

Årsbokslut 2016 för fastighetsverksamheterna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamheternas årsbokslut 2016 till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheterna är bra. Årets resultat blev 46,5 mnkr vilket är en förbättring med 18,5 mnkr jämfört med årsbudgeten om 28 mnkr och även en förbättring jämfört med senast prognosen på 39 mnkr. Under året har försäljningen av tomträtter och mark uppgått till 5 mnkr. Rivningskostnader som belastar resultatet uppgår till 3,4 mnkr.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015.

År 2016 i korthet

Årets resultat blev 46,5 mnkr vilket är en förbättring med 18,5 mnkr jämfört med årsbudgeten 28 mnkr och även en förbättring jämfört med senast prognosen på 39 mnkr.

Intäkterna uppgick till 616 mnkr jämfört med 584 mnkr föregående år. Ökningen om 32 mnkr beror i huvudsak på hyreshöjningar inom lokalenheten, ökade avgäldsreglering, nya hyresobjekt, försäljning av tomträtter och mark samt en försäkringsersättning som avser Långsjöns förskola.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll fortsätter att minska jämfört med föregående år som en följd av satsningen på planerat underhåll. Kostnaden för detta blev i år 20,7 mnkr jämfört med 24,2 mnkr föregående år. Kostnader för värme, el och olja uppgår till 37,9 mnkr jämfört med utfallet om 40,8 mnkr föregående år. Minskningen om drygt 3 mnkr beror till största delen på det minskade oljeanvändandet.

Total energianvändning har minskat med 4,9 kWh/kvm till 137,5 kWh/kvm jämfört med förra året och innebär en minskning av energikostnaderna med 1,5 mnkr i förhållande till budget.



Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015. Under året har försäljningen av tomträtter och mark uppgått till 5 mnkr.

Arbetet med att tillhandahålla bostäder för sociala behov har intensifierats under året till följd av det ökade behovet, främst kopplat till åtagandet att ta emot nyanlända.

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan samt god kommunal fastighetsekonomi är uppfyllda. Nya övergripande mål har antagits av kommunfullmäktige, under året påbörjades därför ett arbete med att uppdatera mål och nyckeltal för fastighetsverksamheterna.

Under 2016 har Nacka kommun upphandlat och implementerat ett nytt ekonomisystem. Arbetet med detta, för fastighetsverksamheternas räkning, har motsvarat en heltidstjänst under det sista halvåret. Detta har medfört att en del interna utvecklings-initiativ har skjutits fram på tiden. I dagsläget är det svårt att utvärdera vilka konsekvenser och eventuella kostnader detta kommer att medföra under det kommande året.

Köp

Under hösten köpte kommunen fastigheten Sicklaön 269:1 för 76,4 mnkr från ett helägt dotterbolag till Nacka Stadshus AB. Fastigheten med det så kallade KKV-huset utgör ett strategiskt innehav i ett viktigt skede i utvecklingen av Nacka stad. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planiaområdet på västra Sicklaön, och ska planläggas för bostäder.

Kommunen har även förvärvat fastigheten Kummelnäs 6:22 för 9,2 mnkr. Anledningen till detta är att fastighetsägaren begärt inlösen av fastigheten som omfattar mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande.

2016 om försäljning av 15 fastigheter

Försäljning

Kommunfullmäktige beslöt den 14 november och tre fastigheter under avstyckning som används för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen är 612 miljoner kronor och överlåtelsen omfattar ca 25 200 kvadratmeter. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. För tre av skolfastigheterna finns ett åtagande från köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad för att möta behov av utveckling och/eller kapacitetsökning. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Hemsö på oförändrade villkor under tre år.



Verksamhetsresultat

Lokalenheten

Lokalenheten visar ett resultat om 38,2 mnkr vilket översteg budget med 15,2 mnkr. Det positiva resultatet beror framförallt på högre intäkter för lokaler och bostäder. Detta i sig är ett resultat av att kommunen genomfört den sista hyreshöjningen i den av kommunstyrelsen sedan tidigare beslutade hyrestrappan, samt en ökning av antalet bostäder och då till största delen för nyanlända.

