



Årsbokslut 2021
Enheten för bygg och anläggning

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag.....	3
2	Hänt i verksamheten 2021	3
3	Framåtblick.....	4
4	Nämndens köp av verksamhet.....	5
5	Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva.....	6
6	Måluppfyllelse under 2021	7
6.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	7
6.2	Bästa utveckling för alla	7
6.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	7
6.4	Stark balanserad tillväxt.....	8
7	Ekonomiskt resultat 2021	10
8	Investeringar	11
8.1	Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021	11
8.2	Tabell 2. Största pågående projekt 2021	12
8.3	Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget.....	14
8.4	Tabell 4. Färdigställda projekt 2021	16
9	Redovisning riktade statsbidrag.....	18
10	Intern kontrollplan.....	19
11	Uppföljning av medel ur framtidsfonder	21
12	Sjukfrånvaro.....	22

I Verksamhetens uppdrag

Bygg och Anläggning ansvarar för byggandet av kommunens välfärdsfastigheter och allmänna anläggningar. Detta görs i nära samråd med främst enheten för fastighetsförvaltning, offentlig utemiljö och de båda exploateringsenheterna.

Enheten ansvarar för genomförandet och uppföljning av projekten utifrån tid, budget och produkt från tidigt skede tills överlämning sker till enheten för fastighetsförvaltning och offentlig utemiljö.

2 Hänt i verksamheten 2021

Enheten för bygg- och anläggning har under året arbetat med genomförande av alla de projekt som är aktuella vad gäller välfärdsfastigheter och anläggningsprojekt. Totalt har enheten cirka 20 projekt inom bygg och cirka 200 projekt inom anläggning. Bygg arbetar på uppdrag av enheten för fastighetsförvaltning och anläggning på uppdrag av exploateringsenheterna samt natur- och trafiknämnden. För stadsutvecklingsprojekten finns nu en gemensam projektmodell för styrning och uppföljning av projekt.

De stora projekten inom Bygg under året har varit färdigställandet av Boo Gårds nya skola och Sigfridsborgs nya skola. Samtidigt har arbetet med nya sporthallar vid respektive skola påbörjats. Mycket arbete har lagts på projektering och tillstånd för nya Näckenbadet. Inriktningen är att badet börjar byggas under 2022.

Inom anläggningssidan har de stora projekten varit Sickla Industriväg, Vikdalsvägen/Värmdövägen samt Orminge centrum. Projektering har pågått inom flera projekt, bland annat Värmdövägens fortsatta utbyggnad, reovering Sickla Bro, Åbroddsvägen samt Nacka strand.

Under sommaren nekades Cementa fortsatt tillstånd att bryta kalk i Slite vilket hade skapat en kris vad gäller tillgången på betong. Nästan alla projekt som drivs hade påverkats av en brist på betong. Genom de beslut som regeringen nu tagit är denna kris tills vidare avvärdad, men på lite längre sikt är frågan långt från löst.

Ekonomiskt är enhetens resultat drygt en miljon bättre än budget.

3 Framåtblick

Enheten kommer fortsatt ha många och stora projekt att hantera och dessa kan komma behöva prioriteras när och i vilken takt de kan genomföras. En stor utmaning i alla projekt är att hitta rätt kostnadsnivå dels i förhållande till produkt men även rätt kostnadsnivå från initiering av projekt. Enheten har en kalkylprocess som är implementerad och fortsatt ska användas i projektens alla skeden för att möjliggöra bättre kostnadsstyrning och bättre underlag för politiska beslut. Det finns projekt där kalkylen inte har blivit uppdaterad och kompletterad i enlighet med kalkylprocessen och detta måste utföras för att säkerställa att slutkostnadsprognos ligger i nivå med beslutad budget.

En annan viktig förutsättning är att det finns entreprenörer och byggare som kan leverera till de kostnader som kommunen har råd med och att material finns att tillgå. I pandemins spår finns materialbrist och den nu uppkomna betongkrisen kan få stor påverkan på planerade bygg- och anläggningsprojekt.

För att nämna några stora projekt framöver så är det om- och utbyggnaden av Värmdövägen, Sickla bro, Näckenbadet, Multihallen i Fisksätra samt utbyggnaden av sydöstra Boo. Många av projekten har påverkan på trafik och framkomlighet och här sker samverkan med trafikenheten och entreprenörer för att klara framkomligheten inom kommunen.

