



Tertialbokslut I 2019

Enheten för fastighetsförvaltning

Tertial I 2019

Innehållsförteckning

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

I Sammanfattning

Under tertial 1, 2019 har utvecklingsarbetet inom fastighetsprocessen fortskridit för att skapa en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Enheten har arbetat övergripande med att se över system och processer för att säkerställa korrekt information i berörda fastighetsprocesser. Detta ger förutsättningar för att skapa långsiktig planering och förbättra samarbetet med de verksamheter som har nytta av lokaler, bostäder och mark.

Enhetens tre viktigaste händelser är:

1. En översyn av modellen för internhyror har påbörjats i syfte att anpassa modellen till det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning.
2. Stort fokus på att skapa kostnadseffektiva lösningar för bostäder för sociala ändamål och att optimera användningen av kommunens bestånd. Justeringar av bostadsbeståndet genomförs, i syfte att öka effektiviteten och att hyra ut bostäder som är mer anpassade till användningen.
3. Arbete avseende utskick av särskilda informationsbrev gällande friköp av tomträtter avseende avgäldsregleringar har påbörjats och förväntas ge ökade intäkter till kommunen framgent.

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid aprilbokslutet 2019 är +3,8 miljoner kronor, att jämföras mot den ackumulerade budgeten om +8,1 miljoner kronor. Det ger en avvikelse på -4,3 miljoner kronor.

Prognosen för helåret visar på ett resultat om -5,6 miljoner kronor vilket är en avvikelse med -32,4 miljoner kronor. Den stora avvikelsen härrör i stort sett i sin helhet till oförutsedda ändrade förutsättningar i olika projekt.

2 Verksamhetsresultat

2.1 Bästa utveckling för alla

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

- En workshop angående NKI-resultat från 2018 har genomförts och en handlingsplan för prioriterade förbättringsområden (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) är framtagen. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019.
- Fortsatt arbete med att se över kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå pågår och en genomlysning av underhållsplan har skett. Ett första pilotprojekt med QlikSense har genomförts avseende uppföljningen av kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå. Ett system som troligen kommer att implementeras fullt ut under 2019.

2.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller.

- En workshop angående NKI-resultat från 2018 har genomförts i början av året och en handlingsplan för prioriterade förbättringsområden (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) är framtagen. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019.

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter.

- I november 2015 fattades beslut om att avveckla resterande oljevärmelanläggningar i kommunens fastighetsbestånd. Genomförandet av projektet, fördelat på ca 20 stycken delprojekt blev klart under 2017 men under 2019 kvarstår ett delprojekt. .
- Ett särskilt uppdrag att presentera en plan för utfasning av fossilenergi från den egna verksamheten, till exempel genom installation av solpaneler föreligger för 2019. Arbetet avseende en plan för utfasning av fossilenergi i de lokaler som kommunen själv äger och förvaltar är under framtagande och planen ska presenteras i september 2019.
- Ett särskilt uppdrag gällande inventering av standard på elevtoaletter och omklädningsrum i skolor föreligger. Arbetet pågår och rapportering sker under hösten 2019.

2.3 Stark och balanserad tillväxt

Välfärdslokaler ska användas effektivare med ökad kapacitet och fler användningsområden.

- Fortsatt översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar pågår. Arbetet är omfattande och kommer att pågå under hela 2019.
- Uppmätning av kommunens samtliga verksamhetslokaler (etapp I egenägda) är beställd och beräknas vara klart november 2019.
- Uppdaterad rutin avseende hantering vid tomställning av lokaler är framtagen och implementerad.

Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig.

- Markförvaltningen sker strategiskt i samverkan med ESSU och Exploatering.
- Marköverlåtelse sker till marknadsmässiga priser baserat på värderingar.
- Fortsatt arbete kring avgäldsregleringar sker kontinuerligt och erforderliga värderingar genomförs i den omfattning som krävs.
- Arbetet gällande utskick av särskilda informationsbrev gällande friköp av tomträtter avseende avgäldsregleringar har påbörjats och beräknas ske senare under våren.

- Löpande sker en uppföljning av arrendeavtal och tomträttsavtal för att marknadsanpassa ersättningar och avgälder.

2.4 Maximalt värde för skattepengarna

Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov.

