

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Tertialbokslut 2 2014 för fastighetsverksamheten**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamhetens tertialbokslut 2 till protokollet.

### **Sammanfattning**

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheten bedöms överlag vara bra. Arbete pågår med att ta fram en vision för välfärdsfastigheter i staden i Nacka, förstärka arbetet med strategisk fastighetsförsörjning samt lägga förslag till en fastighetsstrategi. Ett omfattande arbete pågår under året inom verksamheterna med att utveckla processer, rutiner, förstärka och utveckla personal och systemstöd.

Totala årsprognosen för fastighetsverksamheten vid tertialbokslut 2 2014 uppgår till 10,4 mnkr att jämföra med budget om 8,0 mnkr, främst till följd av omförhandlade och tillkommande tomträtts- och arrendeavtal. En förbättring med 1,7 mnkr jämfört med årsprognosen vid tertialbokslut 1 2014.

### **Ärendet**

#### **Verksamhetsresultat**

Fokus under året är att arbeta för nöjdare kunder, en aktiv mark- och lokalförsörjning samt en god fastighetsekonomi. Utvecklingsprojekt som bedrivs i samverkan med kunder är bl a översyn av hyreskontrakt och gränsdragningslista och framtagande av en vision för välfärdsfastigheter i staden i Nacka. För utveckling av strategisk samordning och planering pågår arbete med att förstärka vårt arbete med strategisk fastighetsförsörjning med koppling till ekonomisk långtidsprognos samt medverkan i arbetet med fördjupad strukturplan för västra Sicklaön. Till stöd för arbetet med utveckling av Nacka stad och hela Nacka genomförs ett arbete med att ta fram förslag till en fastighetsstrategi. Fastighetsstrategin

tydliggör uppdrag, förhållningssätt, inriktning och ekonomiska förutsättningar för utveckling och förvaltning av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Inom verksamheterna pågår ett omfattande arbete med att utveckla processer, rutiner, förstärka och utveckla personal och systemstöd.

### Lokalenheten

- Lokalenhetens arbete med processer har fortsatt och till del implementerats. Under resterande året kommer fokus ligga på ett system för uppföljning av processerna. Huvuddelen av enhetens processer med beskrivningar är klara och webbaserade. Även uppföljningssystemet avses att webbaseras.
- Planering, projektering och upphandling av årets planerade underhåll är klart och utförande pågår och bedöms till största delen vara genomförda under T3.
- Under T1 och T2 har enligt åtgärdsplan kontrollen av det felavhjälpande underhållet förbättrats. Om årsprognosen står sig kommer årets nivå att bli betydligt lägre än tidigare års utfall.
- Ett projekt för utveckling och kvalitetshöjning av kommunens hyresavtalsmallar har inletts och bedöms klart runt årsskiftet.
- Asbestsaneringen i Skuru skola har slutförts i kulvert och elevutrymmen. Ett mindre utrymme återstår där asbesten är förhållandevis väl inkapslad.
- Rekrytering av en ny lokalenhetschef är klar och den nye chefen tillträder den 6:e oktober. Ytterligare en förvaltartjänst har tillsatts, samt en teknisk förvaltare rekryterats och tillträder i mitten av oktober. Rollen energisamordnare har tillskapats och bemannats och avser ge tydligare målsättning och kontroll på enhetens energi- och miljöarbete.
- Kompetensutveckling med en utbildning av enhetens fastighetsförvaltare till diplomerad fastighetsförvaltare har inletts och kommer att genomföras med hälften av personalen under hösten/vintern, samt den andra hälften under våren 2015.
- Upphandling av nytt fastighetssystem/ fastighetsdatabas är i slutfasen och tidplanen för implementering till runt årsskiftet bedöms hålla. Detta är ett led i förbättringen av enhetens stödsystem.
- Fastigheten Sicklaön 73:119 på Gamla Landsvägen förvärvades av Locum till ett pris om 41 mnkr och tillträdde 1 juli 2014. Syftet med förvärvet var att säkerställa kommunens behov av kapacitet för servicebostäder.
- Sjukfrånvaro var för perioden 1,3%.




### Byggenheten

- Projektet för byggnadet av en ny förskola om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo är klart för ansökan om bygglov. Detta kan ske efter politiskt beslut efter svar på de medborgarfrågor som uppkommit avseende bland annat

trafiksituationen i området. Projektet genomförs som ett partneringsprojekt med Skanska som entreprenör.

