet har fortsatt och ska vara klar vid halvårsskiftet 2021. Lika viktigt som det var att kommunen kunde möta behovet att fler bostäder för sociala ändamål i samband med flyktingkrisen 2015 – 2016 så är det nu viktigt att minska på beståndet när behovet är lägre. I siffror innebär anpassning att beståndet minskar från ca 600 bostäder till 300 bostäder. Detta sker genom att kommunen säger upp avtal där flera bostäder hyrts in, säljer bostadsrätter samt hittar annan användning av bostäder som kommunen själv äger.

Under året har en tydlig process för hur investeringsprojekt ska drivas tagits fram och förankrats med berörda delar av organisationen. Processen syftar till att säkerställa en effektiv process som säkerställer rätt produkt till rätt pris och i rätt tid. Samtidigt har ökad tydlighet i ägarskap och styrning av projekt definierats. Pågående större projekt som Boo gårds skola, Sigfridsborgs skola, Näckenbadet samt Multihall i Fisksätra följer tidplan, budget och de krav som ställts på funktion. Den nya processen kommer att förfinas och vidareutvecklas under 2021.

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 framförallt 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 grund av stängda gymnasieskolor. Om coronasituationen förvärras med utökad besöksförbud i kommunens lokaler kan det påverka förvaltning och projekt.

3 Framåtblick

Kopplat till att kommunen växer kommer många nya välfärdsfastigheter att behöva byggas, och inom idrottsområdet kommer ett stort antal nya planer och lokaler att behöva tillskapas. Boo gårds skola och Sigfridsborgsskolan kommer att vara inflyttningsklara till höstterminen 2021. Hyresavtal har tecknats med Hemsö rörande Stavsborgsskolan och inflyttning kommer att ske till höstterminen 2023. Under byggtiden evakueras skolan till tillfälliga lokaler på Strandparksskolan. Genom att arrendera mark av Erstaviks fideikommissaktiebolag kan flera nya fotbollsplaner tillskapas. Behovet av nya simhallar är stort. Nya Näckenbadet kommer börja byggas under 2021 och står klart 2024. Detaljplanen som möjliggör en ny simhall i Myrsjö har vunnit laga kraft och där kommer nu arbetet med uppförande av en simhall att påbörjas. På lite längre sikt måste även ny simhall ersätta den nuvarande på Järlehöjden. Multihallen i Fisksätra kommer börja byggas under 2022 och står klar 2024.

Kostnaderna för nya välfärdsfastigheter är en utmaning i hela landet. Hyresnivån i nya lokaler måste ligga på en nivå som fungerar för den verksamhet som ska vara i lokalerna. Här behöver kommunen arbeta med storlek och ambitionsnivåer gällande utformningen av lokaler. Kommunen behöver också se över vad som faktiskt måste göras i respektive projekt för att uppfylla regelverk och myndighetskrav. Samnyttjande av lokaler är viktigt liksom hur själva verksamheten bedrivs på ett effektivt sätt. Exempel på fastigheter där det gjorts omtag i syfte att ha en hyresnivå som verksamheten kan bära är Sickla skola och den nya förskolan på Järlehöjden.

Från och med 2021 blir det nu tydligt att enheten för Bygg och Anläggning är en egen enhet under kommunstyrelsen. Utöver att det organisatoriska ansvaret blir tydligare så har även enheten fått ett tydligare ansvar för när kommunen bygger ut allmänna anläggningar i egen regi. Organisationen har setts över både vad gäller vilken kompetens och antal som behövs för att hantera redan pågående projekt men även de som kommer att starta inom en snar framtid. Tillsättning av nyckelroller för enskilda projekt kommer att fortsätta under 2021. Några exempel på projekt är ombyggnaden av Vikdalsvägen och Värmdövägen genom västra Sicklaön, Orminge centrum, Älta centrum samt förnyelseområdet sydöstra Boo.

