

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tertialbokslut 2 år 2015 för fastighetsverksamheterna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamheternas tertialbokslut 2 2015 till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheterna är överlag bra. Samtidigt som resultatet i tertialbokslut 2 är lägre än budgeterat uppnår verksamheten en kraftigt ökad årsprognos som nu, till skillnad mot i tertialbokslut 1, pekar på ett resultat i balans med årsbudgeten.

Året har präglats av hög personalomsättning vilket har gjort att verksamheten tappat fart och ökat arbetsbördan för enheterna i fastighetsprocessen.

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan och i budgetbalans är uppfyllda.

Målen för **nöjd kundindex**, NKI, antal initierade förstudier, god kommunal fastighetsekonomi och andel planerat underhåll är inte uppfyllda.



Mål & nyckeltal

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T2	Kommentar
60%	100%	Nöjd kund index, NKI Södertörnsgruppens medel 54 % (aug), 52% (T1)	44 % (aug) 51 % (T1)	Mål ej uppfyllt 2015
60%		Kommunens egna lokal försörjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt, T2
20 st	40%	Antal initierade förstudier	8 st	Mål ej uppfyllt, T2
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	97 %	Mål uppfyllt, T2
3 %	20%	Vakansgrad	3,15%	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	96 %	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	26 %	Mål ej uppfyllt T2

Kommentarer

Målen för aktiv lokal försörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan och i budgetbalans är uppfyllda.

Målen för NKI, antal initierade förstudier, god kommunal fastighetsekonomi och andel planerat underhåll är inte uppfyllda.



Verksamhetsresultat

Resultatet för tertialbokslut 2 är lägre än budgeterat. Det beror på att vissa personalkostnader ännu inte periodiserats och andra inte omfördelats till investeringsprojekt. Däremot pekar årsprognosen nu på ett resultat i linje med budgeten i och med en betydande justering uppåt jämfört med tertialbokslut 1.

Fastighetsprocessens T2-siffror på övergripande nivå

Resultat T2 (mnkr)	Budget T2 (mnkr)
19,3	26,7
Reviderad årsprognos	Budget 2015
39,6 (+ 13,9)	40

Avvikelserna i resultatet för tertialbokslut 2 är likvärdigt fördelade mellan lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling. Lokalenheten svarar för uppjusteringen av årsprognosen.

Driftredovisning, tkr	Januari-augusti 2015			2015		
	Utfall T2	Budget T2	Avvikelse	Årsbudget	Prognos T2	Prognos T1
Lokalenheten	20,7	24,3	-3,65	36,5	31,6	17,7
Enhet för fastighetsutveckling	-1,4	2,3	-3,7	3,5	8	3,5
Summa	19,3	26,7	-7,4	40	39,6	21,2



Kort om verksamheten under perioden

Lokalenheten

Enheten lider av effekterna av hög personalomsättning, framför allt i förvaltningsverksamheten.

- Nya utrymningslarm i förskolor pågår och slutförs under 2015
- Implementering av det nya fastighetsstödsystemet Pytagoras pågår och slutförs 2015
- Intensivt arbete pågår för att fylla vakanta lokaler med verksamhet, främst bostäder. Flera objekt ligger i startgruperna för fortsatt beredning och beslut.
- Utbildning och certifiering av förvaltare har slutförts.
- Sammankoppling av inbrottslarm, driftlarm och brandlarm pågår. Knappt hälften av fastighetsbeståndet kvarstår att färdigställa under 2015.
- Lokalenheten arbetar med aktiviteter för att förbättra enhetens sjunkande NKI-resultat.

Enheten för fastighetsutveckling

Enheten arbetar intensivt med förstudier, pågående byggprojekt och inledande arbete inom ramen för strategisk partnering med NCC.