- Ett särskilt uppdrag föreligger avseende försäljning av bostadsrätter som inte behövs för att klara flyktmottagandet. Arbete pågår och försäljning av fem bostadsrätter har genomförts hittills under året.
- Mängden felavhjälpande underhåll och fastighetsskötsel genom underleverantörer har minskat vilket troligen är ett resultat av ett effektivt internt samarbete med Valfärd Samhällsservice, Bostadsservice, som löpande avhjälper fel effektivt och identifierar eventuellt behov av större åtgärder. Detta leder till minskade kostnader.
- Den nya modellen för interndebitering inom verksamhetsområdet bostäder för sociala behov löper på, vilket innebär att kostnader fördelas effektivt och i så hög utsträckning som möjligt till rätt motpart.
- En rutinbeskrivning för hantering av uppsägningsärenden som leder till ärende hos Kronofogden har fastställts. Rutinen innebär samspel med ett flertal andra enheter, såsom etableringsenheten, omsorgsenheten, Valfärd Samhällsservice med flera.
- Utvecklingsarbete pågår för att digitalisera och effektivisera arbetet, exempelvis vid besiktning.
- Ett flertal objekt har ställts om från att vara bostäder för ensamstående hushåll till anpassade för mindre familjer, då behovet förändrats över tid.
- En större sanering av skadedjur har avslutats i ett flerbostadshus som kommunen äger, med positivt utfall.
- 101 bostadshyresavtal har tecknats under perioden januari 2019 till april 2019.
- 115 bostadshyresavtal har avslutats under samma period.
- Vakansgraden, dvs det uthyrningsbara beståndet i relation till bostadsbeståndet, inom verksamhetsområdet bostäder för sociala ändamål är 5% vid april månads slut.

Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning.

- Ett särskilt uppdrag avseende översyn av modellen för internhyror i syfte att anpassa modellen till det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning. Arbete pågår och rapportering sker hösten 2019.

3 Ekonomiskt resultat

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid aprilbokslutet 2019 är +3,8 mkr, att jämföras mot den ackumulerade budgeten om +8,1 mkr. Det ger en avvikelse på -4,3 mkr.

Prognosen för helåret visar på ett resultat om -5,6 mkr vilket är en avvikelse med -32,4 mkr. Den stora avvikelsen härrör i stort sett i sin helhet till ändrade förutsättningar i olika projekt som varit oförutsedda.

Lokalförsörjning

Resultatet för lokalförsörjning i aprilbokslutet är ca +5,7 mkr, vilket är en avvikelse från budget med +0,3 mkr. Prognosen för helåret visar på en avvikelse på ca -1 mkr vilket motsvarar 0,2% av omsättningen. Prognosen förutsätter att restvärden vid utrangering belastar finansförvaltningen.

Risker för ekonomin är extraordinära kostnader hänförliga till rivning, sanering och förgävesprojektering som inte finns medtaget i budget. Osäkerhetsfaktorer finns även gällande tomställning av lokaler som ännu inte är påtalade från verksamheterna vilket kan påverka resultatet.

Bostadsförsörjning

Resultatet för bostadsförsörjning i aprilbokslutet är ca -0,9 mkr, vilket är en avvikelse från budget på +0,4 mkr. Arbetet med att säkerställa full kostnadstäckning på objektsnivå för vissa kategorier av bostäder pågår. Samarbetet Bostadsservice med Valfärd Samhällsservice har lett till positiv effekt på det ekonomiska resultatet. En effekt av avvecklingen av bostadsrätter förväntas bli synlig under hösten, då hyreskostnader för bostäder beräknas minska i takt med att köpare får tillträde till bostadsrätterna. Prognosen för helåret visar på -4 mkr vilket är i nivå med budget.

Det finns ekonomisk risk i det sedan tidigare eftersatta underhållet i egenägda bostäder, samt i bostäder där kommunen enligt avtal står för inre och yttre underhåll. Dessutom finns ekonomisk risk i eventuell skadegörelse som inte kan härledas till hyresgästen, t ex på fasad eller i gemensamhetsutrymmen.

Markförvaltning

Resultatet för markförvaltningen i aprilbokslutet är +5,9 mkr, vilket är en positiv avvikelse mot budget med +1,8 mkr.