4 Nämndens köp av verksamhet

Nämndernas köpta verksamhet av privata anordnare

Område/verksamhet	Köpt verksamhet av privata anordnare (tkr)	Andel köpt verksamhet av privata anordnare (%)
-	0	0
-	0	0
-	0	0
-	0	0
Summa	0	0

N/A

5 Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva

I bygg och anläggningsprojekt är alltid förutsättningarna på den specifika platsen det som avgör produkt, tid och kostnad.

Då det geografiska läget för anläggningsprojekt ger olika förutsättningar jobbar enheten med att hitta lämpliga jämförelseprojekt där så är möjligt. Enhetens jämförelser görs för att hitta delar där kostnader kan minimeras utan att påverka slutresultatet.

Byggprojekten jobbar med projektspecifik jämförelse. Som exempel har det för Järlahöjdens förskola gjorts en marknadsanalys av olika koncept förskolor som alla uppnår samma produktkrav, förskola för 160 barn, och därmed hittat en lösning som för den specifika platsen är den mest kostnadseffektiva samtidigt som det ger bra förutsättningar för den verksamhet som ska verka i lokalerna.

6 Måluppfyllelse under 2021

Enheten arbetar kontinuerligt med måluppföljning och alla projekt som genomförs arbetar med aktiv ekonomistyrning för att hålla beslutad budget. Arbete pågår kontinuerligt med att definiera kravspecifikationen för projekten för att kunna genomföra projekten till rätt kvalitet.

6.1 Maximalt värde för skattepengarna

I den månatliga uppföljningen av projekt som genomförs på enheten läggs stor vikt dels vid avstämning mot beslutad budget, tidplan och produkt men även på att hitta besparingar som inte ändrar den upplevda slutprodukten.

Besparingsförslagen hanteras sedan vidare i organisationen tillsammans med förvaltning, drift och olika verksamheter.

6.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.

—

6.1.2 Fokusområde: Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.

—

6.2 Bästa utveckling för alla

Genom att projekten genomförs inom den beslutade tidsplanen säkerställer det utvecklingen av kommunens välfärdsfastigheter samt allmänna anläggningar och därmed kommuninvånarnas behov av framtida anläggningar.

6.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

De projekt som drivs av enheten fokuserar på rätt kvalitéer utifrån medborgarens tänkta upplevelse, livslängd samt kapital- och driftskostnad.

6.3.1 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).

—

6.3.1.1 NKI som mäts mot Enheten för fastighetsförvaltning, Drift offentlig utemiljö

6.3.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer.

—

6.4 Stark balanserad tillväxt

6.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

—

6.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomin ska vara självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.

—

Alla projekt ligger inom beslutad budget eller planerar att söka utökad budget innan genomförande. I alla projekt pågår ett kontinuerligt arbete kring kvalitetsnivåer för att anpassa detta till varje enskilt projekt.

Inga projekt har slutförts i sin helhet under året.

Då andelen projekt som avslutas under ett år är få har denna indikator ändrats till tre nya indikatorer för år 2022.

- Andel projekt som följer beslutad budget
- Andel projekt som följer beslutad tidsplan
- Andel projekt som följer beslutad produkt

Indikatorer	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021	Måluppfyllelse 2021
Andel projekt som slutförs inom beslutad budget och tidsram samt fastställd kvalitetsnivå	■		80 %	

6.4.2.1 Upparbetningsgrad i investeringsprojekt utifrån prognos T2

Indikatorer	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021	Måluppfyllelse 2021
Upparbetningsgrad	●	76 %	70 %	109 %

6.4.2.2 Andel projekt med utförd LCC-analys i projekt över 50msek

Under föregående år låg inga projekt över 50 miljoner kronor i skedet att göra en LCC-analys. Flera projekt går nu in i projekteringen och kommer således att utföra en LCC-analys under kommande år.

