

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/247

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Fastighetsverksamheternas ekonomiska utblick inför mål och budget 2017-2019

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Fastighetsverksamheterna tar fram sitt budgetunderlag tidigt på året före mål- och budgetprocessen för att ge kommunens verksamheter relevant information att basera sina egna budgetar på.

Fastighetsverksamheternas resultat för 2017 är i utblicken prognostiserad till 38(30) mnkr, fördelat på lokalenheten om 35(25) mnkr och enheten för fastighetsutveckling om 3(5) mnkr.

Utrymme för egna investeringar upp till 500 mnkr för 2017 hänförligt till ökad intensitet och aktivitet kopplat till bostadsförsörjning och strategisk stadsutveckling har beaktats i utblicken.

Ärendet

Ansvar och uppgifter

Fastighetsverksamheterna tillhandahåller ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och sociala bostäder till Nackaborna.

Enheterna verkar genom att utveckla och förvalta kommunens fastigheter och mark samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.

Utblick 2017-2019

Lokalenheten

- Ingen hyreshöjning antagen 2017-2019 för verksamhetslokaler
- Hyreshöjning bostäder efter förhandling
- Intäktsökning mellan åren 2016 och 2017 om 11 mnkr kan till största delen förklaras av tillskott av ny lokalyta (bl a Sickla skola samt förskola, utökad kapacitet Långsjöns förskola samt Boo Gårds nya förskola). Intäktsökning för år 2018 och 2019 bygger på antagande om tillkommande volym kopplat till angivet investeringsutrymme.
- Samskolan Saltsjöbaden, kulturfaktor av bevarandekaraktär ger avgående hyra om 5 mnkr årligen för perioden 2017-2019
- Mediekostnader bedöms att minska under åren p.g.a. löpande energibesparingsprojekt och konvertering från oljeuppdade anläggningar till bergvärme. Från och med 2017 bör nettoeffekt av kostnadsbesparing med beaktande av energiprisjustering vara ca 2 mnkr per år

Enheten för fastighetsutveckling

Strategisk planering och byggverksamheten

- Nettokostnaden uppgår till -5 (-3) mnkr för budget 2017. De hänförs till dels att utrymme för strategiska utredningar budgeteras inom enheten för fastighetsutveckling istället för som tidigare inom lokalenheten och dels till ökad aktivitet inom strategisk stadsutveckling med ökade personalkostnader. Nyrekrytering av en affärsstrateg samt en projektledare kopplat till ökad aktivitet i strategisk stadsutveckling. Även en ersättningsrekrytering av lokalstrateg kommer att ske.
- Andel av personalkostnader som fördelas till investeringsprojekt respektive stadsbyggnadsprojekt är under utredning och kan komma att justeras.
- Resultatföring av förgäves- och utrangeringskostnader i projekt kan komma att justeras, i nuläget kostnadsförs de som driftskostnad i lokalenhetens och/eller i enheten för fastighetsutvecklings resultat. Förgäveskostnader bör resultatföras hos beställaren vilket inte är fallet idag.

Markverksamheten

- Budgeterat resultat 2017 om 8 (8) mnkr.
- Intäkterna budgeteras till 27 (25) mnkr. Tomträttsavgäld från flerbostadshus, småhus och industrifastigheter står för nästan 80 % av intäkterna.

