

## Årsbokslut 2015 för fastighetsverksamheterna

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamheternas årsbokslut 2015 till protokollet.

### Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för *fastighetsverksamheterna* är överlag bra och årets resultat blev ca 47 mnkr, en resultatförbättring med ca 7 mnkr jämfört med ramen för årsbudgeten om ca 40 mnkr. Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 169 mnkr (173). Under året har försäljningen av tomträtter uppgått till 6 mnkr.

### År 2015 i korthet

Verksamhetsresultaten för *fastighetsverksamheterna* är överlag bra och årets resultat blev ca 47 mnkr, en resultatförbättring med ca 7 mnkr jämfört med ramen för årsbudgeten om ca 40 mnkr.

Intäkterna uppgick till 585 mnkr jämfört med utfallet om 547 mnkr föregående år. Ökningen om 38 mnkr beror i huvudsak på hyreshöjningar inom lokalenheten vid halvårsskiftet 2014 och 2015, nya hyresobjekt samt försäkringsintäkt avseende Långsjöns förskola.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll<sup>[1]</sup> minskar jämfört med föregående år som en följd av satsningen på planerat underhåll. Kostnader för värme, el, olja uppgår till 45 mnkr jämfört med utfallet om 67 mnkr föregående år. Minskningen om 22 mnkr beror på att bl a värmekostnaden (ca 17 mnkr) för de fastigheter som såldes till Rikshem från årsskiftet ingår i hyran och är även en effekt av löpande energieffektiviseringsprojekt och den varma väderleken under 2015.

---

<sup>[1]</sup> Tidigare felavhjälpande underhåll



Total energianvändning har minskat med 5,4 kWh/kvm till 141,8 kWh/kvm jämfört med förra året och innebär en minskning av energikostnaderna med 2 mnkr i förhållande till budget för de fastigheter som ägts under 2015.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 169 mnkr (173). Under året har försäljningen av småhustomträtter uppgått till 3,4 mnkr samt en industritomträtt om 2,5 mnkr.

Arbetet med att tillhandahålla bostäder för socialt behov har intensifierats under året till följd av att tillgodose det ökade behovet av bostäder, främst kopplat till det ökade åtagandet att ta emot nyanlända. Genom ett brett samarbete mellan verksamheter har kommunen lyckats näst bäst i Stockholm med att uppfylla sitt åtagande och sammantaget kunnat ta emot 116 nyanlända. Fördelningen nyanlända per anpassning är som följer: omställning och anpassning av befintliga lokaler och fastigheter 70 personer, genom inhyrningskontrakt med externa hyresvärdar 27 personer och anpassning via privatpersoner 19 personer. Vid sidan av detta har kommunen även bistått Migrationsverket i att upprätta och driva ett tillfälligt evakueringsboende.

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan samt god kommunal fastighetsekonomi är uppfyllda. Målen för NKI samt antal initierade förstudier är inte uppfyllda. Nya övergripande mål har antagits av kommunfullmäktige och under år 2016 genomförs ett arbete med att uppdatera mål och nyckeltal för fastighetsverksamheterna.

## Verksamhetsresultat

### Lokalenheten



Enheten visade ett resultat om 40,5 mnkr vilket översteg budget med 4,0 mnkr. Varav 23 mnkr utgör investeringar som har komponentindelats och som därmed inte belastar driften. (Kostnader för dessa investeringar så som ränta samt avskrivningar redovisas i resultatet).

Effekten av fastighetsförsäljningen har bidragit till att intäkter och kostnader för lokalenheten har omfördelats och ändrats. Fastighetsbeståndet som såldes under december månad 2014 utgjorde ytmässigt ca 25 % av totala beståndet. Vid försäljningen minskade hyresintäkterna med 10 mnkr, då privata hyresgäster övergick till att hyra direkt av Rikshem. På kostnadssidan har kostnaderna omfördelats så som ökade kostnader för inhyrda lokaler om 109 mnkr då Nacka kommun förhyr av Rikshem. Mediekostnader (el, olja, köpt värme, vatten), fastighetsskötsel, tillsyn och planerat underhåll har minskat med ca 25 %. Den varma väderleken under 2015 och det påbörjande energieffektiviseringsprojektet har bidragit till innebär en minskning av energikostnaderna med 2 mnkr i förhållande till budget för de fastigheter som ägts under 2015.



