



Tertialbokslut I

Enheten för fastighetsförvaltning

Tertial I 2018

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Bästa utveckling för alla.....	6
2.2	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	6
2.3	Stark och balanserad tillväxt	6
2.4	Maximalt värde för skattepengarna	6
3	Ekonomiskt resultat	7
4	Investeringar	8
5	Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare	9
6	Åtgärdsplan	10

I Sammanfattning

Ett omfattande arbete pågår med att skapa ordning och reda och organisationen stärks för att ge förutsättningar för kostnadskontroll. Verksamhetens resultat visar underskott som främst beror på bostadsförsörjningen. Den grundliga genomgång av verksamheten som pågår visar att underlag för budget har stora brister och att faktiska förhållanden och utfall gör att prognosen avviker väsentligt från budget. Bland annat ligger kostnader för bostadsförsörjning som tillhör annan nämnd fortsatt kvar inom kommunstyrelsens ansvar under 2018.

2 Verksamhetsresultat

Verksamhetsresultat

Ett omfattande arbete med att skapa kontroll över verksamhet och kostnader pågår. Införandet av Pythagoras har nu kommit så långt att debiteringar av hyror internt har kunnat göras under april. Alla interna debiteringar kommer nu att göras från Pythagoras vilket säkrar den ekonomiska informationen och skapar bättre uppföljning. Debitering till externa hyresgäster har kunnat göras från systemet från 2017.

Organisationen har utvecklats med en ökad personalvolym främst på bostadssidan för att ge förutsättningar att skapa ordning och reda och kunna hantera en allt större bostadsvolym med omfattande in- och utflyttning. Genom ökad kontroll kan kostnader för objekten på sikt hållas rimliga och inom kontroll. Om organisationen är för liten finns stor risk för förlorad kontroll som genererar ännu större kostnader i framtiden. Omställningen tar dock tid och effekterna av en ökad styrning och kontroll kommer att visa sig först inom 1-2 år. En ökad arbetsbelastning blir också en konsekvens av stadsutvecklingen som genererar arbetsuppgifter genom uppsägningar, omflyttningar av hyresgäster och letande av ersättningslokaler.

För att undvika framtida kostnader har organisationen stärkts för att skapa bättre styrning och kravställning i nybyggnationsprojekt och större ombyggnationsprojekt. Genom kvalificerad styrning kan framtida hyreskostnader hållas nere när extern byggherre bygger för kommunen och minskade produktionskostnader vid egen byggnation. Några strategiska rekryteringar har genomförts på lokalgruppen för att bland annat säkra kontrollen av upphandlade entreprenörer och förbättra styrning och kontroll.

Kommentarer till underskottet

Lokalförsörjning

Signaler fanns redan under 2016 att nuvarande hyresnivå inte långsiktigt skulle kunna finansiera nya objekt som har en högre kostnad än äldre infrastruktur. 2017 och 2018 börjar vi se konsekvenserna av utbyte av infrastruktur. Under 2017 och 2018 påverkar flera tillkommande objekt kostnadsläget, det rör sig bland annat om Utskogens nya förskola, Ältadalens förskola och Myrsjöskolan.

Ny lösning för felanmälan

Under våren 2017 infördes en ny organisatorisk lösning där hanteringen felanmälan hämtades hem till kommunen och driftens upphandlades med en ny lösning. Den nya felanmälanorganisationen som syftade till att vara kostnadsbesparande har istället visat sig vara kostnadsdrivande genom att entreprenörer skickas på alla felanmälningar. Det krävs en ny organisatorisk lösning för att undvika att dyra entreprenörer åker på åtgärder som är enkla att åtgärda. En ny organisation tar tid att få på plats och beräknas kunna agera kostnadsbesparande senast i början av 2019.

Bostadsförsörjning

Bostadsbeståndet består av till relativt stora andelar av dyra bostadslösningar på grund av ett högt tempo i anskaffning där tid prioriterades före kostnad. Bostadslösningar har också blivit kostsamma på grund av det rådande marknadsläget.

Under 2018 har kostnader för felavhjälpande underhåll uppstått som egentligen borde påverkat 2016 och 2017 års kostnader. Skälet till det är att det saknats organisatoriska resurser för att ta tag i problem, bland annat sanering av vägglöss, åtgärdande av vattensador mm. Under 2018 uppstår kostnader för omställning av bostäder införskaffade under 2017 till flerbostadslösningar.

Organisatoriska resurser har saknats till att ställa om bostäder i tillräcklig takt.

Korta hyresperioder innebär större förslitning och ökade administrationskostnader. Omflyttningar inom beståndet, t ex nyanländ som efter etableringsperioden flyttar in i bostad med stöd av socialtjänstlagen eller nyanländ som inom etableringsperioden flyttar om pga effektivisering av yta genererar kostnader för återställande samt kostnader för ut- och inflyttningsrutiner, som besiktning, kontakt med BRF om nya hyresgäster, etc. Ett ökande behov av bostäder innebär mer omfattande hantering av kontraktsskrivning mm som i många fall bland annat kräver tolkhjälp.