- Förvaltningskostnaderna har ökat till -14 (-12) mnkr. Ökningen hänför sig till två stycken nyrekryteringar av markingenjörer kopplat till ökad aktivitet i strategisk stadsutveckling. Även en ersättningsrekrytering av markingenjör kommer att ske.
- Kapitalkostnader så som räntor och avskrivningar budgeteras till -5 (-5) mnkr och prognostiseras att ligga på samma nivå framöver.
- Från och med den 1 januari 2019 har markverksamheten sagt upp tomträtten Bergs Gård viket medför intäktsbortfall (tomträttsavgäld) om 2,5 mnkr och år. Dock pågår en tvist och utgången är inte beslutad. Därmed har inte intäktsbortfallet tagits i beaktan för 2019.
- Generellt gäller under prognosen:
 - o Pågående diskussioner kring friköp av tomträttsfastigheter har inte beaktats. Friköp av tomträttsfastighet ger en engångsintäkt till kommunen men innebär också ett bortfall av en långsiktigt årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.
 - o Ej beslutade nyupplåtelser av tomträttsfastigheter har inte beaktats. En överlåtelse av kommunens mark med nyupplåtelse av tomträtt skulle inbringa en långsiktigt årlig intäkt i form av tomträttsavgäld.
 - o För att lösa behovet av bostäder för sociala ändamål samt nyanlända kan det bli aktuellt för kommunen att arrendera mark från andra fastighetsägare, köpa fastigheter eller iordningställa kommunal mark. Detta kommer att medföra ökade kostnader och är i dagsläget svårt att bedöma och har inte beaktats.
 - o Markgruppen arbetar aktivt med strategiska överväganden av kommunens markinnehav. Markgruppen fick i uppdrag i mål och budget 2016 att ta fram en markinventering och en markstrategi. Arbetet med detta har inletts i samverkan med enheten för strategisk stadsutveckling och markgruppen planerar att återkomma med en redovisning av detta under hösten 2016.

Underhåll, investeringsnivå och kapitaltjänstkostnad

Historiskt har den totala underhållsnivån legat på 70 mnkr. För bokslutet 2015 visade den totala underhållsnivån 50 mnkr vilket är 34 mnkr lägre än budget 2015 övervägande till följd av fastighetsförsäljning av ca 25 % av det egenägda fastighetsbeståndet. Utblicken för år 2017 summerar till 50 mnkr. Av dem utgör 25 mnkr komponentinvesteringar. Med utgångspunkt i nyckeltal för underhållskostnader (t ex REPAB FAKTA 2016) och storleken på det egenägda beståndet erhålls ett riktvärde för en långsiktig underhållsnivå. Långsiktigt hållbar nivå för dagens fastighetsbestånd i balans bedöms till ca 40 mnkr, motsvarande drygt 150 kr/kvm avseende planerat underhåll och drygt 35 kr/kvm avseende avhjälpande underhåll. Under tidigare år har avhjälpande underhåll (tidigare benämnt felavhjälpande underhåll) legat på en hög nivå. Framgent bibehålls inriktningen mot att succesivt öka andelen planerat underhåll. Nedan en översikt över utveckling och utblick avseende underhållskostnader.

	bokslut	bokslut	bokslut	budget	utblick	utblick	utblick
Alla belopp i mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avhjälpande Underhåll, AU	57	35	24	20	19	15	10
Planerat Underhåll, PU	14	27	3	9	6	10	10
Investeringar Komponenter PU	-	11	23	41	27	21	20
Summa underhåll	71	73	50	70	52	46	40

Kapitaltjänstkostnaderna minskade under 2015 jämfört med budget 2015. Det beror på fastighetsförsäljningen under december 2014. I och med volymförändringar kommer denna post att förändras både plus och minus. Vid tillskapande och investering av ny yta uppstår ökade kapitaltjänstkostnader samt även vid återkommande underhållsåtgärder. Prognosen pekar på en långsiktig prognos för lokalenheten om 170 mnkr och för markverksamheten om 5 mnkr. Det finns stora investeringsbehov framöver med behovet av nya verksamhetslokaler, vilket snabbt kan förändra investeringsmängden och då även kapitalkostnadsprognosen.

	bokslut	bokslut	bokslut	budget	utblick	utblick	utblick
Alla belopp i mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kapitaltjänstkostnad lokalenheten	197	209	161	165	170	187	199
Kapitaltjänstkostnad enheten för fastighetsutveckling (mark)	5	5	5	5	5	5	5

Arbetet med mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering

En stor del av behovet av tillkommande kapacitet tillsammans med behovet av utveckling av befintliga välfärdsfastigheter bedöms ligga inom kommande femårsperiod. Med beaktande av behov av tillkommande kapacitet enligt mark-, bostads- och lokalförsörjningsplaneringen och det utrymme som medges med hänsyn till uppdrag om fastighetsförsäljning och ekonomisk långtidsprognos kan investeringsvolymen uppgå till storleksordningen 500 mnkr för år 2017 för att 2018-2019 minska till storleksordningen 400 mnkr för att därefter långsiktigt ligga inom spannet 2-300 mnkr. I utblicken ovan har kapitaltjänstkostnader för investeringsverksamhet upp till ovan angiven nivå beaktats.