Kapitaltjänstkostnaderna har minskat med drygt 25 % till 161 mnkr som en effekt av fastighetsförsäljningen samt en viss förskjutning i tid av pågående projekt. Personalstyrkan är bibehållen och således dess kostnader, i linje med budget och prognos.

Här nedan presenteras de största avvikelsepостerna från resultatet jämfört med en justerad budget vilket exkluderar de fastigheter som såldes till Rikshem.

- Jämfört med justerad budget 2015 har de *totala hyresintäkterna* ökat med 22 mnkr där den största delen av ökningen beror på ett nytecknat hyreskontrakt avseende evakueringsboende för flyktingar i Graninge stiftsgård samt hyresökning enligt hyresmodellen.
- *Övriga intäkter* har ökat jämfört med justerad budget och huvuddelen av ökningen ligger på försäkringsintäkter om 3,5 mnkr från ersättning Långsjöns förskola som brann under året. Samtidigt belastas rivningskontot med *utraneringskostnader* från Långsjöns förskola om ca 3 mnkr.
- Kostnader för *värme, el, olja och vatten* uppgår till 45 mnkr jämfört med justerad budget om 48 mnkr. Minskningen om 3 mnkr beror bl a på att uppvärmningskostnaderna har minskat till följd av den varma väderleken under 2015 och effekt av löpande energieffektiviseringsprojekt.
- Det totala *fastighetsunderhållet* är inte jämförbart med utfallet respektive budget för föregående år eftersom större delen av det planerat underhåll nu ligger som komponenter och istället belastar balanskontot. Underhållet finns nu som komponenter om 23 mnkr, planerat underhåll om 3 mnkr och avhjälpande underhåll om 24 mnkr. Summan av dessa tre underhållsposter summeras till 50 mnkr.
- *Kapitaltjänstkostnader* om 161 mnkr är 3 mnkr lägre än justerad budget och beror på aktivering av pågående projekt som har blivit förskjutna framöver.

Verksamhetsresultat utfall 2015, vänligen se bilaga 1.

### **Insatser inom lokalenheten**

För att vända trenden sjunkande NKI har samtliga medarbetare genomgått en utbildning i kundmötet med syfte att öka enhetens professionalitet i arbetet med kund. Målet är nöjdare kunder, en aktiv mark- och lokalförsörjning samt en god fastighetsekonomi.

Utvecklingsprojektet översyn av hyreskontrakt fas två, har pågått under hösten och vintern 2015. Under fas två har samtliga kontrakt gått igenom och en arbetsplan tagits fram för att omarbete kontrakten under 2016, i syfte att följa samma mall och systematik. I november beslutade kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget<sup>1</sup> att ge kommunstyrelsen i

---

<sup>1</sup> Beslut i kommunfullmäktige den 16 november 2015 i ärendet om mål och budget för Nacka kommun 2016-2018, § 288



uppdrag att införa en uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden. Uppdateringen vad gäller gränsdragnings- och ansvarsfördelning är tänkt att överensstämma med de gränsdragningslistor som gäller för de fastighetsobjekt som hyrs in av kommunen från Rikshem Skolfastigheter AB.

Ett nytt fastighetsdatasystem inköptes i början på året och samtliga fastighetsdata, inklusive ritningar över fastigheterna, har emigrerats in från det gamla fastighetssystemet. Det nya systemet beräknas vara i full drift till oktober 2016 då det gamla systemet släcks ner.

År 2016 intensifieras arbetet med att avveckla värmeanläggningar med fossilt bränsle som beräknas vara färdigställt i slutet på år 2017. För kommunens samtliga fastigheter med start 2016-2020, ska energiförbrukning minska med 5 % årligen.

Lokalenheten har under året haft en ökad personalomsättning både genom naturlig avgång vid pensionering och medarbetare som slutat sin anställning och gått till andra tjänster externt. Långtidssjukfrånvaron har ökat under året kopplat till ökad arbetsbelastning som följd av de många medarbetarna som slutat. För att klara uppdraget har externa resurser tagits in som tillfällig lösning intill dessa att nyrekryteringar gjorts. Två nya förvaltare rekryterades och började på enheten under slutet av året.