4 Jämförelser med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva

I databasen för kommunstatistik Kolada saknas idag nyckeltal med relevans för fastighetsverksamheten. För att fullt ut kunna jämföra mot andra kommuner och fastighetsägare vad gäller t ex arbetssätt och effektivitet skulle det därför krävas ett omfattande arbete där även de jämförda organisationerna är delaktiga.

NKI-mätning är ett sätt att jämföra kundnöjdheten och därmed kvaliteten hos kommunala fastighetsorganisationer samt andra fastighetsägare i Stockholms län. Jämförelsedata är inte komplett då samtliga kommuner inte finns med. I den NKI-mätning som görs är fastighetsbeståndet uppdelat på de tre stora fastighetsägarna Nacka kommun, Rikshem samt Hemsö. Genom att Nacka kommun som fastighetsägare är konkurrensutsatt inom ramen för befintligt bestånd kan jämförelser göras med berörda fastighetsägare. Den senaste NKI-mätningen för 2020 visar att Nacka kommuns utfall på totalt 49 är 2 enheter bättre än föregående år. I tidigare mätningar har Hemsö kommit högst, kommunen i mitten och Rikshem haft lägst resultat. I senaste mätningen börjar kommunen som fastighetsägare närma sig Hemsö och får ibland bättre omdöme. Rikshem ligger dock lägre än tidigare mätning.

Kostnadseffektiviteten i fastighetsförvaltningen är svår att jämföra eftersom strukturen i fastighetsbeståndet ser olika ut i olika kommuner. Ambitionen med den nya hyresmodellen är att skapa en möjlighet att jämföra hyreskostnaderna med marknaden. Under 2021 kommer ett arbete för att få fram nyckeltal för kostnader att jämföra med branschstandard. Anpassningsplanen av bostadsbeståndet är en åtgärd som redan har gett och väntas ge ytterligare ökad kostnadseffektivitet.

Kostnadseffektiviteten i våra fastighetsprojekt är svårt att jämföra då förutsättningarna för en byggnad är platsspecifika. Under 2020 har SKR utfört en upphandling av typförskolor som är tydligt prissatta enligt en modell som vi kommer att använda i framtida projekt för att skapa en bättre jämförelse med andra kommuner.

5 Måluppfyllelse under 2020

Fastighetsförvaltning

Enheten för fastighetsförvaltning har under 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 samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Under året har följande aktiviteter skett inom respektive verksamhetsområde:

Lokalförsörjning

Drift och underhåll av kommunens lokaler har stor påverkan på den verksamhet som bedrivs i lokalerna och de som omfattas av verksamheter, exempelvis barn, elever eller äldre. Enheten för fastighetsförvaltning har arbetat med att förbättra och effektivisera underhållet av de lokaler kommunen själv äger. En effektivare felhanteringsprocess har sänkt kostnaderna för avhjälpande av mindre fel väsentligt. En del av de lokaler kommunens verksamheter använder hyrs in från Rikshem. Det finns brister i hur Rikshem förvaltar och underhåller lokalerna samt utemiljön. Under året har det pågått omfattande diskussioner mellan kommunen och Rikshem för att få till en förbättring av förvaltningen, och vissa framsteg har skett i detta.

En översyn av felanmälningsprocessen för att ytterligare effektivisera den har påbörjats och kommer fortsätta 2021. Arbeta med att sätta upp informationsskyltar i fastigheterna har till stor del genomförts. På skyltarna finns information om vem som förvaltar fastigheten samt QR-kod som går direkt till felanmälning på webben. Organisationen har setts över med fokus på ökad tillgänglighet för hyresgäster och god kontroll över ekonomin i beståndet. Förändringarna har gett positiv effekt på den NKI-mätning som gjorts. Ett strukturerat arbete avseende planerat fastighetsunderhåll har implementerats och en översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar har skett under året.

Den beslutade nya hyresmodellen för intern förhyrning beslutades 14 september 2020 och har implementerats under hösten för att börja gälla 1 januari 2021.

