

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Lokalenheten ekonomisk utblick inför Mål och budget 2015-2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Lokalenheten har inför budgetprocessen ”Mål och budget 2015-2017” tagit fram enhetens budget samt genomfört budgetdialog med verksamheter och nämnder inom kommunen. Lokalenheten tar fram sitt budgetunderlag tidigt på året före mål- och budgetprocessen för att ge kommunens verksamheter relevant information att basera sina egna budgetar på.

Total budgetram för intäkter och kostnader i enlighet med tidigare beslutade hyreshöjningar blir för år 2015 546 mnkr. Intäkterna för 2015 ökar med cirka 38 miljoner kronor varav 22 miljoner kronor är intäkter från skol- och förskoleverksamheterna. Hyresintäkterna från stadshuset ökar med 8 mnkr till följd av den generella hyreshöjningen och att fler arbetsplatser debiteras.

Det fastighetsrelaterade underhållet är en viktig fråga för lokalenheten och Nacka kommuns verksamheter. För 2015 budgeteras 54 miljoner kronor till planerat underhåll, vilket utgör en ökning om 27 miljoner kronor från tidigare år. Budget för det felavhjälpande underhållet ligger kvar på 33 miljoner kronor, trots att utfallet historiskt har legat betydligt högre (46 miljoner kronor 2012 och 54 miljoner kronor 2013). I syfte att kunna hålla budget genomförs insatser under 2014 och 2015 för att styra om underhållsåtgärder från att genomföras akut till att i större utsträckning hanteras förebyggande, planerat och strukturerat.

Den kommande lokalexpansionen kan i kombination med nya regler för avskrivningar genom komponentavskrivning snabbt leda till förändringar i lokalenhetens ekonomiska utblick. Insikten om de nya reglernas effekt på lokalenhetens ekonomi är fortfarande ofullständig kring hur de påverkar och i vilken omfattning. Därmed har hänsyn inte tagits till de nya reglerna i lokalenhetens ekonomiska utblick 2015-2017.



Ärendet

Lokalenheten har inför ramärendet i budgetprocessen "Mål och budget 2015-2017" tagit fram en ekonomisk utblick för perioden 2015-2017 (bilaga b). Effekten av tidigare beslutade hyreshöjningar har bedömts och utifrån det har budgetdialog förts med kommunens verksamheter och nämnder inför deras respektive budgetarbeten.

Total budgetram för intäkter och kostnader i enlighet med tidigare beslutade hyreshöjningar blir för år 2015 546 mnkr.

Intäkter

De totala hyresintäkterna budgeteras till 546 miljoner kronor, varav 502 miljoner kronor hänförs till lokaler och 44 miljoner kronor hänförs till bostäder. Hyreshöjningarna följer beslutet från mål och budget 2013-2015 där "Hyror höjs med 5 procent från halvårsskiftet 2013, respektive halvårsskiftet 2014 och halvårsskiftet 2015." inkluderat internhyresmodellen för skola och förskola.

Hyresökningen 2015 för verksamhetsområdet *skolor och förskolor* uppgår till totalt 8,9 % enligt internhyresmodellen (bilaga c), vilket inbringar ökade intäkter om 22 miljoner kronor. Det utgör tidigare budgetbesluts sista hyreshöjning i samband med den beslutade infasningen, men i och med att hyreshöjningen sker den 1 juli kommer intäkterna fortsätta att öka även 2016 eftersom den nya årshyran gäller för ett helt år.

Intäkterna för verksamhetsområdet *gymnasium* beräknas, trots hyreshöjning om 5 %, minska med 2,5 miljoner kronor på grund av uppsagda lokaler vid Nacka gymnasium. Även om budgetbeslutet om 5 % hyreshöjning gäller även för *bostäder*, är det svårt att applicera beslutet rakt av eftersom uppsägning för omförhandling av hyresvillkoren måste göras och då finns det ingen garanti för vilken den slutliga hyresnivån blir.

Insatser har gjorts för att kvalitetssäkra underlaget för antalet personer som arbetar i Nacka stadshus inför debitering av *stadshusbyra* år 2015 (bilaga d). Uppgifter från personalsystemet har korsats med taggsystemet och därefter stämts av i två omgångar med verksamheterna. Antalet personer i stadshuset att debitera 2015 summerades till 813, vilket är 115 personer fler än 2014. Ökningen i underlaget är spridd över flera olika ansvarsområden och är svår att härleda till någon organisatorisk förändring. Kriterierna har vid årets framtagning varit tydligare varpå det har varit enklare för verksamheterna att veta om en medarbetare ska räknas med eller inte. Detta ger upphov till ca 8 miljoner kronor i ökade intäkter utifrån att hyran ökar med 5 % och debiteringsunderlaget med 115 personer.