## Enheten för fastighetsutveckling

### ***Byggverksamheten***

*Byggverksamhetens* resultat för 2015 uppgår till -2,6 mnkr, motsvarande kostnader som inte kunde fördelas ut på investeringsprojekt. En resultatförbättring med 1,9 mnkr jämfört med årsbudgeten om -4,5 mnkr.

Verksamhetsresultat utfall 2015, vänligen se bilaga 1.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 169 mnkr (173). Sammanlagt pågår 122 projekt med återstående investering om 541 mnkr. De fem största investeringarna under 2015 avser; nybyggnation av förskola vid Lots- Galärvägen om 59 mnkr, återuppbyggnad av Långsjöns förskola efter brand om 25 mnkr, ombyggnation av kök och matsal i Myrsjöskolan om 15 mnkr, iordningställande av Älta IP utegym och parkour-park om 13 mnkr och breddning av Nacka bollhall om 9 mnkr.

Fördelning av investeringsvolym under året per verksamhet: förskolor om 86 mnkr, skolor om 34 mnkr, fritidsanläggningar om 27 mnkr, bostäder om 5 mnkr och övriga lokaler om 17 mnkr.

*Mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering*



Arbetet med att utveckla kommunens mark- bostad-och lokalförsörjningsplanering har under året inriktats mot att ytterligare samordna översikt och redovisning med kommunens ekonomiska långtidsprognos och exploateringsverksamhetens genomförandeplanering med stöd av enheten för strategisk stadsutveckling. Syftet med en övergripande mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering är att redogöra behovet av olika lokaler för välfärdsverksamheter och bostäder för sociala ändamål under perioden kommande femtonårsperiod. Den skall ange inriktning för de kommande årens fastighetsutvecklingsverksamhet samt vid behov kommunens strategiska köp och försäljningar. Planen beslutas och uppdateras årligen.

### **Markverksamheten**

Utfallet på *driftresultatet* uppgår till 8,7 mnkr jämfört med budgeterat resultat om 8,0 mnkr.

- De totala *intäkterna* uppgick till 27 mnkr varav 21 mnkr utgör tomträttsavgäld från flerbostadshus, småhus och industrifastigheter. Aktiviteten avseende friköp av tomträtter var lägre under året jämfört med året innan.
- De totala *kostnaderna* uppgick till 18,3 mnkr och är 2,6 mnkr bättre jämfört med budget. Varav *personalkostnad* utgör 7,5 mnkr.

Under 2015 har markverksamheten belastats med kostnader om 0,9 mnkr som rör projektavslut härrörande från exploateringsverksamheten. Förra året var motsvarande summa ca 5 mnkr. Det kan bli rör sig om kostnader för kommunens gatukostnadsersättning samt kostnader för iordningställande av mark i samband med stadsbyggnadsprojekt. Markgruppen har historiskt inte haft inflytande över dessa kostnader och ingen möjlighet att förutse dem. Ett samarbete och samverkan med exploateringsenheten är under uppbyggnad för att delge information när projektavslut kommer att ske, vilket kan bidra till bättre prognoser.

Verksamhetsresultat utfall 2015, vänligen se bilaga 1.

### **Insatser inom enheten för Fastighetsutveckling**

Fastighetsutvecklingsenheten kommer under 2016 att fortsätta arbetet med processer och bemanningsförstärkning för att säkerställa kommunens lokalbehov för utökningen av välfärdsverksamheten 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.

Tillsammans med interna och externa aktörer arbetar vi vidare med lokalförsörjningsplanering och markstrategi, medverkan i stadsbyggnadsprocessen, olika utredningar och förstudier samt rena bygginvesteringar.

### *Byggverksamheten*



Det under 2015 etablerade strategiska partnering- teamet (bestående av NCC och Nacka kommun) kommer att påbörja sitt första skarpa byggprojekt under 2016: Myrsjöskolan. Vi räknar med att uppnå hög kvalitet till rätt kostnad och punktlighet i leveransen. Målet är att bidra med driftseffektiva lokaler med kundens verksamhet i fokus. Flera kommande bygginvesteringar ligger i olika utredningsfaser inom samarbetet, där vi genom avtalet reserverat kompetenta resurser för våra projekt. Under 2016 planeras även byggnation av ett antal sociala boenden.