Avvikelsen beror bland annat på ökade intäkter från det nya arrendeavtalet för Bergs Gård som tidigare varit tomträtt. Det innebär en ökning i intäkter på ca +2,6 mkr på årsbasis i förhållande till budget. Ytterligare förklaringar är minskade kostnader för inhyrd personal och andra interna och externa inköpta tjänster. En engångsintäkt för ofakturerad arrendeavgift från Nacka Vatten och Avfall förväntas komma och förbättra årsresultatet med +0,8 mkr. Å andra sidan förväntas rivningskostnader för Björknäs varv påverka resultatet i andra riktningen med -0,6 mkr.

På helåret lämnar markförvaltningen en prognos på +6 mkr jämfört med budget.

Projekt Stavsborg

Evakueringsprojekt och nybyggnadsprojekt gällande Stavsborgsskolan tas löpande som driftkostnader. I och med att kommunen inte själv äger fastigheten innebär tillämpningen av gällande redovisningsregler att detta projekt trots att det är ett byggprojekt inte hanteras som investering utan som drift. Kommunen fick med kort varsel ta över planering av projekten från ägaren vilket gör att projektet saknar budget. Hittills i år uppgår projektkostnaderna till -2 mkr och på årsbasis beräknas projektkostnaderna uppgå till -5,4 mkr.

Projekt Boo Gård

Förändrad tillämpning av redovisningsregelverk ger upphov till att kostnader i byggprojekt som

tidigare beräknats ingå i investeringar nu istället tas som driftkostnader. För Boo Gårds skola gäller det framförallt rivning, montage, hyra och demontage av paviljonger. Eftersom budgetmedel finns på investering och inte drift blir dessa kostnader en avvikelse från driftbudget. Hittills i år innebär det en avvikelse med -4,2 mkr och på årsbasis beräknas driftkostnaderna för projektet bli -14,2 mkr.

Övriga projekt

Den förändrade tillämpningen av redovisningsregelverket innebär att ett flertal mindre investeringar, avseende främst sanering och rivning, behöver kostnadsföras i och med att anläggningar tagits eller ska tas i bruk. Detta innebär att kostnaderna tas på årets resultat istället för på investeringsbudgeten. Beloppet för tertial I uppgår till -0,6 mkr och på årsbasis prognostiseras kostnaderna till -2,1 mkr.

Ökad kapitalkostnad

En djupgående genomgång av upparbetade investeringsmedel från tidigare år som ännu inte aktiverats i anläggningsregistret har skett. I de fall investeringarna redan tagits i bruk visar genomgången att det finns kapitaltjänstkostnader på -5,3 mkr som avser år 2019. Utöver det finns projekt som är planerade att färdigställas under 2019 vars prognostiserade kapitalkostnader är -13,4 mkr. Underskottet från de ökade kapitaltjänstkostnaderna uppstår i och med nyproduktion av välfärdslokaler där nuvarande internhyresmodell med hyrestak inte medger fullt uttag av hyresintäkter.

Utrangerade anläggningar där restvärden tas av finansförvaltningen innebär dock minskade kapitaltjänstkostnader på +3 mkr för enheten för fastighetsförvaltning. På årsbasis rör sig således de tre kategorierna sammanlagt om -15,7 mkr i budgetavvikelse. Översyn av hyresmodellen pågår och revideringar kommer att ske under 2020 varpå bättre kostnadstäckning uppstår. Hänsyn är också taget i ramärendet för 2020-2022 både gällande kapitalkostnader från nyproduktion och ändrad tillämpning av redovisningsregelverket.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2019			Ack budget 2019		Helår budget och prognos 2019			
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget- avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal		189052	-183325	5727	5448	280	18800	17800	-1000
Mark		11019	-5166	5852	4039	1813	12000	18000	6000
Bostad		36387	-37315	-928	-1354	426	-4000	-4000	0
Projekt Stavsborg		0	-2015	-2015	0	-2015	0	-5400	-5400
Projekt Boo Gård		0	-4235	-4235	0	-4235	0	-14200	-14200
Övriga projekt		0	-563	-563	0	-563	0	-2100	-2100
Ökad kapitalkostnad		0	0	0	0	0	0	-15700	-15700
Summa		236458	-232619	3838	8133	-4294	26800	-5600	-32400

4 Investeringar

Den totala budgeten för 2019 är 53 mkr; 50 mkr för komponentutbyten 2019 respektive 3 mkr för Utveckling Velamsund och Nyckelviken.