Avhjälpande underhåll minskar för andra året i rad och kan förklaras av ett ökat planerat underhåll. Även mediakostnaderna (värme, el, olja) fortsätter att minska, då oljeanläggningar till stor del bytts ut mot värmepumpsanläggningar samt att fastigheternas styr- och reglerutrustning justeras fortlöpande. Icke planerade insatser främst i samband med utökad anskaffning och förvaltning av bostäder har gjort att en del planerade åtgärder i övriga beståndet har skjutits upp till 2017 vilket också påverkar budgetavvikelsen.

Antalet anställda är något lägre än under föregående år. Det ökade bostadsbehovet för nyanlända har dock krävt externa resurser i form av ökade konsultinsatser jämfört med budget och tidigare år.

Andra kostnader som ökat jämfört med budget är bland annat kapitalkostnaderna, vilket beror på att ett stort antal investeringsprojekt avslutats och aktiverats under årets sista månader. Kostnaderna för fastighetsskötsel och utrangeringar stiger något jämfört med budget och förklaras av övertagande av skötseln av yttre miljön från Vålfärd Skola som genomfördes 1 maj 2016, samt ett arbete med att utrangera äldre material och byggnader. Det totala fastighetsunderhållet är dock lägre än budgeterat om komponentutbyte och planerat underhåll läggs ihop.

Effekten av fastighetsförsäljningen till Hemsö har inte i någon större omfattning bidragit till att intäkter och kostnader för lokalenheten har omfördelats och ändrats, då överlåtelsen genomfördes först den 1 december. Fastighetsbeståndet som såldes utgjorde ytmässigt ca 15% av det totala beståndet.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Insatser inom lokalenheten

En gränsdragningslista för hyreskontrakten infördes per 1 maj 2016, där yttre skötsel och snöröjning flyttades från hyresgästen till hyresvärden. I och med detta finns det endast en gränsdragningslista som bygger på avtal för fastighetsförvaltning- och servicekoder vilket underlättar kundmötet och avtalstecknande.

Fastighetsdatasystemet Pythagoras har succesivt införts under året och ersätter det gamla fastighetsdatasystemet (Landlord) fullt ut från och med januari 2017. Det nya systemet



ersätter även alla olika filer med fastighetsdata som legat i olika mappar och på intranätet. Detta innebär att all fastighetsdata finns på ett ställe och att kvaliteten på denna höjs, vilket kommer att underlätta fastighetsstyrningen.

Arbetet med att byta ut oljeanläggningar, med i huvudsak värmepumpsanläggningar, har gått snabbare än uppsatt tidsplan och sker till en lägre kostnad än ursprungligen budgeterat. De sista oljeanläggningarna kommer att fasa ut sommaren 2017.

Lokalenheten har under året haft en lägre personalomsättning än under 2015. Däremot har uppdraget att få fram bostäder ökat kraftigt under året och krävt extra resurser i form av extern inhyrning motsvarande tre heltidstjänster. Långtidsjukfrånvaron är lägre för 2016 än föregående år. Omvärldsförändringarna, med ett ökat antal inhyrda fastigheter och en lägre andel egna fastigheter samt en stor satsning på framtagandet av bostäder med tillhörande förvaltningsåtagande, ledde till förslag om en organisationsförändring under hösten 2016 med målbilden att ha en ny organisation på plats fr o m 1 mars 2017. Den ska vara bättre rustad att klara de förändringar som skett i det egna fastighetsbeståndet under åren 2014-2016 och klara av utmaningen att hantera uppemot 400-500 nya bostadslägenheter den kommande treårsperioden.

Enheten för fastighetsutveckling

Byggverksamheten

Byggverksamhetens resultat för 2016 uppgår till -4,8 mnkr, vilket är en försämring med 1,8 mnkr jämfört med årsbudgeten. Det försämrade resultatet beror dels på ej budgeterade kostnader som hör till arbetet med att få fram bostäder till nyanlända, dels kostnader för förgävesprojektering om 0,9 mnkr.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015. Fördelat per verksamhet ser investeringsvolym under året ut enligt följande: förskolor 45,7 mnkr, skolor 68,2 mnkr, fritidsanläggningar 20,8 mnkr, bostäder 108,9 mnkr, mark 94,1 mnkr och övriga lokaler 35,6 mnkr.