Interna arbetet med processer och stödsystem behöver uppmärksammas och vidareutvecklas under året. Idag finns visuell planering som en snabb överblick på projektverksamheten avseende resurser, kundnöjdhet, tid och ekonomi. En viktig del av att utveckla arbetet med likviditetsprognoser och slutprognoser är att förbättra ekonomisystemen då vi behöver systemstöd för att kunna arbeta i skarpt läge för en total ekonomiöverblick inom bygginvesteringar. Tidigare verksamhetssystem förstärks under året med checklistor och hjälpdokument för att ge kvalitetsstyrning och stöd i arbetet för projektledarna.

Vi behöver även tillsammans med våra beställare strukturera upp beställnings- och debiteringsrutinerna samt arbeta med prioritering av de olika utredningar som stadsbyggnadsprocessen genererar.

#### *Markverksamheten*

Verksamheten kommer under året att slutföra den sist ersättningsrekryteringen för att åtgärda de senaste årens personalomsättning. Fokus för markgruppen kommer under året att vara det särskilda uppdrag avseende en samlad markinventering och en strategi för det långsiktiga nyttjandet av marken som Kommunfullmäktige gav till kommunstyrelsen i mål och budget 2016-2018. Vidare kommer markgruppen under 2016 att arbeta vidare med villkorsändringar av arrendavtal och regleringar av tomträttsavgälder.




## **Mål och nyckeltal**

För fastighetsverksamhetens uppföljning och förbättringsarbete 2015 finns tre befintliga mål: Nöjd kund index (NKI), en aktiv lokalförvaltning samt att tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Under 2016 kommer ett utvecklingsarbete att påbörjas 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 fokus.

Under 2015 har nöjd kund index, NKI, försämrats. Indexet sjönk från 51 % 2014 till 44 % 2015. Målet för kundnöjdhet ska uppgå till minst 60 %. Insatser för att förbättra kunddialogen mellan Lokalenheten och hyresgästerna har påbörjats.

Undersökningen genomförs via en enkätundersökning tillsammans med Södertörnskommunerna. Syftet är att hyresgäster i kommunens fastigheter ska tillfrågas. Medelvärde för Södertörnskommunerna vid samma tillfälle var 54 %.

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall 2015	Kommentar
60%	100%	Nöjdhetsindex, NKI Södertörnsgruppens medel 54% (aug 2014)	44 %	Mål ej uppfyllt 
60%		Kommunens egna lokalförserjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt 
20 st	40%	Antal initierade förstudier	13 st	Mål ej uppfyllt
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	98 %	Mål uppfyllt
3 %	20%	Vakansgrad	4 %	Mål delvis uppfyllt
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		Mål uppfyllt 
50 %	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	-	Mall investeringskalkyl för LCC ej framtagen än
90 %	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget	97 %	Mål uppfyllt
-10 %	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	- 24 %	Mål uppfyllt
>50 %	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	52 %	Mål uppfyllt

## Konsekvenser ur ett barnperspektiv

I varje projekt och nyinvesteringar som tillskapats under 2015 har vi beaktat nyttan och konsekvenser för barn.

Kundnyttan och långsiktighet ur ett barns perspektiv uttrycker sig t ex genom att skapa ändamålsenliga lokaler och bra läromiljöer som ger en positiv inverkan på den pedagogik som används. Elevernas perspektiv och inflytande inför planering av projekt ska tas tillvara.

Vidare försöker vi tillskapa att det offentliga rummet i Nacka ska vara tillgänglig för alla, oavsett fysiska förutsättningar. Man ska kunna delta i utbildning och andra sociala aktiviteter på samma villkor som alla andra samt ha tillgång till anläggningar och idrottsmiljöer.



## Medarbetare

Under året har markgruppen organiserats in i tidigare byggenheten och enheten bytt namn från *byggenheten* till *enheten för fastighetsutveckling*. Ett antal nyanställningar har gjorts under året. Efter dels naturlig avgång vid pensionering och dels då medarbetare som slutat sin anställning och gått till andra tjänster internt och externt. Fastighetsverksamheten har under året stärkts upp med: chef enheten för fastighetsutveckling, markchef, markingenjör, två förvaltare samt tillfälligt administrativt stöd.