- Samtliga rekryterade projektledare har börjat sin anställning och enheten är för nuläget väl bemannad. I maj tillfördes enheten en projektledare som tidigare arbetade inom fritidsenheten, och som kommer att arbeta med fritidsfastigheterna i beståndet som huvudsakligt fokus.
- Urval av pågående och under perioden slutförda projekt:
  - Förstudie ny placering av Utskogens förskola, då befintlig förskola är i dåligt skick. Beslut om projektstart avses sökas under T3.
  - Ombyggnation och renovering av köken i Duvnäs och Skuru skolor, slutförs till årsskiftet.
  - Fortsatt förstudie av badhus i Saltsjöbaden och Fisksätra, omfattande bland annat renovering av Näckenbadet alternativt ny lokalisering av badhus.
  - Förstudie av nybyggnation av Myrsjöskolan inför ett möjligt ny- och/eller ombyggnationsprojekt är genomförd och beslutsunderlag för projektstart tas fram till kommunfullmäktige till T2.
  - En förstudie för skolor i de olika kommundelarna avseende hur de kan byggas ut maximalt startar i slutet på september.
- Sjukfrånvaro var för perioden 0,3%.

### Mål & nyckeltal, bygg- och lokalenheten

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T2	Kommentar
60%	100%	Nöjdhetsindex, NKI	51%	Mål ej uppfyllt 2014 
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt, T2 
20 st	40%	Antal initierade förstudier	16 st	Mål uppfyllt, T2
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	91 %	Mål uppfyllt, T2
3 %	20%	Vakansgrad	2,5 %	Mål uppfyllt, T2
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		Mål ej uppfyllt, T2 
50 %	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	-	Mall investeringskalkyl för LCC ej framtagen än
90 %	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget	91 %	Mål uppfyllt, T2
-10 %	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	-	Redovisas för helår, missvisande att ta upp vid T2
>50 %	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	44 %	Kommer ej uppnås 2014, se budget

## Mark

- Inga mätningar genomförs av mål och nyckeltal.
- Verksamheten löper enligt plan.
- Enheten har under perioden förnyat och tecknat nya marknadsmässiga tomträtt- och arendeavtal som har bidragit med en intäktsökning om +3,2 mnkr.
- Markgruppen har under ett antal år haft en stor personalomsättning vilket i kombination med föräldraledigheter har påverkat verksamheten. Genom nyrekryteringar under 2014 och 2015 avser gruppen att komma till rätta med detta.
- Under sommaren har en processkartläggning inletts. Målet är att slutföra denna under hösten.
- Sjukfrånvaro var för perioden 12%.

## Insatta resurser

Totala årsprognosen för fastighet-, bygg- och markenheterna inom fastighetsprocessen uppgår till 10,4 mnkr att jämföra med budget om 8,0 mnkr. En förbättring med 1,7 mnkr jämfört med årsprognosen vid tertialbokslut 1 2014. Främst beroende på omförhandlade tomträtts- och arrendeavtal med högre intäkt till följd. För lokalenheten har ökade hyresintäkter, lägre kostnader för bland annat el, värme och fastighetsskötsel bidragit till att hålla nollresultat i enlighet med budget. På kostnadssidan i lokalenheten har en oförutsedd kostnadspost uppstått i och med upplåtelse av tomträtt och försäljning av byggnader på fastigheten Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen, ("Röda Villorna" och "gamla Konsumbutiken") vilket genererade en förgäveskostnad om 4,5 mnkr.

## Lokalenheten

- Prognos resultat 2014: -0 mnkr vilket är i linje med budget 2014.
- **Avikelse årsprognos mot årsbudget**
  - Intäkter :*
    - *Intäkter lokaler* förbättrad prognos +6,0 mnkr jämfört med budget beror på för låg budgetering bland annat var ingen intäkt budgeterad för Näckenbadet på grund av osäkerhet kring om lokalen kan hålla sig öppen vid tillfället när budgeten lades samt Fisksättra och Saltsjöbadens bibliotek.
  - Kostnader :*
    - *Inhyrda lokaler* försämring om -4,7mnkr. Det beror bland annat på utökad inhyrning vid Kundskaps Gallerian om -1,2 mnkr, miss vid budgetering för två bibliotek om -1,5 mnkr. En omfördelning mellan lokalhyror och bostäder har gjorts i budgeten motsvarande -2,0 mnkr.
    - *Mediakostnader* förbättring med +5,1 mnkr beror på den milda vintern som har varit.
    - *Fastighetskötsel* förbättring med +4,7 mnkr. Det milda vintern gjorde att utfallet för snöskottning bedöms förbättras.

