



Årsbokslut 2018
Fastighetsområdet
Tertial 3 2018

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2018	4
3	Ekonomiskt resultat.....	6
4	Investeringar.....	7

I Verksamhetens uppdrag

Inom fastighetsområdet finns två enheter under kommunstyrelsen. Enheten för fastighetsförvaltning som ansvarar för kommunens lokalförsörjning, bostadsförsörjning och markförvaltning innefattande förvaltning av egna fastigheter, inhyrning av lokaler och bostäder från fastighetsägare samt förvaltning av mark som kommunen äger. Den andra utgör bygdelen inom enheten för bygg- och anläggning som främst ansvarar för produktion av de tillkommande lokaler som kommunen bygger själv.

2 Hänt i verksamheten 2018

Enheten för fastighetsförvaltning

Den överskuggande frågan inom enheten för fastighetsförvaltning har varit ekonomin där utfallet är - 3,2 miljoner kronor vilket är 49 miljoner kronor sämre än budget. Under året har ett omfattande arbete pågått med att få kontroll över verksamhet och kostnader. Enheten kan se resultat av detta då ekonomin under hösten låg i takt med budget och att underskottet inte ökade.

Den del som står för störst del av underskottet är bostadsförsörjningen. Fastighetsförvaltningen tillhandahåller bostäder för socialnämndens respektive arbets- och företagsnämndens behov. Dessa nämnder hyr i sin tur ut dessa till personer som nämnderna har en skyldighet att tillhandahålla bostad för. Fram till och med 2018 har fastighetsförvaltning inte tagit ut den fulla kostnaden för lägenheterna av de två nämnderna. Bland annat har kostnad för förvaltning av bostadsbeståndet och kostnader för renoveringar inte tagits ut. En annan bidragande orsak till underskottet är kostnader för tomställda lägenheter.

För att klara en bostadsförsörjning som är flexibel och som motsvarar behoven krävs ett visst mått av tomställda bostäder. När Migrationsverket ger information om vilka som ska anvisas har kommunen två månader på sig att tillskapa en bostadslösning som matchar behovet. Över tid har behovet varierat oerhört från stora familjer till ensamhushåll till mindre familjer. Samtidigt har arbets- och företagsnämnden kontinuerligt strävat efter att effektivisera matchningen vilket gjort att stora bostäder blivit mindre intressanta för matchning. Behovet av lägenheter för nyanlända och ensamkommande har också minskat i takt med att det är väsentligt färre som kommer till Sverige jämfört med 2015 och början av 2016. Därtill har många som kom under den perioden nu bott de två år i den lägenhet de fått, och har därefter fått hitta lägenhet själva. Matchningen mellan vilket behov av lägenhet personer har och vilket bestånd som finns har förbättrats under året. Under 2018 har 360 nya uthyrningsavtal skrivits av totalt 900, dessutom har cirka 400 hyresavtal med boende avslutats, vilket innebär att totalt 760 nya avtal eller uppsägningar av boende hanterats under året.

Under senare delen av året började bostäder avvecklas genom att säga upp avtal gällande inhyrda lägenheter. Dyrare lösningar som hyrdes in när behovet att få fram bostäder var som störst, har avvecklats. Detta arbete kommer att fortsätta under 2019 och då kommer även bostadsrätter som inte behövs att försälas. Bostadsbeståndet har minskat med cirka 50 bostäder under året. Delvis som ersättning för dyrare lösningar som avvecklats har nya lägenheter i modulbostäder invigts vid Kocktorpsvägen och på Svärdsö.