Kraftiga återställningskostnader på grund av handhavandefel, där hyresgästen kan hållas ansvarig för vissa delar medan andra är för hyresvärden att stå för. Tidigare bristfälliga förebyggande insatser om att bo i en bostad ersätts med nya insatser som förtydligar hyresgästens ansvar och ger bättre förutsättningar för hyresgästen att ta hand om den bostad de hyr. Snabba åtgärder och ökad närvaro i bostaden från hyresvärdens håll, beräknas leda till ökat ansvar och ökad kompetens hos hyresgästerna. Det innebär en utvecklad organisation för drift (inom VSS) som på sikt syftar till minskade kostnader.

Bostadsorganisationen går under 2018 in i en fas som innebär att säga upp (och vid behov avhysa) boende efter 2 års etableringsperiod kräver personella resurser liksom en högre ambition om att ge information till BRF:er och andra externa intressenter och vårda relationer.

Övergripande på enheten

Enheten för fastighetsförvaltning har en fjärdedel av Nacka kommuns totala fakturaflöde och det krävs idag en omfattande administration för att kunna hantera fakturorna. Det finns idag osäkerheter kring hur periodiseringar av fakturor kan göras på ett tillförlitligt sätt. Ett alltför stort flöde skapar också risker vid hanteringen och kontrollen. Ett arbete drivs för att lägga över fakturor på abonnemang som även det kommer att kräva administrativa resurser för att hantera långsiktigt. Med en förändrad organisation för felanmälan kan också en del av fakturaflödet minskas.

Prognos för helåret och risker

Hyresdebiteringen för första tertialet 2018 motsvarar endast inhyrningskostnad alternativt direkta avgifter till bostadsrättsförening plus kapitaltjänstkostnad. Avsikten var att införa en schablonhyra eller engångshyra med succesivt införande. När enbart inhyrningskostnad/motsvarande används på helåret minskar intäkterna jämfört med tidigare år och de berörda nämnderna arbets- och företagsnämnden och socialnämnden får lägre kostnader än tidigare år (dock med justering för antal kvm som debiteras för). Tanken var att under 2018 och till tertial 3 få upp intäktsnivån till en nivå som motsvarar samtliga kostnader, alltså kostnader för inhyrning/direkta avgifter till bostadsrättsförening plus kapitaltjänstkostnad samt kostnader för förvaltning, drift, administration och uthyrning. I prognosen ligger intäkterna kvar på den låga nivå som endast täcker vissa av kostnaderna vilket gör att bostadsförsörjningen skapar ett omfattande underskott på helåret.

Det finns risker med prognossiffrorna dels för att full kontroll ännu saknas och det finns tillkommande avvikelser i form av engångskostnader på grund av rivning/restvärden och sanktionsavgifter för bygglov.

Preliminärt kommer restvärden och rivnings kostnader under 2018 för Lagårn, Utskogens gamla förskola, KKV, Myrsjöskolan, Näckenbadet, Rödmyran– och hänsyn till dessa är inte tagen i prognosen. Rensning pågår av balanskonton och gamla poster från 2016 med bristfälliga underlag utreds.

Särskilda uppdrag

Ökad trygghet

Ny belysning har installerats på Järlahöjden mellan stadshusets parkering och idrottsanläggningarna för att öka säkerheten och tryggheten. Buskage och sly har tagits bort för att öka tryggheten på hela

Järlahöjden vid skolor och idrottsanläggningar.

Ersättningslokaler för föreningar vid rivning av befintlig bebyggelse

Ett arbete drivs tillsammans med fritidsprocessen för att hålla föreningar informerade om förändringar och säkra långsiktig lokalförsörjning. Föreningar som behöver sägas upp från kontrakt erbjuds så långt det är möjligt ersättningslokaler.

LSS

Tollare port beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2019. På Kocktorpsvägen är bygglov beviljat och byggherren upphandlar nu entreprenör. Inflyttning bör kunna ske före sommaren 2019. I Älta, Björnvägen, väntas överklagande varför inflyttning bedöms ske tidigast mot slutet av 2019. Ytterligare ett projekt vid Värmdövägen i Boo undersöks av ett privat företag med visst stöd från oss. Gissningsvis klart 2021 eller möjligen under 2020.

2.1 Bästa utveckling för alla

2.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

2.3 Stark och balanserad tillväxt

2.4 Maximalt värde för skattepengarna

3 Ekonomiskt resultat

Totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid tertialbokslut I 2018 är -3 mkr, vilket är 15,5 mkr sämre än budget.

För lokal och bostad tillsammans är resultatet -11 mkr, vilket är 21,2 mkr sämre än budget. Bostadsförsörjningen genererar ett större underskott och lokal ett överskott.