7 Ekonomiskt resultat 2021

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2021			Ack budget 2021		Utfall 2020		
	Kostnader (-) Intäkter(+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget avvikelse	Intäkter	Kostnader
Bygg och Anläggning	66 627,6	-73 831,9	-7 204,3	-8 800,0	1 595,7	31 507,9	-35 773,7	-4 265,8
Summa	66 627,6	-73 831,9	-7 204,3	-8 800,0	1 595,7	31 507,9	-35 773,7	-4 265,8

Enheten gör ett resultat som är 1,6 miljoner bättre än budget. Detta förklaras främst av följande:

Då det funnits vakanser under året har personalkostnaderna blivit lägre än budgeterat, detta har även resulterat i att tidskrivningen i projekt är lägre än budgeterat.

Därutöver har kostnaderna för kurser och konferenser och enhetens kostnader för rekrytering blivit lägre än budgeterat.

Enheten har även haft tillkommande kostnader om 0,7 miljoner kronor för hantering av konstverk i stadsbyggnaden.

8 Investeringar

Bygg och anläggning är en genomförande organisation som driver projekt avseende byggnation av välfärdsfastigheter och allmänna anläggningar från exploateringsenheterna, vilka båda ligger inom kommunstyrelsens ansvar.

Enheten utför även utbyggnad och reinvesteringar av allmänna anläggningar som beslutas inom Natur- och trafiknämnden. Totalt driver enheten investeringsprojekt med en årlig investeringsbudget på 1 - 1,5 miljarder kronor.

Stadsbyggnadsprojekten redovisas som helhet genom respektive exploateringsenhet och projekt för Natur- och trafiknämnden redovisas i ansvarig nämnds tertialrapport.

Nedan redovisas endast de välfärdsprojekt som enheten driver.

8.1 Tabell 1. Utfall 2021 mot årsbudget 2021

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget 2021	0	-208,6	-208,6
Utfall 2021	0	-159,4	-159,4
Budget vs utfall	0	-49,2	-49,2

I tabellen ovan ingår även tilldelade medel avseende enheten fastighetsförvaltningens ram för tidiga skeden, då uppföljningen av dessa medel sker i respektive projekt. Beviljade investeringsmedel i tidigt skede avser projekten Sickla skola, Ramsmora fotbollsplaner, Nya Borgvalla skola samt stall Velamsund och uppgår totalt till -5,5 miljoner kronor.

8.2 Tabell 2. Största pågående projekt 2021

Mnkr Projekt namn/Num mer	Utfall 2021					
	IB	Aktiverat	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Strandparksskolan inför evakuering Stavsborg (93102509)	-7,6	24	0	-20,7	-20,7	-4,3
Sigfridsborgsskolan (90000347) & sporthall (917000019)	-216,0	241,0	0	-61,7	-61,7	-36,7
Boo Gårdskola (98100339) & sporthall (93100808)	-229,8	252,5	0	-53,4	-53,4	-30,7
Övriga projekt	-28,0	0,0	0	-23,6	-23,6	-51,6
Summa utfall	-481,4	517,5	0	-159,4	-159,4	-123,3

Strandparksskolan inför evakuering Stavsborg

Projektet består av ett investeringsprojekt som avser de ombyggnationer och renoveringar som är genomförda i befintliga lokaler.

Gamla Stavsborgsskolan kommer att rivas och en ny skolbyggnad kommer att uppföras på samma plats. För att klara av det har den gamla Strandparksskolan renoverats samt kompletteras med paviljonger för att kunna fungera som evakueringslokaler under de två år som Ny Stavsborgs skolan byggs. Även en provisorisk sporthall har monterats. Till sommaren färdigställdes både befintliga lokaler samt paviljongerna och sporthall och lämnades över till fastighetsförvaltningen och i sin tur till verksamheten. Skolverksamheten kunde som planerat starta igång till höstterminen 2021 i de tillfälliga lokalerna.

De tillfälliga paviljongerna kommer att stå på platsen i två år, till dess att den nya Stavsborgs skolan färdigställs, och innebär en driftkostnad i form av hyra fram till Juli 2023.

Boo Gård skola och sporthall

Skolbyggnaden samt delar av skolgården är färdigställda, slutbesiktigade och överlämnade till fastighetsförvaltningen och i sin tur verksamheten.

Verksamheten påbörjade sin verksamhet till höstterminen i de nya lokalerna.