- Nyrekrytering av enhetschef slutfördes.
- Tre förstudier avslutades under perioden: Utbyggnation av Boo gårds skola, Sigfridsborgs skola och utredningen av alternativ för placering av en ny simhall i Nacka.
- Långsjöns förskola återuppbyggdes på mindre än 10 månader och öppnade för verksamhet planenligt vid terminstarten hösten 2015.
- Etapp 1 vid aktivitetsparken (medborgarförslag) på Älta IP slutfördes och invigdes.
- Enheten upphandlade NCC inom strategisk partnering. Samarbetet har startat.
- Arbetet med att bygga ett nytt kök på Myrsjöskolan pågår.

Markgruppens personalstyrka minskade i och med att markstrategen och fastighetsvärderaren lämnade gruppen. Ersättningsrekrytering pågår.

- Sex nya arrendeavtal har tecknats, ett har sagts upp.
- En miljöinventering av potentiellt förorenade områden pågår. Fyra områden behöver undersökas ytterligare.
- Under juni skedde ett dieselutsläpp från en olovlig anlagd båt på en kommunal brygga i Fisksätra. Markgruppen kunde, tillsammans med lokalenheten avhjälpa läckaget och sanera båten.
- Intensivt arbete pågår med att kartlägga lämpliga fastigheter för boenden för nyanlända.



Insatta resurser

Driftredovisning, tkr	Januari-augusti 2015			År		
	Utfall T2	Budget T2	Av- vikelse	Års- budget	Prognos T2	Prognos T1
Lokalenheten	20,7	24,3	-3,65	36,5	31,6	17,7
Enhet för fastighetsutveckling	-1,4	2,3	-3,7	3,5	8	3,5
Summa	19,3	26,7	-7,4	40	39,6	21,2

Kommentarer från lokalenheten

Fastighetsförsäljningen i december 2014 resulterade en omfördelning av kostnader under 2015. Hyresintäkter och kostnader för drift och underhåll minskade. Samtidigt ökade kostnaderna för inhyrning av lokaler. Både kapitaltjänstkostnader och kostnader för media, fastighetsskötsel, tillsyn och planerat underhåll har minskat med ca 25 %. Personalstyrkan och dess kostnader är oförändrade efter försäljningen.

Lokalenhetens avvikelse i T2 på 3,6 mnkr beror till största delen på ankomstregistrerade kostnader som inte har hunnits periodiserats inför T3.

Lokalenhetens uppjustering av årsprognosen utgörs till stor del (10,7 mnkr) av att investeringar komponentindelats. Dessutom har kostnader för förstudier och utredningar i tidiga skeden minskat med 2 mnkr.

Årsprognosen för 2015 pekar mot 31,6 mnkr, det vill säga en negativ avvikelse på 4,9 mnkr. En av förklaringarna till det är oförändrade personalkostnader.

Omfördelningen av kostnader och intäkter ser ut såhär:

Hyresintäkter	ned 10 mnkr
Hyreskostnader	upp 111 mnkr
Försäkringskostnader	ned 1,4 mnkr
Mediakostnader	ned 18,2 mnkr
Fastighetsskötsel	ned 5 mnkr
Felavhjälpande underhåll	ned 4 mnkr
Planerat underhåll	ned 17,2 mnkr
Utredning/ förstudier	ned 2 mnkr
Kapitaltjänstkostnader	ned 49 mnkr
Administrationskostnader	oförändrade



Kommentarer från tidigare byggenheten

Enheten för fastighetsutveckling består av den tidigare byggenheten och markgruppen.

Projektverksamheten

Resultatet för T2 visar på en kostnad om -10,3 mnkr gentemot prognos om 0 mnkr. Delvis kan det förklaras av att delar av markgruppens fördelningsbara kostnader på personal samt lön ingår här tillsviare (ca 2,6 mnkr).

Översyn av rutiner kring fördelning av personalkostnader på projekt och förstudier pågår vilket framöver skall säkerställa att personalkostnader inte belastar resultatet och genererar ett negativt ekonomiskt resultat för enheten.