Bostadsförsörjning

Behovet av bostäder har minskat de senaste åren och en omfattande anpassning av bostadsbeståndet har tagits fram och implementeras. Planen innehåller försäljning av bostadsrätter, tillfällig uthyrning av objekt till Skurubroprojektet, uppsägning av inhyrningar samt rivning av vissa objekt. Som exempel kan nämnas inhyrda bostäder på Kvarnholmsvägen som kunde lämnas tillbaka närmare ett halvår innan hyresavtalet skulle löpt ut. Anpassningsplanen har följts och bostadsbeståndet kommer att vara i balans med behovet under första halvan av 2021.

Nästa steg i anpassningsplanen har påbörjats. Det innebär ett strategiskt optimeringsarbete av beståndet mot förväntat behov och innebär flyttar för hyresgäster. Det sker i dialog och samarbete med berörda kunder; Etablering, Omsorg och Vårld Samhällsservice. Bostadsrättsförsäljningen har skett enligt plan. Det minskade intresset på marknaden har visat sig varit tillfälligt. Vissa objekt har dock visat sig vara svårålda. Etableringsenheten såg att en koncentrerad etablering av nyanlända förväntades och har också visat sig ske varför en viss försiktighet i avyttringarna skedde under hösten. Försäljningarna flyter nu på och fortsätter under 2021.

En förenklad och mer digital hantering av besiktningsprotokoll har införts för att underlätta och effektivisera arbetet. Felanmälningsprocessen utvecklas i samverkan med lokal.

Mark- och Fastighetsutveckling

Mark och fastighetsutveckling har genomgått en mindre omorganisation genom att funktioner som tidigare rapporterade direkt till enhetschefen numera är en del av mark och fastighetsutveckling. Rekrytering av ny gruppchef är klar.

Under året har nytt arrendeavtal tecknats med Suez som innebär ökade intäkter för kommunen med 1 miljon kronor per år från och med 2021. Arbete med att försälja tre tomter har pågått under året men har inte kunnat slutföras i avvaktan på lantmäteriförrättning. Marköverlåtelser 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 ökat något sedan föregående år men antalet försäljningar ligger kvar på samma nivå.

Under 2019 påbörjades arbete med sanering av marken vid Alexanderskolan på Kvarnholmen. Saneringsarbetet är avslutat och har skett i gott samarbete med verksamheten som kunnat fortlöpa samtidigt som arbeten pågått och med resultatet att förskolebarnen nu kan vistas i en säker och giftfri utemiljö. Planering för sanering av Ebba Braheskolans skolgård har påbörjats och kommer att påbörjas under sommaren 2021. Projektet kommer att behöva ske över flera år eftersom saneringsarbetet inte kan bedrivas samtidigt som skolverksamheten pågår. Kostnaderna för saneringen tas av centralt reserverade medel för saneringskostnader.

Mark och fastighetsutveckling ansvarar också för projektutveckling i tidigt skede. Under 2020 har ett byggnadsprogram för Multihall i Fisksätra har tagits fram och investeringsmedel har tilldelats för fortsatt projektering.

Ett projekt med syfte att skapa en ny förskola på Järlahöjden (tidigare benämnt Nya Kristallen) pausades hösten 2017 och har nu återupptagits. En förstudie har genomförts för att säkerställa en kostnadsnivå som verksamheten kan bära. Ett byggnadsprogram planeras att tas fram under våren 2021.

I december 2020 fattade Kommunstyrelsen beslut om en inriktning för Sickla plania som innebär att ett projekt rörande Sickla skola kan påbörjas. Projektet kommer att vara både ett ombyggnadsprojekt och nyproduktion i form av en ny skolbyggnad.

Byggdelen inom enheten för Bygg och Anläggning

Byggdelen inom bygg och anläggning ansvarar för all produktion av nya fastigheter. Projekten för Boo gård skola och sporthall respektive Sigfridsborgs skola och sporthall fortlöper som planerat och skolorna förväntas vara klara sommaren 2021 och sporthallarna till årsskiftet 2022/23. Ett investeringsbeslut togs i december om Näckenbadet för genomförande av en ny simhall på samma plats som den gamla. Nästa steg är att ta fram underlag inför upphandling. Badet planeras vara färdigt 2024.