Den andra delen av fastighetsförvaltning som gått med stort underskott mot budget är lokalförsörjning. Inom gruppen förvaltas de lokaler som kommunen äger själv samt de som kommunen hyr in från Rikshem och Hemsö samt några fler fastighetsägare. Genom ett omfattande arbete avseende bättre kontroll och styrning avseende såväl eget som inhyrt lokalbestånd har de driftskostnaderna under året gradvis legat i takt med budget. Högre kostnader för snöröjning och uppvärmning under vintern 2018 hör till gruppen oförutsedda kostnader. Ett annat och mer grundläggande problem är att kostnaderna för nya skolor och förskolor som tas i bruk inte täcks av den hyra som tas in via hyresmodellen även om maxhyran i den tas ut. Nya lokaler kan ligga på kostnader kring 2 300 kronor och högsta hyra i hyresmodellen är 2 100 kronor. Samma problem gäller även den del lokaler som hyrs in via Rikshem och Hemsö där de externa hyresavtalen är indexerade vilket inte medges enligt hyresmodellen. En översyn av hyresmodellen kommer att ske under 2019. Ökade kostnader för tomställda skollokaler bidrar även till underskottet. De tomställda lokalerna finns i delar av Nacka där inflyttningen inte varit så stor, framförallt Salstjödalen samtidigt som det behövs nya lokaler i andra delar av Nacka. Under året har flera nya lokaler tagits i bruk, bland annat en ny skolbyggnad vid Myrsjöskolan, nya Myrsjö sporthall, Ältadalens förskola, Näckensbadets ersättningsbassäng, och Björknäs ishall.

Den tredje delen i fastighetsförvaltning, markgruppen, redovisar ett överskott jämfört med budget. Under året har ett flertal arrendeavtal omförhandlats och tecknats till följd av såväl marknadsanpassning som politiska beslut, vilket har gett en positiv effekt på intäktssidan under 2018 samt för kommande år. Bland annat har arrendeavtalet för bergtäkten i Kovik, arrendeavtal med båtclubbar samt arrendeavtal för master och teknikbodar omförhandlats. Det har även gjorts flera avgäldsregleringar av tomträtter under 2018, vilket har medfört en positiv effekt på intäktssidan under 2018 samt för kommande år. Fem tomträtter, tre småhustomträtter respektive två industritomträtter, har friköpts vilket har gett ytterligare intäkter i form av markförsäljningar.

Bygg-delen inom enheten för bygg- och anläggning

Under året har ett stort arbete pågått med att skapa en organisation som motsvarar de krav som finns på rätt leverans i rätt tid till rätt kostnad. Det har skett förbättringar under året och det syns bland annat i utveckling av arbetssätt, prioritering av vilken tid som läggs i projekt och kostnadsföring av tid. Det påbörjade utvecklingsarbetet fortsätter under 2019. Enheten gör ett mindre underskott jämfört med budget.

Inom ramen för samverkansentreprenaden med NCC har flera nya lokaler blivit färdiga under året. Det är Ältadalens förskola, Myrsjöskolan, Myrsjö sporthall. Positivt i dessa projekt är att verksamheten har varit mycket nöjd med hur samspelet fungerat med Bygg och med NCC. Utöver dessa fastigheter har även Björknäs ishall tillsammans med nya omklädningsrum, två boenden för nyanlända Kocktorpsvägen och Svärdsö samt ersättningsbassängen för Näckenbadet blivit klara och tagits i bruk. Upphandlingen av nya Näckenbadet fick avbrytas i april då den tilltänkta fastighetsägaren inte fick lån. Underlag för ny upphandling har tagits fram och den kommer att genomföras under 2019.

3 Ekonomiskt resultat

Enheten för fastighetsförvaltning

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid årsbokslutet 2018 är -3,2 miljoner kronor, att jämföras mot den ackumulerade budgeten om 45,8 miljoner kronor. Underskottet är 49 miljoner kronor, vilket i sig är mycket stort, men som ligger i nivå med den prognos som gavs i T2 och i november. Som tidigare nämnts har verksamheten under andra halvåret legat bättre i takt med budget än första halvåret. Det främsta förklaringarna till resultatet är:

Bostadsförsörjning - 28,6 miljoner kronor., vilket är 15,8 miljoner kronor sämre än budget