Både rivning av den gamla skolan samt demontering av de tillfälliga skolpaviljongerna färdigställdes under sommaren.

Byggproduktion av sporthallen pågår och kommer att vara färdigställd till årsskiftet 2022/2023. Skolgården kan färdigställas i sin helhet först när sporthallen är färdigställd.

Sigfridsborgs skola och sporthall

Skolbyggnaden samt delar av skolgården är färdigställda, slutbesiktigade och överlämnade till fastighetsförvaltningen och i sin tur till skolverksamheten.

Verksamheten påbörjade sin verksamhet till höstterminen i de nya lokalerna.

Både rivning av den gamla skolan samt demontering av de tillfälliga skolpaviljongerna färdigställdes under sommaren.

Byggproduktion av sporthallen pågår och kommer att vara färdigställd till årsskiftet 2022/2023. Skolgården kan färdigställas i sin helhet först när sporthallen är färdigställd.

8.3 Tabell 3. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget

1. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Näckenbadet(90000321)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-299,0	-299,0
	Ack utfall sen projektstart	0	-34,7	-34,7
	Kvarvarande medel	0	-264,3	-264,3
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	0	-72,0	-72,0
	Utfall 2021	0	-9,0	-9,0
	Budget vs utfall	0	-63,0	-63,0
2. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Källtorp 11-spelarplaner (93103369)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-33,0	-33,0
	Ack utfall sen projektstart	0	-0,9	-0,9
	Kvarvarande medel	0	-32,1	-32,1
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	0	-23,0	-23,0
	Utfall 2021	0	-0,7	-0,7
	Budget vs utfall	0	-22,3	-22,3
3. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Boo Gårds skola (98100339)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-327,0	327,0
	Ack utfall sen projektstart	0	-257,8	-257,8
	Kvarvarande medel	0	-69,2	-69,2
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget 2021	0	-79,1	-79,1
	Utfall 2021	0	-32,1	-32,1
	Budget vs utfall	0	-47,0	-47,0

Näckenbadet

Då beslut från Mark- och miljödomstolen avseende vattenverksamhet måste inväntas innan produktionen får påbörjas har upphandlingen av entreprenör och start av genomförandet senarelagts till 2022.

Källtorp 11-spelarplaner

Då den föreslagna platsen för fotbollsplanerna inte ligger inom detaljplanelagt område behöver ett flertal art- och djur inventeringar göras i enlighet med Miljöbalken. Detta är beroende av årstider och har kunnat utföras olika tider på året. Resultatet från inventeringarna inväntas innan entreprenör upphandlas.

8.4 Tabell 4. Färdigställda projekt 2021

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Strandparksskolan inför evakuering av Stavsborg (93102509)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-33,5	-33,5
	Ack utfall sen projektstart	0	-28,3	-28,3
	Avvikelse budget/ utfall	0	-5,2	-5,2
	Varav utfall för årets aktivering	0	24,0	24,0
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Boo Gård skola (98100339)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-327,0	-327,0
	Ack utfall sen projektstart	0	-257,9	-257,9
	Avvikelse budget/ utfall	0	-69,1	-69,1
	Varav utfall för årets aktivering	0	252,5	252,5
3.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Sigfridsborgsskolan (90000347)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-282,5	-282,5
	Ack utfall sen projektstart	0	-247,3	-247,3
	Avvikelse budget/ utfall	0	-35,2	-35,2
	Varav utfall för årets aktivering	0	241,0	241,0

Strandparksskolan inför evakuering av Stavsborg

Gamla Stavsborgsskolan kommer att rivas och en ny skolbyggnad kommer att uppföras på samma plats. För att klara av det har den gamla Strandparksskolan renoverats samt kompletteras med paviljonger för att kunna fungera som evakueringslokaler under de två år som Ny Stavsborgs skolan byggs.

Boo Gård skola

Skolbyggnaden samt delar av skolgården är färdigställda, slutbesiktigade och överlämnade till fastighetsförvaltningen och i sin tur verksamheten. Verksamheten påbörjade sin verksamhet till höstterminen i de nya lokalerna. Både rivning av den gamla skolan samt demontering av de tillfälliga skolpaviljongerna färdigställdes under sommaren.