Fisksätra IP och Skuru IP har fått nya konstgräsplaner under hösten 2020. Den vägledande domen om ljudnivåer kring Boovallen innebär tydligare planeringsförutsättningar för pågående och kommande investeringar i idrottsanläggningar.

För att säkerställa arbetsätt inom projekt har ett förbättringsarbete avseende projektstyrning genomförts genom införande av bland annat projektdirektiv, projektplaner och styrgruppsmöten på relevant nivå. Projektuppföljningen sker enligt en nyutvecklade modell som ger ökad enhetlighet och styrbarhet. Samma modell har implementerats inom hela Trafik- och Fastighetsprocessen.


5.1 Maximalt värde för skattepengarna

Indikator saknas.

5.2 Bästa utveckling för alla

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

Fastighets NKI-värde ökade vid mätningen 2019 med hela 6 enheter till 47. Utgångsläget var dock ett mycket lågt NKI-värde (41). Vid senaste mätningen, hösten 2020 har NKI-värdet ökat med ytterligare två enheter från 47 till 49. Det innebär att resultatet fortfarande är lägre än önskat på lång sikt samtidigt som kommunen nu placerar sig bland de kommuner som ligger i mitten av de deltagande kommunerna i jämförelsen. Kommunens NKI-mätning delas upp på de tre fastighetsägarna Nacka kommun, Rikshem och Hemsö. I tidigare mätningar har Hemsös lokaler fått högre värde än kommunen och Rikshem lägre. I senaste mätningen ligger kommunen relativt jämnt med Hemsö med Rikshem försämrat sina resultat, vilket slår igenom på helheten. Målet för 2022 kommer justeras i mål och budget för 2022-2024.

	Indikatorer	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020
	Nöjdhetsindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar	41	47	49	43


5.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

NKI är indikator även här, se ovan.

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter

Nacka kommun har i sitt eget fastighetsbestånd systematiskt arbetat med att minska klimatpåverkan främst i form av energianvändning. Den stora förändringen skedde när fossila bränslen fasades ut från kommunens lokalbestånd. Vid varje projekt är strävan att minska energiförbrukningen i byggnaden, exempelvis vid utbyte av ventilationsanläggningar, byte av fönster och fasadarbeten. Målet har kunnat nås genom ett gediget planeringsarbete. För varje åtgärd som redan genomförts minskar utrymmet att göra ytterligare effektiviseringar. Nästa steg är att driva projekt som syftar till egen energiproduktion genom exempelvis solceller.

	Indikatorer	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020
	Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 3,3% per kvadratmeter per år fram till 2020	128	124	120	120

5.4 Stark och balanserad tillväxt

Indikator saknas.

6 Redovisning av särskilda uppdrag

Inga särskilda uppdrag rörde fastighetsverksamheten under 2020.

7 Ekonomiskt resultat

Enheten för fastighetsförvaltning uppvisar tillsammans med byggdelen inom bygg och anläggning ett mycket starkt resultat. Utöver överskottskravet på 10 miljoner kronor levereras ett överskott om 13 miljoner kronor, totalt nästan 23 miljoner kronor. Det som gör resultatet än starkare är att kostnader för tomställda bostäder som är under avveckling inom ramen för anpassningsplanen har kunnat hanteras inom enhetens budget. Därtill har flera driftsprojekt och förgävesprojekt på totalt 31 miljoner kronor också tagits på årets resultat. Exempel på det är förgäveskostnader för tidigare Kristallens förskola, kostnader för Eklidens skola och Nacka aula, Skutvikens varv samt flytt av Stadshusets reservaggregat.

Prognosen på helåret i tertiäl 2 var att fastighet skulle göra ett positivt resultat om totalt +8 miljoner kronor i förhållande till budget vilket sedan justerades uppåt i novemberprognosen till +10 miljoner kronor.

Om man ser till de olika grupperna inom enheten för fastighetsförvaltning så går lokalförsörjning med överskott. Det beror bland annat på en mild vinter i början och slutet av året och en effektivare felhanteringsprocess. Enhetens effektiviseringsarbete visar också resultat tillsammans med leverantörsuppföljning.