	bokslut	budget	budget	utblick	utblick
Alla belopp i mnkr	2015	2016	2017	2018	2019
Investeringsverksamhet utfall och beaktat utrymme	-169	-398	-500	-400	-400

Tabell 1) Fastighetsverksamheten resursfördelning, nettoredovisning (mnkr)

	bokslut	budget	utblick	utblick	utblick
Alla belopp i mnkr	2015	2016	2017	2018	2019
Lokalenheten	41	23	35	30	33
Enheten för fastighetsutveckling	6	5	3	3	3
Resultat fastighetsverksamheter	47	28	38	33	36

Tabell 2) Fastighetsverksamheten resursfördelning (mnr)

	prognos	utblick	utblick	utblick	bokslut	bokslut	bokslut	bokslut	bokslut
Alla belopp i mnr	2016	2017	2018	2019	2015	2014	2013	2012	2011
Hysesintäkter bostäder och lokaler	562	573	587	607	558	516	488	466	429
Drift och underhållskostnader	-369	-369	-370	-374	-350	-298	-314	-279	-285
Kapital och leasingkostnader	-167	-170	-187	-199	-167	-213	-203	-193	-165
Resultat Lokalenheten	25	35	30	33	41	5	-29	-6	-20
Omkostnader fastighetsutveckling	-3	-5	-5	-5	-3	-4	-1	0	0
Intäkter arrenden och tomträtter	25	27	27	27	27	20	27	29	30
Förvaltningskostnader	-12	-14	-14	-14	-13	-8	-18	-31	-21
Kapitalkostnader	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-7
Resultat Enheten för fastighetsutveckling	5	3	3	3	6	4	2	-6	2
Årets resultat fastighetsverksamheter	30	38	33	36	47	9	-27	-12	-19

Strategiska mål

Med koppling till kommunstyrelsens nya mål under 2016 kommer en ny struktur för nyckeltal och uppföljning att tas fram. Målen ska vara mätbara, avgränsade och ha medborgarnas fokus. Fastighetsverksamheterna återkommer med nya mål och nyckeltal som tas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 13 september 2016.



Nuläget på strategiskt mål


För lokalenhetens och enheten för fastighetsutvecklings uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Utöver ovan nämnda mål finns även ett politiskt beslutat mål för succesivt minskad total energianvändning i de egenägda fastigheterna. Målet avser hur mycket energi som åtgår per kvm och år omräknat avseende uppvärmd yta för ett normalår.

- Mål 2017, 132,9 kWh/m²/år
- Mål 2018, 128,5 kWh/m²/år
- Mål 2019, 124,3 kWh/m²/år

Tabell 3) Strategiska mål 2015, bokslut 2015

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall 2015	Kommentar
60%	100%	Nöjdkund index, NKI Södertörnsgruppens medel 54% (aug 2014)	44 %	Mål ej uppfyllt 
60%		Kommunens egna lokalaförsörjning 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

Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

Utmaningar

- Säkerställa bostäder, lokaler och mark för välfärdsverksamhet genom hela tillväxtperioden
- Samordning av kapacitetsbehov, likviditetsvolym och exploateringsverksamhet
- Modernisering och underhåll av verksamhetslokaler

Möjligheter

- Stärkt samverkan med externa aktörer och med verksamheter inom stadsbyggnadsprocessen
- Implementering av strategisk partnering för byggprojekt både i tidigt skede och för genomförandeskede.
- Ersättningsrekryteringar ger stärkt organisation och stark kompetens

Konsekvenser för barn

I varje projekt och nyinvesteringar som tillskapas under 2017 - 2019 beaktas nyttan och konsekvenser för barn.

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

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Anna-Carin Nyman
Controller fastighet
Controllerenheten