Sigfridsborgsskolan

Skolbyggnaden samt delar av skolgården är färdigställda, slutbesiktigade och överlämnade till fastighetsförvaltningen och i sin tur till skolverksamheten. Verksamheten påbörjade sin verksamhet till höstterminen i de nya lokalerna. Både rivning av den gamla skolan samt demontering av de tillfälliga skolpaviljongerna färdigställdes under sommaren.

9 Redovisning riktade statsbidrag

Bidrag som beviljats/erhållits 2021 (namn)	Sökt belopp tkr	Erhållet/reserverat belopp tkr	Kostnad tkr	Netto tkr
Totalt	0	0	0	0

10 Intern kontrollplan

Enheten för Bygg och anläggning ligger under kommunstyrelsen.

Kommunledningsgruppen har genomfört en riskanalys inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Riskanalysen utgör underlag för 2021 års internkontrollplan.

Område	Kontrollmoment	Metod	Ansvarig	Frekvens
Bristande styrning i projekt	Systematisk uppföljning av projekten avseende tid, kostnad och kvalitet	Alla projekt går igenom regelbundet. Större eller avvikande projekten redovisas i styrelsen	Enhetschef	Tertial
Allvarliga brister i anläggningar	Besiktningar och kontroller. Uppdaterade underhållsplaner avseende både kortare och längre sikt	Uppföljning av att besiktningar/kontroller görs och att underhålls-planer finns.	Enhetschef	Årligen
Allvarliga brister i leverans av välfärdstjänster	Rutiner för uppföljning	Rutiner för uppföljning	Enhetschef	Årligen
Förtroendeskadligt agerande	Alla medarbetare får utbildning och informationsinsatser om gällande regler och bisysslor.	Utbildning och information för alla medarbetare. Uppföljning av bisysslor.	Enhetschef	Årligen
Brister i inköps- och avtalshantering	Att vi upprättar bra avtal. Att gällande avtal följs	Revision av avtal Uppföljning delegationsbeslut	Enhetschef	Tertial
Kompetensförsörjning	Systematisk uppföljning	Medarbetarenkät Referenstagning	Direktör Enhetschef	Årligen alla anställningar
Avbrott i digitala system	Systematisk uppföljning av system och avtal samt back-up-rutiner	Kontroll av avtal och rutiner	Direktör stöd och service	Årligen
Bristande informationssäkerhet	Behörighetssystem. Utbildning i informationssäkerhet. Systematisk uppföljning av system och avtal	Kontroll av behörighetssystem. Att informations-klassning och utbildning genomförs.	Enhetschef	Årligen

Område	Kontrollmoment	Metod	Ansvarig	Frekvens
Bristande attestrutiner.	Genomgång av betalade fakturor avseende mottagnings- och beslutsattest, bifogade underlag och rutin för attest av personliga eller fakturor utlägg.	Stickprovskontroll	Enhetschef	Tertial
Direktupphandlingar	Skäl anges vid direktupphandling..	Inköpsenheten tar underlag.	Enhetschef	Tertial

Bristande styrning i projekt

Uppföljningen har förstärkts i alla delar. På övergripande nivå får nämnden månadsbokslut och i samband med tertialrapporteringen redovisas hur framdriften är i projekt. På enhets-, grupp- och enskild projektledarnivå har också uppföljningen förstärkts med månadsvis uppföljning av alla projekt avseende tid, kostnad och produkt.

Brister i inköps- och avtalshantering

Nya rutiner avseende framtagande av förfrågningsunderlag samt kvalitetssäkring av dessa har framarbetats och är nu implementerat i alla enhetens projekt. I samband med detta har alla avtalsmallar uppdaterats och en rutin för hur avtalsuppföljningen ska ske har upprättats. Denna rutin är nu en naturlig del av alla projektledares dagliga arbete.

Bristande attestrutiner.

Stickprovskontroller har genomförts kontinuerligt under året inom enheten för Bygg och Anläggnings samtliga ansvarsnummer utan anmärkning.

II Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Framtidsfond	Projekt	Ack utfall tkr	Budget tkr
-	-	0	0
-	-	0	0
-	-	0	0
Totalt	0	0	0

Kommentar

-

12 Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron ligger på 1,1 %.

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