Komponentutbyten 2019

Det finns ett ständigt behov av underhåll av kommunens egenägda fastigheter och inom enheten pågår löpande ett stort antal projekt. Kommunen investerar årligen 50 mkr på underhåll av lokaler, bostäder och gårdar. Inom dessa så kallade komponentutbyten fördelas årets medel med 40 mkr på egenägna objekt, 5 mkr för nollställning av skolgårdar och 5 mkr för bostad.

Arbetet med komponentutbyten på egenägda objekt fortlöper enligt bestämd underhållsplan. Under årets första tertial har 35,8 mkr av 40 mkr på egenägna objekt beslutats enligt delegation. Anledningen till att en stor del av kostnaden redan är i anspråktagen är att arbetena behöver beställas tidigt på året för att i huvudsak kunna utföras under sommaren för att minimera störningarna för verksamheterna.

Arbetet med nollställning av skolgårdar är under pågåendefas varför hela summan är anspråktagen.

Bostad har fram till april 2019 beslutat om 1,3 mkr av sina 5 mkr.

Det totala utfallet avseende upparbetade kostnader i ovanstående komponentutbytesprojekt uppgår tom april till 10,6 mkr.

Under 2019 har hitintills 33,5 mkr aktiverats avseende projekt från tidigare år.

Nytt investeringsärende i T1 är Strandparksskolan för Stavsborgsskolans evakuering på 16 mkr.

Tabell 1

Ack utfall 2019			Årsbudget 2019	
Utfall inkomster (+), mnr	Utfall utgifter (-), mnr	Utfall netto, mnr	Budget netto, mnr	Budgetavvikelse, mnr
0	-10,6	-10,6	53	-

Tabell 2

Projekt	Projektbudget 2019, mnr	IB, mnr	Inkomster (+), mnr	Utgifter (-), mnr	Netto, mnr	UB, mnr
Utbyteventilation Järla skola hus A	-9,1	0	0	-1,0	-1,0	-1,0
Nytttak och solpanel på Eklidens skola	-3,4	0	0	-0,7	-0,7	-0,7
Utbyte ventilation och armaturer	-5,1	0	0	-3,2	-3,2	-3,2

Tabell 3

Investeringar per nämnd	Ink 2019	Ut g 2019	Netto 2019	Ink 2020	Ut g 2020	Netto 2020	Ink 2021	Ut g 2021	Netto 2021	Ink 2022	Ut g 2022	Netto 2022	Årsprog 2023 => netto	Totalt
Nya investeringar		8	8		8	8								16
Tillägg för tidigare beslutade inv														

Summa tillkommande inv (nya+tillägg)		8	8		8	8								16
Senast beslutad budget		53	53		72	72		54	54					179
Ny inv. budget 2019-2021		61	61		80	80		54	54					195
Skillnad ny budget och senast beslutad budget		8	8		8	8								16

5 Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare

Korttidsfrånvaron har ökat något inom enheten men är fortsatt låg. Under 2019 har enheten arbetsmiljö som tema och kontinuerliga diskussioner pågår gällande stress och återhämtning såväl i grupp som på individnivå. Arbetsgivaren påkallar även hälsosamtal vid återkommande korttidsfrånvaro.

Enheten haft ett långtidssjukskrivning som inte är arbetsrelaterad vilket ökar på sjukfrånvaron för enheten totalt sett.

6 Åtgärdsplan

Underskottet beror på att tillämpningen av redovisningsregelverket har ändrats med följd av att investeringar behöver tas som driftskostnader istället. Detta har lyfts i ramärendet för 2020 varpå justeringar kan ske först i budget för 2020.

Underskottet består även av ökade kapitaltjänstkostnader i och med nyproduktion av välfärdslokaler. Nuvarande internhyresmodell medger inte fullt uttag av hyra varpå underskott uppstår. Översyn av hyresmodellen pågår och revideringar kommer att ske under 2020 varpå bättre kostnadstäckning uppstår.

Utöver detta pågår ett intensivt arbete med att se över kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå för att säkerställa att kostnadstäckning uppnås framöver.

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