Sammanlagt har fastighetsprocessen 83 pågående projekt. De tre största pågående investeringarna under 2016 avser;

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr, upparbetat 39,5 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.



Nya skolbyggnaden byggs utifrån kraven för miljöbyggnad silver. Skolans matsal kommer även kunna nyttjas av nackaborna utanför skoltid samt att del av skolan kan nyttjas av musikskolan och för övernattnings vid idrottsevenemang. Elever och personal kommer få en modern skola anpassad för rätt antal elever.

Utskogens förskola - Budget 72,5 mnkr, upparbetat 25 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Stomme och tak är på plats, nu startar invändiga arbeten och finplanering av förskolans gård. Inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första miljöbyggnad med nivå guld. En byggnad som certifieras enligt miljöbyggnad med nivån guld har mycket hög prestanda inom tre huvudområden (energi, innemiljö, material).

Kocktorpsvägen 8, tillfälliga bostäder – Budget 24 mnkr, upparbetat 18,8 mnkr

Projektet är en del av Nacka kommuns strategiska partneringavtal med NCC. Syftet med projektet var att ställa upp två stycken modulhus, totalt 42 lägenheter för nyanlända, på Kocktorpsvägen. Projektet stoppades på grund av att bygglov överklagades. Nacka kommun arbetar tillsammans med NCC för att hitta alternativa lösningar.

De tre största färdigställda investeringarna under 2016 avser;

KKV-huset, Sicklaön 269:1 - budget 80 mnkr, aktiverat 76,4 mnkr

Fastigheten överfördes via försäljning i december 2016 från bolag till kommunen i ett viktigt skede av planprocessen främst för att underlätta framtida genomförande av kommande detaljplan. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planområdet på västra Sicklaön, och ska planläggas för bostäder.

Boo Gårds förskola - budget 65,5 mnkr, aktiverat 62,4 mnkr

Boo gårds nya förskola öppnades augusti 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första miljöbyggnad med nivå silver.

Myrsjöskolans kök - budget 15 mnkr, aktiverat 16,0 mnkr

Myrsjöskolans elevantal har ökat de senaste åren och köket och matsalen behövde därför rustas upp. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering. Köket togs i bruk januari 2016.

Mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering

Arbetet med att utveckla kommunens mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering har under året inriktats mot att samordna kommunens ekonomiska långtidsprognos och exploateringsverksamhetens genomförandeplanering med stöd av enheten för strategisk stadsutveckling. Syftet med en övergripande planering är att redogöra behovet av olika



lokaler för välfärdsverksamheter och bostäder för sociala ändamål under kommande femtonårsperiod. Den skall ange inriktning för de kommande årens fastighetsutvecklingsverksamhet samt kommunens strategiska köp och försäljningar. Planen beslutas och uppdateras årligen.

Markverksamheten

Utfallet på driftresultatet uppgår till 13,1 mnkr jämfört med budgeterat resultat om 8,0 mnkr. Intäkterna uppgick till 35,9 mnkr varav 23,7 mnkr utgör tomträttsavgäld från flerbostadshus, småhus och industrifastigheter. Försäljningen av tomträtter och mark har bidragit till en förbättring mot årsbudgeten med 5 mnkr. Kostnaderna uppgick till 22,8 mnkr, vilket är 2,2 mnkr sämre jämfört med budget.

Under 2016 har markverksamheten belastats med kostnader om 3,4 mnkr som avser rivning i projekt Skutviken.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Insatser inom enheten för fastighetsutveckling

Enheten för fastighetsutveckling har under 2016 rekryterat två strateger, två projektledare samt två biträdande projektledare. Två projektledare har slutat. Under 2017 behövs ytterligare bemanningsförstärkning för att säkerställa kommunens lokalbehov med år 2030 som horisont. I samband med det kommer en uppdaterad mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering att bli en viktig faktor för att avgöra vilka som är kommunens prioriterade lokalfastigheter för vidare eget ägande och utveckling.