- *Utredning/förstudier* försämring med -5,5 mnkr bland annat förgäveskostnader för ”Röda Villorna”.
- *Kapitalkostnader* ökning med -3,0 mnkr på grund av tillkommande projektavslut samt köp av Gamla Landsvägen 28.

## Byggenheten

- Prognos resultat 2014: -3,5 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat om +/- 0 mnkr).
- Denna enhet genererar ingen intäkt, kostnader fördelas på investeringsprojekt.
- Prognosen för fördelning av personalkostnad har försämrats gentemot budget med - 3,5 mnkr men förbättras med +0,5 mnkr gentemot prognosen i T1 på grund av förändringar kring antalet aktiva investeringsprojekt.

## Mark

- Prognos resultat 2014: 13,9 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat 8 mnkr). Årsprognosen visar på en resultatförbättring gentemot budget om ca 5,9 miljoner kronor.
- **Avvikelse årsprognos mot årsbudget**
  - *Intäkter*, ackumulerat utfall per sista augusti ger ett överskott om ca 10,6 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om ca 5,3 miljoner kronor.
  - Under året har ett antal tomträttsavtal omförhandlats med högre avgälder som följd. Det har även tillkommit nya tomträtts- och arrendeavtal. Intäkter hänförliga till markavtal har ej budgeterats.
  - *Kostnader för fastighetskötsel* är lägre än budgeterat, detta beror på att man i budget beräknat kostnader för FMC som ej längre är aktuella. Kostnaderna för *markadministration* är högre än årsbudget och beror bland annat på förseningar i rekrytering av personal därav inhyrda konsulter. Även kostnader för *kapitaltjänster* är lägre än budgeterat vilket kan hänföras till att tillgångar avyttrats eller uttrangerats.

Verksamhet, tkr	Årsprognos 2014			Årsbudget 2014	Budgetavvik else
	Intäkter	Kostnader	Netto		
<b>Fastighetsprocessen</b>					
Hyror lokaler	472 000		472 000	466 000	6 000
Hyror bostäder	41 500		41 500	41 500	0
Övriga intäkter					
Hyror inhyrda lokaler		-76 500	-76 500	-71 800	-4 700
Hyror inhyrda bostäder		-31 000	-31 000	-31 400	400
Försäkring		-4 400	-4 400	-4 100	-300
Fastighetskatt/avg 1		-300	-300	-300	0
El		-30 000	-30 000	-31 800	1 800
Olja		-6 000	-6 000	-7 250	1 250
Köpt värme		-26 000	-26 000	-28 000	2 000
Vatten		-5 400	-5 400	-5 450	50
Fastighetskötsel tillsyn		-16 000	-16 000	-20 700	4 700
Bevakn o larm		-2 800	-2 800	-2 800	0
Städning		-7 000	-7 000	-8 000	1 000
Felavhjälpande underhåll		-34 700	-34 700	-33 000	-1 700
Planerat underhåll		-27 000	-27 000	-27 000	0
Ombyggnader		-600	-600	0	-600
Utredn/förstudier		-8 500	-8 500	-3 000	-5 500
Rivning			0		0
Administration lokal/bost		-24 800	-24 800	-19 900	-4 900
Övrigt			0		0
Kapitaljämskostnad		-209 000	-209 000	-206 000	-3 000
Leasing inventarier		-7 000	-7 000	-7 000	0
<b>Summa bygg- och lokalenheten</b>	<b>513 500</b>	<b>-517 000</b>	<b>-3 500</b>	<b>0</b>	<b>-3 500</b>
<b>Markenheten</b>					
Industrimark inkl tomträttsavg	5 670	-459	5 211	4 600	611
Arrenden	7 113	-16	7 097	4 500	2 597
Bostadsmark inkl tomträttsavg	14 900		14 900	14 800	100
Övrig markförvaltning	567	-1 225	-658	-3 750	3 092
Fastighetskatt		-200	-200	-200	0
Markadministration		-6 773	-6 773	-5 050	-1 723
FMC exkl kap.kostn					
Velamsund exkl kap.kostn					
Kapitalkostnader		-5 683	-5 683	-6 900	1 217
<b>Summa Markenheten</b>	<b>28 250</b>	<b>-14 356</b>	<b>13 894</b>	<b>8 000</b>	<b>5 894</b>
<b>Summa Lokal, Bygg, Mark</b>	<b>541 750</b>	<b>-531 356</b>	<b>10 394</b>	<b>8 000</b>	<b>2 394</b>

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Anna-Carin Nyman  
Controller