Gruppen som arbetar med sociala bostäder uppvisar ett underskott om 4,5 miljoner kronor kopplat till underfinansiering av LSS-bostäder. Från 1 januari 2021 kommer den nya hyresmodellen innebära att full kostnadstäckning gäller även för LSS-bostäder, vilket idag gäller för övriga sociala bostäder.

Mark och fastighetsutveckling har genererat ett överskott om 22,5 miljoner kronor (2 miljoner över budget) till följd av ökade tomträttsavgälder och ökade arrendeintäkter, vilket är resultatet av ett systematiskt arbete med att säkerställa affärsmässighet i avtalen, vid omförhandling av avtal och vid nytecknande.

Byggsdel inom bygg och anläggning redovisar ett överskott på 2 miljoner kronor i jämförelse med budget. Från och med 2021 är Bygg och anläggning en egen enhet under kommunstyrelsen.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2020			Ack budget 2020		Utfall 2019		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Kostnader (-) Intäkter (+)								
EFF	677 741	-650 780	26 960	16 640	10 320	713 393	-688 672	24 721
Bygg	11 029	-15 295	-4 266	-6 800	2 534	13 501	-19 478	-5 977
Summa	688 770	-666 075	22 694	9 840	12 854	726 894	-708 150	18 744

8 Investeringar

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2020		-362	-362
Ack utfall 2020		-316,3	-316,3
Avvikelse budget/utfall		45,7	45,7

Totalt budgeterat för fastighetsprocessen för år 2020 är 362 miljoner kronor varav upparbetat belopp uppgår till 316,3 miljoner kronor. Bygg står för upparbetat 288,7 miljoner kronor och Enheten för Fastighetsförvaltning för resterande 27,6 miljoner kronor.

För Fastighetsförvaltningen har investeringsutgifterna för 2020 ett ackumulerat utfall på 27,6 miljoner kronor medan budget för året var 45 miljoner kronor. Främst är det komponentinvesteringar som inte kunnat genomföras med anledning av corona, de planeras att genomföras under 2021. Omprioritering av större åtgärder på framförallt Sickla skola och Nacka gymnasium har också bidragit till att minska investeringsutgifterna.

Budget för Bygg är 317 miljoner kronor. Ackumulerat utfall för Bygg är 288,7. Avvikelsen beror framför allt på senareläggning av betalningar i de två största projekten, till 2021.

Totalt aktiverat på Fastighetsverksamheten under 2020 är 28 miljoner kronor.

Tabell 2. De tre största pågående projekt för 2020

Mnkr	Utfall 2020					
	IB	Aktiverad	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Nya Näckenbadet (90000321)	-5,5			-20,3		-25,8
Boo gårds skola (98100339) och sporthall (93100808)	-103,6			-126,3		-229,9
Sigfridsborgs skola (90000347) & sporthall (9170000019)	-97,6			-119		-216,7

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 beviljades i tertial två ytterligare investeringsmedel om 274 miljoner kronor för genomförandet av Nya Näckenbadet i kommunalt ägandeskap. Upparbetat till och med december uppgår till 25,8 miljoner kronor.

I januari 2021 färdigställs förfrågningsunderlaget, därefter kan upphandling av entreprenör för genomförandet ske. Kommunen planerar att påbörja byggnationen under sensommaren, men beslut från Mark- och miljödomstolen avseende vattenverksamhet måste inväntas innan produktionen får påbörjas. Den nya simhallen beräknas vara klar för invigning under våren 2024.

Boo Gård skola & sporthall

Total budget uppgår i dagsläget till 382,4 miljoner kronor. Upparbetat till och med december är 229,9 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. Avtal för hyra paviljonger är uppsagt, sista dag för gällande avtal 2021-06-30. Produktion pågår med byggnation av innerväggar och målningensarbeten 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.

Det pågår ett högt prioriterat arbete med att se över fasadgestaltningen av både skola och sporthall.