Personalstyrkan uppgick till 32 personer vid 2015 års utgång. Sjukfrånvaron var 3 % för lokalenheten, 0,9 % för byggverksamheten samt 1,2 % för markverksamheten.

Medarbetarenkäten som genomfördes under hösten besvarades av alla medarbetare och hade således en svarsfrekvens om 97 %, exkluderande enhetschefer och fastighetsdirektör.

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Anna-Carin Nyman  
Controller Fastighet





## Bilaga I, Verksamhetsresultat utfall 2015

Verksamhet, tkr	Utfall 2015			Utfall 2014						
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Intäkter	Kostnader	Utfall netto	Budget	Budget rensats från sålda fastigheter	Budget- avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
<b>Lokalenheten</b>										
Hyror lokaler		504 202		504 202	501 000		3 203	471 008		471 008
Hyror bostäder		46 424		46 424	45 000		1 424	43 395		43 395
Övriga intäkter		7 163		7 163			7 163	2 077		2 077
Hyror inhyrda lokaler			-183 111	-183 111	-75 000		-108 111		-80 239	-80 239
Hyror inhyrda bostäder			-31 956	-31 956	-31 000		-957		-29 115	-29 115
Försäkring			-3 323	-3 323	-4 800		1 477		-4 411	-4 411
Fastighetskatt/avg I			-455	-455	-300		-155		-208	-208
EI			-21 096	-21 096	-30 500		9 404		-32 519	-32 519
Olja			-4 619	-4 619	-7 000		2 381		-6 196	-6 196
Köpt värme			-15 046	-15 046	-27 700		12 654		-23 422	-23 422
Vatten			-3 762	-3 762	-5 200		1 438		-4 626	-4 626
Fastighetskötsel tillsyn			-18 481	-18 481	-21 000		2 519		-16 824	-16 824
Bevakn o larm			-4 217	-4 217	-3 201		-1 016		-3 005	-3 005
Städning			-8 012	-8 012	-7 400		-612		-7 433	-7 433
Avhjälpare underhåll			-24 134	-24 134	-26 000		1 865		-40 033	-40 033
Planerat underhåll			-2 764	-2 764	-26 200		23 436		-18 791	-18 791
Ombyggnader			-2 378	-2 378	-2 000		-378		-1 609	-1 609
Utredn/förstudier			-376	-376	-3 000		2 624		-6 535	-6 535
Rivning			-5 483	-5 483			-5 483		2 324	2 324
Personalkostnad			-20 812	-20 812	-20 077		-735		-25 033	-25 033
Övrigt			0	0			0		-138	-138
Kapitaltjänstkostnad			-160 592	-160 592	-212 093		51 501		-206 894	-206 894
Leasing inventarier			-6 601	-6 601	-7 000		399		-6 591	-6 591
<b>Summa lokalenheten</b>		<b>557 789</b>	<b>-517 216</b>	<b>40 573</b>	<b>36 530</b>		<b>4 043</b>	<b>516 480</b>	<b>-511 298</b>	<b>5 182</b>
<b>Byggverksamheten</b>										
Fördelning		8 590		8 590	6 000		2 590	5 500		5 500
Personalkostnad			-11 148	-11 148	-10 500		-648		-9 000	-9 000
<b>Markverksamheten</b>										
Intäkter arrenden och tomträtter		27 076		27 076	28 900		-1 824	30 577		30 577
Kostnader arrenden och tomträtter			-4 121	-4 121	-7 770		3 649		-11 996	-11 996
Kapitaltjänstkostnad			-5 050	-5 050	-5 693		643		-5 346	-5 346
Personalkostnad			-9 198	-9 198	-7 468		-1 730		-5 903	-5 903
<b>Summa enheten för fastighetsutveckling</b>		<b>35 666</b>	<b>-29 517</b>	<b>6 149</b>	<b>3 469</b>		<b>2 680</b>	<b>36 077</b>	<b>-32 245</b>	<b>3 832</b>
<b>Summa fastighetsverksamheterna</b>		<b>593 455</b>	<b>-546 733</b>	<b>46 722</b>	<b>39 999</b>		<b>6 723</b>	<b>552 557</b>	<b>-543 543</b>	<b>9 014</b>

