

Kommunstyrelsen

Årsbokslut 2022 fastighetsenheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2022 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Detta ärende avser årsbokslut 2022 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. År 2022 kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Ekonomiskt har enheten, trots stor påverkan av ökad inflation och ett omvärldsläge som medfört kraftigt ökade kostnader för el, ett resultat som är +30,1 miljoner kronor, +7,1 miljoner kronor över budgeterade +23 miljoner kronor.

Verksamhetsmässigt visar enheten på goda resultat med t ex en ökning i NKI för lokalförvaltning. Bostadsförsörjningen är anpassad efter verksamhetens behov även med bostäder för flyktingar från Ukraina. Invigning av Boo Gårds och Sigfridsborgs sporthallar skedde i slutet av året. Flera fastighetsprojekt är på gång både i tidiga skeden och i pågående produktion, t.ex. multihallen i Fisksätra, Järlahöjdens förskola, nya Näckenbadet och Sickla skola.

Ärendet

Enhetens övergripande uppdrag

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal-, och bostadsförvaltning för välfärdsverksamheter, förvalta kommunägemark samt ansvara för genomförandet av ny-,

om- och tillbyggnader av hus som ska ägas och förvaltas av kommunen. Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

Måluppfyllelse och verksamhetsresultat

Enhetens övergripande mål är att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara 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 för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Ett särskilt mål för enheten under 2022 har varit god ekonomisk planering med styrning, kontroll och uppföljning. Som ett led i detta har en fortsatt implementering av hyresmodellen skett för att säkerställa öppenhet och transparens. Vidare har arbetet med att säkerställa investeringar gällande tidiga skeden, nybyggnation och komponentutbyten fortgått och kommer fortsätta under 2023.

Affärsmässighet och hållbarhet är också ledord för det arbete som sker inom enheten. Ett arbete med att uppdatera Fastighetstrategin har skett under 2022, ändamålsenliga och effektiva mål och indikatorer har reviderats i mål- och budgetärendet till 2023 och fortsatt kvalitetssäkring av avtal för att säkerställa marknadsmässiga villkor har utförts kontinuerligt.

Inom *lokalförvaltningen* har nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls förbättrats avsevärt och NKI har ökat stort, särskilt gällande kundvård och personlig service. Lokalgruppen har även arbetat intensivt med underhåll inom ramen för komponentutbyten och särskilda satsningar för att förbättra omklädningsrum och toaletter på skolor har slutförts. Ett arbete med fortsatt installation av solceller och en intensifiering av energieffektivisering har fortgått under året.

Bostadsförvaltningens tillhandahållande av bostäder för sociala ändamål har nått det mål som funnits för att ha ett bestånd i nivå med det behov som finns. Detta trots en stor utmaning att hyra in bostäder för mottagande av flyktingar i samband med kriget i Ukraina. Under 2022 har 12 bostadsrätter sålts och totalt har 143 bostadsrätter sålts sedan uppdraget att anpassa beståndet initierades.

Gruppen som arbetar med *markförvaltning och fastighetsutveckling* har haft ett intensivt år. Markgruppen har många och komplicerade ärenden att hantera samtidigt som gruppen under en lång tid har varit underbemannad. Markgruppen är dock den del inom enheten som levererar det budgeterade överskottet som enheten ska ha och kommunens intäkter för arrenden och tomrätter ökar. Gällande projekt i tidiga skeden har ett flertal projekt pågått

under 2022 i syfte att hitta bästa vägen framåt, till exempel välfärdslokaler på Järlahöjden och framtida kulturlokaler i Fisksätra.

Byggruppen är sedan mitten av 2022 en del av enheten och arbetar med flera stora projekt. Bland annat har Boo Gårds och Sigfridsborgs sporthallar färdigställt, nybyggnation av multihall Fisksätra, Järlahöjdens förskola, nya Näckenbadet och Sickla skola påbörjats och arbetet med en ny ridanläggning i Velamsund initierats.

God ekonomi

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och i grunden stark ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig nu i goda resultat. Ekonomiskt har enheten, trots stor påverkan av ökad inflation och ett omvärldsläge som medfört ökade kostnader för t.ex. el samt ny- och ombyggnationer ändå kunnat prestera ett resultat som är +30 miljoner kronor, +7 miljoner kronor över budgeterade +23 miljoner kronor. Detta tack vare kostnadsmedvetenhet, omförhandlingar av externa uthyrningar och minskade kapitaltjänst- och uppvärmningskostnader.

Investeringar

Fastighetsenheten behöver för sin verksamhet ramar för investeringar ur vilka pengar tas vid behov. Det rör sig i huvudsak om komponentinvesteringar, hyresgäst Anpassningar, solceller samt ram för utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden. Större investeringar i byggprojekt hanterades under 2022 i enlighet med budgeten för enheten för bygg och anläggning och redovisas inte här. Budgeten för bl a komponentinvesteringar beräknades utifrån en farhåga att behöva öka takten efter coronapandemin för att kompensera senarelagda projekt under pandemin. Komponentinvesteringarna är tillbaka i mer normala nivåer men det har utifrån underhållsplaner inte bedömts ha funnits behov av att öka takten varför en större del av årets investeringsbudget inte är förbrukad.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Funktionella lokaler, effektiv förvaltning av fastigheter och bostäder samt en långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för hög kvalitet och gynnar därmed alla kommunens medborgare.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär i sig inga konsekvenser för barn. Fastighetsenheten riktar sig mot alla åldersgrupper och barnens välmående är självklart i fokus i lokaler för förskola, skola och fritidsverksamhet.



Bilagor

1. Årsbokslut 2022 Fastighetsenheten
2. Uppföljning Internkontrollplan 2022 Fastighetsenheten

Poa Hellqvist
Trafik och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Michael Santesson
Controller
Controllerenheten

Therese Alvé
Enhetschef
Fastighetsenheten