Under 2016 har fokuset varit på att utveckla verksamheten inom områdena ekonomi-hantering, ordning och reda, kommunikation, livscykelanalys och verksamhetsprocesser. Tillsammans med interna och externa aktörer arbetar man vidare med lokalförsörjningsplanering och markstrategi. Enheten för fastighetsutveckling medverkar även i exploateringsenhetens olika utredningar och förstudier samt bygginvesteringar.

Byggverksamheten

Det strategiska partneringsarbetet med NCC har under 2016 genomfört ombyggnader av lokaler för sociala bostäder, projekterat och påbörjat byggnation av Utskogens förskola och Myrsjöskolan samt även byggt om Myrsjöskolans gymnastikhall. Under slutet av året påbörjades även projektering av Myrsjö Bollhall. Samverkansteamet arbetar även som stöd till exploateringsenheten i Sickla-Plania med Sickla nya skola. Synergieffekterna från gemensamt arbete i projekteringen märks allt tydligare i de nya projekten.

Under slutet av 2016 har ett krafttag gjorts för att rensa upp i ekonomisystemet gällande gamla projekt, ett viktigt steg för en bättre överblick och styrning. Interna arbetet med processer och stödsystem behöver vidareutvecklas under 2017. Idag finns visuell planering som en snabb överblick på projektverksamheten avseende resurser, kundnöjdhet, tid och ekonomi. Det är också dags att visualisera de ekonomiska effekterna av olika projekttyper och de olika hyresavtalen.

Markverksamheten

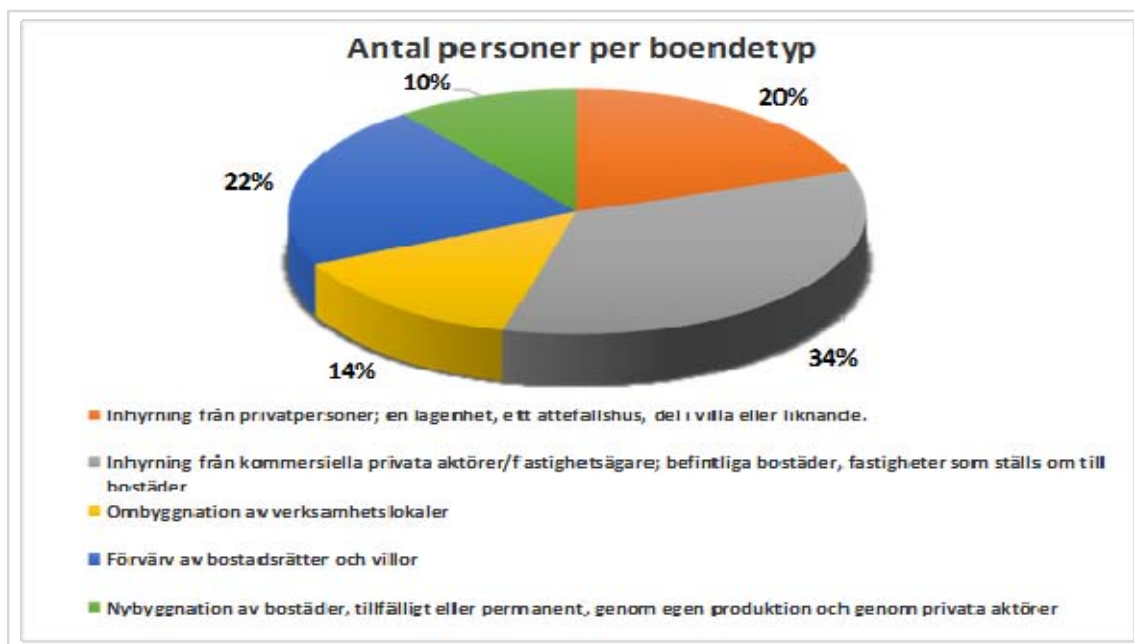
Verksamheten kommer under 2017 att slutföra påbörjade rekryteringar. Fokus för markgruppen kommer under året att vara det särskilda uppdrag avseende en samlad markinventering och en strategi för det långsiktiga nyttjandet av marken. Markgruppen kommer även att arbeta vidare med villkorsändringar av arrendeavtal, särskilt för båtklubbar, regleringar av tomträttsavgälder och friköp av flerfamiljshus.