Just nu pågår en översyn av fördelningen mellan de administrativa kostnaderna mellan projektverksamheten och markgruppen.

Kommentarer från markgruppen

Årsprognosen pekar på ett resultat i linje med årsbudgeten som är 8 mnkr.

Resultatet vid T2 visar på en resultatförbättring på 2,6 mnkr jämfört med prognosen. Förklaringen är att delar av marks personalkostnader belastar byggenheten.

Inför tertialbokslut 2 kan inte markgruppen prognostisera reavinsten för exploateringsmark, tomträtter, samt övrig markförsäljning för året.



Riskbedömning av årsprognos i tertialbokslut 2 2015

Följande risker har identifierats som kan förändra årsprognosen 39,6 mnkr:

- **Personal- och administrativa kostnader för enheten för fastighetsutveckling**

Det är inte helt klarlagt hur stora delar av personalkostnaderna som kan fördelas och redovisas på projekten. Fördelningen mellan de administrativa kostnaderna mellan bygg och mark är inte klar.

- **Projektavslut under T3**

Under perioden T3 görs en översyn över vilka projekt som ska avslutas. I samband med ett projektavslut kan det uppstå förgäves- och utrangeringskostnader i projektet. Utlagda kostnader kommer då att kostnadsföras som driftskostnad i lokalenhetens resultat. Dessa kostnader är ännu inte fastställda.

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Controllerenheten

Bilaga 1 Sammanställning utfall fastighetsverksamheten

Verksamhet, tkr	Årsprognos 2015			Årsbudget 2015	Budgetavvik else
	Intäkter	Kostnader	Netto		
Fastighetsprocessen					
Hyror lokaler	506 000		506 000	501 000	-5 000
Hyror bostäder	45 000		45 000	45 000	0
Övriga intäkter	4 000		4 000		-4 000
Hyror inhyrda lokaler		-187 000	-187 000	-75 000	112 000
Hyror inhyrda bostäder		-30 000	-30 000	-31 000	-1 000
Försäkring		-3 400	-3 400	-4 800	-1 400
Fastighetskatt/avg 1		-200	-200	-300	-100
El		-22 000	-22 000	-30 500	-8 500
Olja		-4 900	-4 900	-7 000	-2 100
Köpt värme		-20 700	-20 700	-27 700	-7 000
Vatten		-4 600	-4 600	-5 200	-600
Fastighetskötsel tillsyn		-16 000	-16 000	-21 000	-5 000
Bevakn o larm		-2 500	-2 500	-3 201	-701
Städning		-7 900	-7 900	-7 400	500
Felavhjälpande underhåll		-22 000	-22 000	-26 000	-4 000
Planerat underhåll		-9 000	-9 000	-26 200	-17 200
Ombyggnader		-1 000	-1 000	-2 000	-1 000
Utredn/förstudier		-1 000	-1 000	-3 000	-2 000
Rivning		-1 000	-1 000		1 000
Administration lokal/bost		-20 700	-20 700	-20 077	623
Övrigt			0		0
Kapitaltjänstkostnad		-163 000	-163 000	-212 093	-49 093
Leasing inventarier		-6 500	-6 500	-7 000	-500
Summa lokalenheten	555 000	-523 400	31 600	36 530	4 930
Markgruppen					
Industrimark inkl tomträttsavg	5 300	-50	5 250	2 751	-2 499
Arrenden	6 700	-30	6 670	5 530	-1 140
Bostadsmark inkl tomträttsavg	14 000	-1 500	12 500	14 750	2 250
Övrig markförvaltning	1 077	-3 137	-2 060	-6 170	-4 110
Fastighetskatt		-860	-860	-200	660
Markadministration		-8 500	-8 500	-7 468	1 032
Kapitalkostnader		-5 000	-5 000	-5 693	-693
Summa enheten för fastighetsutveckling inkl mark	27 077	-19 077	8 000	3 500	-4 500