- Full kostnadstäckning har inte tagits ut av nämnderna
- Kostnader för tomställda bostäder
- Dyra bostadslösningar som hyrdes in 2015/2016,

Lokalförvaltning + 16,5 miljoner kronor, vilket är 36,7 miljoner kronor sämre än budget

- Ökade kostnader för snöröjning och värme under vintern -15 miljoner kronor
- Kostnaden för nya förskole- och skollokaler och inhyrda lokaler är högre än vad som kan tas in som max hyra i hyressystem -13 miljoner kronor
- Kostnader från 2017 som kostnadsförts 2018, -7,6 miljoner kronor (kostnader för Kunskaps Gallerian, hyreskostnader för lokaler)
- Oförutsedda kostnader -1,1 miljoner kronor

Markgruppen + 10,4 miljoner kronor, vilket är 5 miljoner kronor bättre än budget.

Bygg-delen inom enheten för bygg- och anläggning

7,5 miljoner kronor vilket är -0,7 miljoner kronor sämre än budget,

Resultat är 1,5 miljoner kronor bättre än senaste prognosen i T2.

I resultatet inkluderas en förgäveskostnad på 0,8 miljoner kronor för utredning kring placering av bostäder för nyanlända, -samt förgäveskostnad för Kvarnholmsutredningen på 2 miljoner kronor. Den senare var inte med i prognosen i T2.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2018			Ack budget 2018		Utfall 2017		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Enheten för Fastighetsförvaltning	661 327	-664 544	-3 217	45 800	-49 017	624 808	-593 590	31 218
Enheten för Bygg och Anläggning (Bygg)	15 753	-23 283	-7 531	-6 800	-731	11 567	-19 911	-8 344
Summa	677 079	---687 827	-10 748	39 000	-49 748	636 375	-613 500	22 874

4 Investeringar

Enheten för fastighetsförvaltning

Kommunen investerar årligen cirka 50 miljoner kronor på underhåll av bostäder, fastigheter och gårdar. Det finns ett ständigt behov av underhåll av kommunens egenägda bostäder och fastigheter.

De 3 största projekten under komponenter 2018

- Ventilation Eklidens skola - 10 miljoner kronor
- Takbyte och installation av solpanel Eklidens skola - 3,4 miljoner kronor
- Tak och fasadrenovering på Saltsjöbadens Samskola - 4,8 miljoner kronor

Bygg-delen inom enheten för bygg- och anläggning

Ett flertal av projekten ingår i det strategiska partneringavtalet med NCC, även kallat NSP. Totalt upparbetade kostnader inom partneringavtalet är nu drygt 500 miljoner kronor i förhållande till kontraktssumman som bedömdes till cirka 2,5 miljarder kronor vid avtalstecknandet år 2015.

Under året har flera stora projekt delaktiverats och tagits i bruk.

- Myrsjöskolan - 152 miljoner kronor (NSP)
- Utskogens nya förskola - 70 miljoner kronor (NSP)
- Ältadalens förskola - 60 miljoner kronor (NSP)
- Myrsjöskolans sporthall - 50 miljoner kronor (NSP)
- Kocktorpsvägens boende - 26 miljoner kronor
- Svärdsö boende - 17 miljoner kronor
- Ersättningsbassängen för Näckenbadet - 10 miljoner kronor
- Fotbollstältet - 21 miljoner kronor.

Totalt aktiverade projekt 2018 är 336 miljoner kronor.

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget, mnkr

Årets utfall	Budget 2018	Avvikelse	Kommentar
332	302	25	Färdigställt flera gamla projekt som har fått ram 2016/2017

Tabell 2. De 3 största projekten (utfallet 2018)

Projekt	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Myrsjöskolan	166,0	116,8	0	40,4	40,4	157,2
Oxelvägens förskola	75,0	8,9	0	39,9	39,9	48,8
Myrsjö bollhall	52,2	26,9	0	26,8	26,8	53,8
Sigfridsborgs skola	282,5	8,7	0	20,7	20,7	29,4