Skolbyggnaden och del av skolgården blir färdigställd till sommaren 2021 och skolverksamheten kan sätta igång i nya lokaler till höstterminen 2021. Skolgården blir klar i sin helhet när sporthallen är färdigställd till årsskiftet 2022/2023.

Sigfridsborgsskolan & sporthall

Total projektbudget för skolan och sporthallen är 352,7 miljoner kronor. Upparbetat till december är 216,7 miljoner kronor.

Del av verksamheten sker under byggtiden i uppställda paviljonger, vilket innebär en driftskostnad t.o.m. VT2021. Produktion pågår med främst invändiga arbeten.

Det tillkom kostnader för projektering gällande omplacering av sporthall, ändrad skolgård samt bevarande av befintligt skyddsrum. Projektet för sporthallen beviljades därför i tertial två utökade investeringsmedel om 16 miljoner kronor inklusive startbesked för nybyggnation av Sigfridsborgs sporthall och bevarande av befintligt skyddsrum. Sporthall inklusive skyddsrum har nu en beviljad projektbudget på 70,2 miljoner kronor.

Skolbyggnaden och del av skolgården blir färdigställd till sommaren 2021 och skolverksamheten kan sätta igång i nya lokaler till höstterminen 2021. Skolgården blir klar i sin helhet när sporthallen är färdigställd till årsskiftet 2022/2023.

Andra aktuella byggprojekt

Vid Källtorp pågår planering för att anlägga två elvannafotbollsplaner på mark som arrenderas av Erstaviks fideikommissaktiebolag. Under början på 2021 kommer bygglov att sökas samt så snart bygglov beviljats byggnationen att påbörjas.

Komponentutbyten

Av komponenter 2020 har projekt för 34 miljoner kronor startats via delegationsbeslut. 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.

Några få projekt inom komponentutbyten 2019 pågår ännu medan komponentprojekt för 2018 är avslutat och kommer återrapporteras under våren.

Tabell 3. De tre projekten med störst avvikelse mot projektbudget

Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Nya Näckenbadet (90000321)	Årsbudget 2020	0	-21,5	-21,5
	Ack utfall 2020	0	-20,3	-20,3
	Avvikelse budget/utfall	0	1,2	1,2
Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Boo gårds skola (98100339) och sporthall (93100808)	Årsbudget 2020		-135,6	-135,6
	Ack utfall 2020		-126,3	-126,3
	Avvikelse budget/utfall		9,3	9,3
Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sigfridsborgs skola (90000347) & sporthall (917000019)	Årsbudget 2020		-130,0	-130,0
	Ack utfall 2020		-119,1	-119,1
	Avvikelse budget/utfall		10,9	10,9

Avvikelsen mot årsbudget och likviditetsprognosen för 2020 beror på senarelagda betalningar för utfört arbete i de två största projekten.

Samtliga av ovanstående projekt beräknas slutföras inom sin totala beslutade investeringsbudget.

Tabell 4. Färdigställda projekt under året

Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Fisksätra IP konstgräs (93100931)	Beslutad totalbudget sen projektstart		-11	-11
	Ack utfall		-7,1	-7,1
	Avvikelse budget/utfall		3,9	3,9
Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Skuru IP konstgräs (98100037)	Beslutad totalbudget sen projektstart		-10	-10
	Ack utfall		-6,6	-6,6
	Avvikelse budget/utfall		3,4	3,4
Projektnamn/numemr	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall			
	Avvikelse budget/utfall			

Skuru IP och Fisksätra IP har fått nya konstgräsplaner som färdigställdes under hösten.

För både Fisksätra IP och Skuru IP beror besparingarna på att en arbetsmetod valdes som gjorde att schaktarbeten undveks, istället tätades befintliga ytor.

9 Kommunövergripande åtgärdsplan

Målet med en generell besparing om 5 procent har gjorts genom att budgeten för lokalförsörjning 2020 innehåller en 5-procentig besparing på påverkbara kostnader, vilket främst rör energikostnader och visst underhåll samt felavhjälpande underhåll. 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, vilket motsvarar en besparing om ca 25 mkr. Vid sidan av det ökar beståndet för gruppboheter och socialpsykiatri under samma period.