Underhåll

Utifrån de tidigare beslutade hyreshöjningarna ser lokalenheten goda möjligheter till att år 2015 kunna fördela välbehövliga resurser till underhåll.

Planerat underhåll är en viktig fråga för lokalenheten och Nacka kommuns verksamheter. För 2015 budgeteras 52 miljoner kronor till planerat underhåll, vilket utgör en ökning om 25



miljoner kronor från tidigare år. Stor fokus beträffande underhållsinsatser läggs i budgeten på skolor, 22 miljoner kronor, och på förskolor, 12 miljoner kronor. Sporthallar, simhallar och ishallar är också prioriterade områden med budgeterade underhållsinsatser om ca 8 miljoner kronor, varav 1,8 miljoner kronor avsätts till naturreservaten. Åtgärder för bostäder och lokaler för sociala ändamål uppgår till ca 4,3 miljoner kronor. För kontorslokaler avsätts 1,5 miljoner kronor medan 1,2 miljoner kronor går till gymnasium. Totalt kvarstår 1,2 miljoner kronor till övriga verksamheter, såsom kulturlokaler, brandstationen, föreningslokaler mm.

Budget för *felavhjälpande underhålls* bibehålls på 33 miljoner kronor. Utfallet har dock historiskt legat mycket högre (46 miljoner kronor 2012 och 54 miljoner kronor 2013). Digra insatser görs år 2014 och 2015 för att styra om underhållsåtgärder från att genomföras akut till att i större utsträckning hanteras preventivt, planerat och strukturerat. I kombination med en betydligt större budget för planerat underhåll ser lokalenheten en budget för felavhjälpande underhåll om 33 miljoner kronor som en rimlig nivå att uppnå 2015.

Kapitalkostnader och leasing

Kapitalkostnadsprognosen visar på 208 miljoner kronor för 2015, med en ökning till 211 miljoner kronor år 2016. Därefter sker en skarp sänkning till 200 miljoner kronor under 2017. Antalet investeringsprojekt inom lokal- och byggenheten samt de totala årliga investeringarna har minskat kraftigt från tidigare år. Insatser har genomförts för att färdigställa och avsluta många pågående projekt, samtidigt som nya beställningar inte formulerats och inkommit i lika högt tempo. Lokalenheten ser dock att det finns stora investeringsbehov framöver med behovet av nya verksamhetslokaler, vilket snabbt kan förändra investeringsmängden och då även kapitalkostnadsprognosen.

Leasing av möbler till stadshuset når under perioden sitt slut och minskar från 7 miljoner kronor årligen till 2 miljoner kronor år 2016 och 0 miljoner kronor 2017. Vid det laget äger lokalenheten sina möbler och kommande tillägg görs från lokalenhetens driftsbudget.

Investeringar och komponentavskrivning

För de tio senaste slutredovisade projekten uppstår för 2015 ett driftsunderskott om 9,2 miljoner kronor mellan hyresintäkter och kostnader, till stor del på grund av höga kapitalkostnader de första åren efter att projekten aktiverats som anläggningstillgång. Likaså för tio av de senaste investeringarna där startbesked beslutats av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppstår år 2015 ett preliminärt driftsunderskott om 7,5 miljoner kronor. Lokalenheten har för budgetperioden en god ekonomi och beräknar att underskotten kan bäras av tidigare beslutade hyreshöjningar. Att investeringsprojekten visar på underskott är hanterbart så länge som tillskapandet av nya lokaler sker i balans med avskrivningstakten på det äldre fastighetsbeståndet. Bryts den balansen så kan kapitalkostnaderna snabbt öka.



Nya regler för komponentavskrivningar som nu införs i Nacka kommun kan få stor effekt på lokalenhetens ekonomi och utifrån en initial bedömning kan kapitalkostnaderna minska. Mycket talar också för att en stor del av underhållskostnaderna kommer att aktiveras som tillgångar vilket då sprider dessa kostnader över en större period. Det är dock för tidigt att bedöma hur och i vilken omfattning de nya reglerna påverkar kapitalkostnaderna. Av den anledningen har hänsyn till detta inte tagits i lokalenhetens ekonomiska utblick 2015-2017.

Bilagor

b_lokalenhet_resultat_2015-2017

c_internhyresmodell_skola_forskola

d_stadshushyra_2015

Lars Nylund
t.f enhetschef
Lokalenheten

Joakim Kreuger
Fastighetsekonom
Lokalenheten