Bostadsförsörjning nyanlända

Kommunen arbetar kontinuerligt med att tillgodose det ökande behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt. Under 2016 har merparten av de bostäder Nacka kommun hyrt ut för sociala ändamål varit det första hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd och som flyttar till Nacka kommun för att etablera sig i Sverige.

Kommunen har under året hyrt in bostäder från både kommersiella aktörer och privatpersoner. Utöver detta har det byggts flerbostadshus, byggt om egna lokaler, köpt bostadsrätter och en villa. I vissa fall har svårigheter att få fram bostäder som matchar behoven gjort att kommunen även har behövt använda hotell, vandrarhem och liknande inhyrningslösningar i avvaktan på en mer permanent boendelösning.

Genom ett brett samarbete mellan olika verksamheter har kommunen under året lyckats ta emot 339 nyanlända vilket är 100 % av de personer som anvisades till Nacka och 93 % av det mottagande kommunen hade planerat för. Det ursprungliga antalet personer som skulle komma (det så kallade kommuntalet) var 366, men i slutet av året minskade takten på anvisningarna något. Fördelningen nyanlända per boendetyper ser ut enligt nedan:



När det gäller kostnaderna för bostadsförsörjningen fastighetsverksamheterna under 2016 haft ett underskott på 10,9 mnkr. Anledningen till detta är att hyresintäkterna är för låga i förhållande till hyres- och driftkostnaderna samt de direkta personal- och konsultkostnader som är förknippade med bostadsförsörjningen.

Sammanställning bostadsförsörjning 2016 (mnkr)	
Hyresintäkter	10,5
Hyres- och driftkostnader	-13,3
Ej aktiverbara kostnader för anpassningar	-0,8
Personalkostnader	-2,9
Konsulter	-3,7
Kapitalkostnader	-0,7
Summa	-10,9

Mål och nyckeltal

Under 2016 påbörjades ett utvecklingsarbete med att bearbeta och uppdatera fastighetsverksamhetens mål och nyckeltal med beaktande av de nya övergripande målen för Nacka kommun som helhet. Målen ska vara mätbara, avgränsade och ha medborgarnas perspektivfokus. För fastighetsverksamhetens uppföljning och förbättringsarbete 2016 finns tre befintliga mål: Nöjd kund index (NKI), en aktiv lokalförvaltning samt att tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Under 2016 har kundnöjdheten, NKI, försämrats. Trots insatser för att möta kund på ett mer professionellt sätt sjönk indexet från 51 % 2015 till 44 %. Målet för kundnöjdhet ska uppgå till minst 60 %. Med denna bakgrund kommer en fortsatt satsning på kundmötet att genomföras under 2017 där dialog, bemötande och underhåll blir fokusfaktorer.

En del av målet om en aktiv lokalförvaltning är att vakansgraden skall vara högst 3 %. 2016 års utfall är 1,5 %, därmed kan målet ses som uppfyllt. För att kunna tillhandahålla en god fastighetsekonomi har det varit stor fokus på att våra investeringsprojekt skall rymmas inom budget. Det uppsatta målet är 90 %, utfallet för 2016 är 97 %.

Medarbetare

Under året har uppdraget kring bostadsförsörjning för sociala behov intensifierats, organisationen har förstärkts och rekryteringar för permanenta lösningar och ytterligare förstärkning pågår. Ändrade ansvar med syfte att stärka förutsättningarna på ledningsnivå kring bostadsförsörjning och affärsutveckling trädde i kraft per 1 november 2016.

Personalstyrkan uppgick till 29 personer vid 2016 års utgång. Sjukfrånvaron var 3,38 % för lokalenheten, 1,36 % för byggverksamheten samt 0,75 % för markverksamheten.

Rapportering av uppdrag som fastställdes i mål och budget för 2016-2018

Beslut 22, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden.

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en "giftfri förskola".

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertialet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.

Förslag till försäljning av 15 fastigheter hanterades vid kommunfullmäktiges sammanträde den 14 november 2016. Försäljning av 15 fastigheter för 612 miljoner kronor till Hemsö Fastighets AB genomfördes den 1 december 2016.

Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Dag Björklund
Trafik – och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostic
Controller Fastighetsprocessen
Controllerenheten

Bilaga I, Verksamhetsresultat utfall 2016

Verksamhet, tkr	Utfall 2016			Budget 2016	Budget- avvikelse	Utfall 2015			
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Intäkter	Kostnader			Utfall netto	Intäkter	Kostnader	Netto
Hyror lokaler		523 407	0	523 407	518 380	5 027	504 202	0	504 202
Hyror bostäder		51 310	0	51 310	47 900	3 410	46 424	0	46 424
Övriga intäkter		5 269	0	5 269	20	5 249	7 163	0	7 163
Hyror inhyrda lokaler		0	-191 776	-191 776	-189 800	-1 976	0	-183 111	-183 111
Hyror inhyrda bostäder		0	-35 822	-35 822	-30 200	-5 622	0	-31 956	-31 956
Försäkring		0	-4 085	-4 085	-3 650	-435	0	-3 323	-3 323
Fastighetskatt/Avgift		0	-417	-417	-300	-117	0	-455	-455
El		0	-21 672	-21 672	-23 200	1 528	0	-21 096	-21 096
Olja		0	-2 092	-2 092	-3 750	1 658	0	-4 619	-4 619
Köpt värme		0	-14 097	-14 097	-21 200	7 103	0	-15 046	-15 046
Vatten		0	-4 388	-4 388	-4 600	212	0	-3 762	-3 762
Fastighetskötsel tillsyn		0	-27 543	-27 543	-24 000	-3 543	0	-18 481	-18 481
Bevakning & Larm		0	-2 981	-2 981	-2 250	-731	0	-4 217	-4 217
Städning		0	-7 681	-7 681	-8 000	319	0	-8 012	-8 012
Felavhjälpande underhåll		0	-20 717	-20 717	-25 000	4 283	0	-24 134	-24 134
Planerat underhåll		0	-6 327	-6 327	-10 000	3 673	0	-2 764	-2 764
Ombyggnader		0	-538	-538	-3 000	2 462	0	-2 378	-2 378
Utredning/förstudier		0	-3 064	-3 064	-3 000	-64	0	-376	-376
Rivning, skrotning, utrangering		0	-2 902	-2 902	-	-2 902	0	-5 483	-5 483
Personalkostnad		0	-25 446	-25 446	-22 500	-2 946	0	-20 812	-20 812
Kapitaltjänstkostnad		0	-164 949	-164 949	-166 344	1 395	0	-160 592	-160 592
Leasing inventarier (möbelleasing)		0	-5 311	-5 311	-2 500	-2 811	0	-6 601	-6 601
Summa lokalenheten		579 986	-541 808	38 178	23 006	15 172	557 789	-517 216	40 573
Byggverksamheten									
Fördelning		7 698	0	7 698	7 552	146	8 590	0	8 590
Konsulttjänster		0	-2 757	-2 757	-325	-2 432	0	-56	-56
Övrigt		0	-819	-819	-629	-190	0	-1 568	-1 568
Personalkostnad		0	-8 915	-8 915	-9 598	683	0	-9 524	-9 524
Summa Byggverksamhet		7 698	-12 491	-4 793	-3 000	-1 793	8 590	-11 148	-2 558
Markverksamheten									
Intäkter arrenden & tomträtter		30 937	0	30 937	28 600	2 337	27 076	0	27 076
Intäkter försäljning		4 975	0	4 975	0	4 975	0	0	0
Kostnader arrenden & tomträtter		0	-10 015	-10 015	-10 528	513	0	-4 121	-4 121
Personalkostnad		0	-8 122	-8 122	-5 422	-2 700	0	-9 198	-9 198
Kapitalkostnad		0	-4 679	-4 679	-4 650	-29	0	-5 050	-5 050
Summa Markverksamhet		35 912	-22 816	13 096	8 000	5 096	27 076	-18 369	8 707
Summa enheten för fastighetsutveckling		43 610	-35 307	8 303	5 000	3 303	35 666	-29 517	6 149
Summa fastighetsverksamheterna		623 596	-577 115	46 481	28 006	18 475	593 455	-546 733	46 722