För att öka effektiviteten i verksamheten 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 arbetsätt. Detta arbete har resulterat i en mängd idéer på lång och kort sikt och som har olika potential och prioritet. En effektivare felhanteringsprocess har sänkt kommunens kostnader för felavhjälpande underhåll med upp mot 10 miljoner kronor om året. 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.

I genomförandet av framtagande av genomförandeplanering för västra Sicklaön kommer enheten att vara en viktig del. Vilka välfärdsfastigheter som ska byggas när och av vem har stor betydelse för både verksamhet och ekonomi. Under året har enheten tagit fram planeringsunderlag för när välfärdsfastigheter behövs, och hur de påverkar ekonomin. Dessa har tagits fram i samverkan med andra berörda nämnder och verksamheter. Det pågår ett nära samarbete för att ligga rätt i tid när det gäller behovet av välfärdsfastigheter.

Alla delar av nämndens verksamhet omfattas av konsultprövning, och i det ingår både att överväga om en tjänst ska tillsättas med en anställning eller om det är bättre att ta in en konsult under begränsad tid och/eller om det är bättre att tillfälligt ta in en kompetens som krävs. Inom bygg och anläggning har detta arbete varit centralt under året. På flera nyckeltjänster har det anställts medarbetare istället för att ta in konsulter.

Vi lever som vi lär genom att konferenser har varit planerade utan övernattnings, men på grund av Coronapandemin har inga konferenser genomförts. Planerade resor har varit med tåg, men även här har Coronapandemin gjort att nästan inga resor genomförts.

Uppföljningen har förstärkts i alla delar. På övergripande plan får nämnden månadsbokslut och i samband med tertialrapporteringen redovisas hur framdriften är i projekt. På enhets-, grupp- och enskild förvaltningsnivå har också uppföljningen förstärkts med månadsvis uppföljning av det ekonomiska läget både vad avser drift och investeringar.

Ett stort arbete har lagts på att i tidiga skeden i projekt säkerställa en kostnadseffektiv produkt som verksamheten har ekonomiskt utrymme att betala hyra för. Genom strukturerat programarbete kan nyproduktion av skolor, förskolor mm effektiviseras. Ett exempel är nya Stavsborgsskolan där en omarbetning av kravspecifikationen inneburit en kostnadsminskning motsvarande cirka 8,5 miljoner per år i 25 år.

I0 Intern kontroll

Fastighetsverksamheten har identifierat en rad risker i början av 2020 som resulterade i en egen internkontrollplan för enheten för fastighetsförvaltning. Från 2021 kommer båda enheterna att följa den av kommunstyrelsen fastställda internkontrollplanen.

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 varje tertiäl. Stickprovskontrollerna har endast visat på några fakturor som saknat bilagor, vilka kunnat biläggas efter förfrågan. Leverantörsuppföljning har genomförts av de största leverantörerna. Uppföljningen har medfört att många fakturor kunnat ifrågasättas, främst med avseende på timpris som inte följt avtal och kommunen fått återbetalningar. Den främsta effekten av leverantörsuppföljningen är förbättrad leverans av anlitade entreprenörer och att kommunen uppfattas som en beställare som ställer krav och följer upp leveranser.

II Sjukfrånvaro

Inom Enheten för fastighetsförvaltning ligger den totala sjukfrånvaron på 3,02 procent i jämförelse med kommunens totala sjukfrånvaro på 7,87 procent.

Inom Enheten för bygg och anläggning ligger den totala sjukfrånvaron på 3,15 procent i jämförelse med kommunens totala sjukfrånvaro på 7,87 procent.

Coronasituationen har inte inneburit någon större sjukfrånvaro jämfört med en normal situation men det har istället påskyndat införandet av ett nytt digitalt och platsberoende arbetssätt.

I2 Kontorsorganisationen

Fastighetsverksamheten berörs bara indirekt.