Avvikelserna beror dels på lägre hyresintäkter (-4,7 mkr) främst kopplat till schablon för bostadsförsörjning som under 2018 inte inkluderar alla kostnader och högre driftskostnader - framförallt fjärrvärme och snöskottning, men även återställningskostnader (-15,2 mkr). Även kostnader för bemanningskonsulter är högre än budgeterat (-4,3 mkr). De lägre kapitaltjänstkostnaderna ger en positiv avvikelse (+2,9 mkr)

Vad gäller mark finns en avvikelse +6 mkr. 2,3 mkr två markförsäljningar. 3,7 mkr ökade intäkter för hyror/arrenden

Den nya helårsprognosen för hela enheten är +11 Mkr, vilket är -35 mkr sämre än budget. Avvikelserna beror på lägre intäkter för bostäder, högre kostnader för underhåll, reparationer och fastighetsskötsel - där stor del ligger på bostadssidan och högre kostnader för bemanningskonsulter (-14,5 Mkr). Även kostnader för El, energi och bränsle är högre. Dessa kompenseras av lägre lokalkostnader och något högre intäkter för hyror men totaleffekten blir en avvikelse på -15 mkr.

Kostnaden för arbetskraft ger en avvikelse på -2 mkr, och interna administrativa kostnader ökar med -3 mkr.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2018			Ack budget 2018		Helår budget och prognos 2018		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal/bostad	205 576	-216 275	-11 149	10 379	-21 258	40 447	810	-39 636
Mark	15 172	-7 074	8 098	2 121	5 977	5 353	10 248	4 895
Summa	220 748	-223 798	-3 051	12 500	15 550	45 800	11 058	-34 741

4 Investeringar

Investeringar inom förvaltningsverksamheten har under första tertiet 2018 uppgått till 53 mkr. De flesta projekt ingår i huvudprojekten komponenter, men 2 största pågående investeringarna är Isolering av Björknäs ishall 15 mnkr samt Näckenbadets ersättningsbassängen 11,5 mnkr.

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. Värme och kyla kommer att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftkostnader. Projektet fick en utökad ram i november från 8,8 mkr till 15 mkr. Projektet beräknas att vara klart under 2018.

Näckenbadets ersättningsbassäng är i full framdrift och skall stå klart till hösttermins start 2018. Planerna är att ersättningsbassängen skall vara igång under 3-4 år, då det riktiga Näckenbadet skall byggas. Ersättningsbassängen hyrs in för att minska kapitalbindningen.

Investeringar	Inkomster T1 2018	Utgifter T1 2018	Utfall netto T1 2018	Årsbudget 2018	Avvikelse utfall T1/årsbudget
		53 513	53 513	115 000	-61 487

Investeringar

	Årsbudget						Årsprognos	Totalt
	2018	2018	2018	2019	2020	2021	2022=>	
Investeringar per nämnd, mnkr	Inkomster	Utgifter	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Nya investeringar	0	0	0	0	0	0		
Tillägg för tidigare beslutade investeringar	0	0	0	0	0	0		
Summa tillkommande inv (nya+tillägg)	0	0	0	0	0	0		
Senast beslutad budget		115 000	115 000	50 000	50 000			
Ny investeringsbudget 2018-2022		89 000	89 000	50 000	68 800	1 000	0	
Skillnad ny budget och senast beslutad budget		-26 000	-26 000	0	18 800	1 000	0	

Tre största investeringar	Projektbudget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB	Inanspråkstagande datum
Björknäs ishall isolering	15 000	1 000		14 000	14 000	15 000	
Ersättningsbad Näckenbadet	11 500	1 400		10 100	10 100	11 500	

5 Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Inom Enheten för fastighetsförvaltning ligger den totala sjukfrånvaron på 5,82 % i jämförelse med kommunens totala sjukfrånvaro på 7,90 %. I dessa siffror ligger en heltidssjukskrivning och en deltidssjukskrivning, vilket förklarar ökningen från 2,63% för helåret 2017.

Stora insatser har gjorts för att förändra arbetsklimatet och kulturen på enheten, skapa goda förutsättningar och strukturer och öka sammanhållningen i gruppen som är förutsättningar för att kunna driva ett omfattande förändringsarbete. Den senaste Fokusmätningen visar på mycket goda resultat av dessa insatser. Se bifogad bilaga.

6 Åtgärdsplan

Åtgärder som vidtas för att öka kostnadskontrollen och effektivisera

Under hösten 2018 kommer upphandlade avtal med entreprenörer och leverantörer att ses över för att minska kostnader för driften av fastigheterna.

Under hösten kommer ett arbete med jämförelse med andra fastighetsägare för att hitta effektiviseringar att startas. Även jämförelse med andra kommuner kommer att göras bland annat vad gäller beståndets skick och möjligheter till effektiviseringar.

En fortsatt digitalisering syftande till att förenkla administrationen, skapa bättre kontroll, kunna göra långsiktig underhållsplanering samt ge bättre service till kunder och hyresgäster kommer bedrivas.

Åtgärder för kostnadsänkning	År / månad	Beslutsdatum	Budgeterad kostnadsänkning eller intäktsökning, Tkr	Varav personall, tkr	Utfall åtgärder, tkr	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar