



Tertialbokslut 2 2019

Enheten för fastighetsförvaltning

Tertial 2 2019

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Bästa utveckling för alla.....	4
2.2	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	4
2.3	Stark och balanserad tillväxt	5
2.4	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3	Ekonomiskt resultat.....	7
4	Investeringar.....	9
5	Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare	11
6	Åtgärdsplan.....	12

I Sammanfattning

Under tertial 2, 2019 har utvecklingsarbetet inom fastighetsprocessen fortskridit för att skapa en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Enheten fortsätter att pröva nya sätt och utveckla former för samverkan såväl internt som externt för att tillgodose behovet av mark, bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Detta ger förutsättningar för att skapa långsiktig planering och förbättra samarbetet med de verksamheter som har nytta av lokaler, bostäder och mark.

Enhetens tre viktigaste händelser är:

1. Intensifierat arbete med nya Stavsborgsskolan gällande såväl uppförandet av ny skola som evakueringslokaler under nybyggnationstiden i syfte att effektivisera såväl ytor som kostnader.
2. Ett flertal försäljningar av bostadsrätter har genomförts i syfte att justera och öka effektiviteten i bostadsbeståndet. Försäljningarna frigör också kapital för investeringar inom andra områden.
3. Fortsatt arbete med avgäldsregleringar för tomträtter samt friköp av desamma i syfte att öka intäkterna till kommunen framgent.

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid augustibokslutet 2019 är +17,8 miljoner kronor, vilket ligger exakt på den ackumulerade budgeten för perioden.

Prognosen för helåret visar på ett resultat om +6,8 miljoner kronor vilket är en avvikelse med -20,0 miljoner kronor. Den stora avvikelsen härrör i stort sett i sin helhet till oförutsedda ändrade förutsättningar i olika projekt.

2 Verksamhetsresultat

2.1 Bästa utveckling för alla

Verksamheten är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.

- En workshop angående NKI-resultat från 2018 har genomförts och en handlingsplan för prioriterade förbättringsområden (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) är framtagen. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019.
- Fortsatt arbete med att se över kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå pågår. Ett första pilotprojekt med QlikSense har genomförts avseende uppföljningen av kostnader, driftsnetto och resultat på objektsnivå. Ett system som kommer att implementeras fullt ut under 2020.
- Framtagande av nya underhållsplaner och underhållstrategi i samråd med förvaltarna har inletts.

Indikatorer
Nöjd kundindex (NKI)

2.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

- En workshop angående NKI-resultat från 2018 har genomförts i början av året och en handlingsplan för prioriterade förbättringsområden (felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll) är framtagen. Ny NKI-undersökning kommer att ske under hösten 2019.

Indikatorer
Nöjd kundindex (NKI)

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter

- I november 2015 fattades beslut om att avveckla resterande oljevärmeanläggningar i kommunens fastighetsbestånd. Genomförandet av projektet, fördelat på ca 20 stycken delprojekt blev klart under 2017 men under 2019 kvarstår ett delprojekt. .
- Ett särskilt uppdrag att presentera en plan för utfasning av fossilenergi från den egna verksamheten, till exempel genom installation av solpaneler föreligger för 2019. Arbetet avseende en plan för utfasning av fossilenergi i de lokaler som kommunen själv äger och förvaltar är under framtagande och planen ska presenteras i september 2019.
- Ett särskilt uppdrag gällande inventering av standard på elevtoaletter och omklädningsrum i skolor föreligger. Arbeta pågår och rapportering sker under hösten 2019.
- Miljörabatt på arrendavgiften för båtklubbar med upp till 15 %. Utgångspunkterna har därefter börjat implementeras i samband med att gällande arrendavtal sägs upp för omförhandling.

Indikatorer
Total energianvändning i de egenägda fastigheterna ska minska med 3,3% per år fram till 2020

2.3 Stark och balanserad tillväxt

Välfärdslokaler ska användas effektivare med ökad kapacitet och fler användningsområden

- Fortsatt översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar pågår. Arbetet är omfattande och kommer att pågå under hela 2019.
- Översyn och förtydligande av rutin för avställning av lokaler har tagits fram.
- Uppmätning av kommunens samtliga verksamhetslokaler (etapp I egenägda) är beställd och beräknas vara klart november 2019.
- För att effektivisera lokalanvändningen och minska onödiga kostnader, har en inventering av vakanta lokaler/byggnader samt sammanställning av inhyrda moduler inletts.

Indikatorer
Genomlysning av kapacitet och användningsområden. Stickprovsmätning hur pass effektivt lokaler används per dygn

Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig

- Markförvaltningen sker strategiskt i samverkan med ESSU och Exploatering.
- Marköverlåtelser sker till marknadsmässiga priser baserat på värderingar.
- Fortsatt arbete kring avgäldsregleringar sker kontinuerligt och erforderliga värderingar genomförs i den omfattning som krävs.
- Arbete gällande utskick av särskilda informationsbrev gällande friköp av tomträtter avseende avgäldsregleringar har påbörjats och beräknas bli klart under hösten.

2.4 Maximalt värde för skattepengarna

Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov

- Ett särskilt uppdrag föreligger avseende försäljning av bostadsrätter som inte behövs för att klara flyktningmottagandet. Arbete pågår och försäljning av tio bostadsrätter har genomförts fram till augusti 2019 (fem under T1 och fem under T2).
- Den nya modellen för interndebitering inom verksamhetsområdet bostäder för sociala behov löper på, vilket innebär att kostnader fördelas effektivt och i så hög utsträckning som möjligt till rätt motpart.
- Totalt cirka 195 bostadshyresavtal har tecknats under året (95 stycken under T2).
- Totalt cirka 215 bostadshyresavtal har avslutats under samma period (100 stycken under T2).
- Vakansgraden, dvs det uthyrningsbara beståndet i relation till bostadsbeståndet, inom verksamhetsområdet bostäder för sociala ändamål är 6,5% vid augusti månads slut. Arbete pågår med att ta fram en avvecklingsplan utöver försäljningen av bostadsrätter.

Indikatorer
Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål
Kostnaderna för kommunens bostadsförsörjning ska effektiviseras

Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning

Ett särskilt uppdrag avseende översyn av modellen för internhyror i syfte att anpassa modellen till

det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning. Arbete pågår och rapportering sker hösten 2019.

Indikatorer
Översyn av den internhyresmodellen för lokaler så att kostnadstäckning erhålls till 2020

3 Ekonomiskt resultat

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid augustibokslutet 2019 är +17,8 mkr, vilket är precis på budget.

Prognosen för helåret visar på ett resultat om +6,8 mkr vilket är en avvikelse med -20 mkr. För tertiäl I uppgick avvikelsen till -32,4 mkr. Förbättringen i prognosen beror främst på bättre resultat för markförvaltningen, lägre projektrelaterade kostnader samt att kapitaltjänstkostnaderna är lägre än förväntat.

Lokalförsörjning

Resultatet för lokalförsörjning i augustibokslutet är ca +16,6 mkr, vilket är en avvikelse från budget med +4,1 mkr. Prognosen för helåret visar på en budget i balans.

Bostadsförsörjning

Resultatet för bostadsförsörjning i augustibokslutet är ca -1,9 mkr, vilket är en avvikelse från budget på +0,8 mkr. Arbetet med att säkerställa full kostnadstäckning på objektsnivå för vissa kategorier av bostäder fortgår. En effekt av avvecklingen av bostadsrätter förväntas bli synlig under hösten, då hyreskostnader för bostäder beräknas minska i takt med att köpare får tillträde till bostadsrätterna. Prognosen för helåret visar på -4 mkr vilket är i nivå med budget.

Det finns ekonomisk risk i det sedan tidigare eftersatta underhållet i egenägda bostäder, samt i bostäder där kommunen enligt avtal står för inre och yttre underhåll. Dessutom finns ekonomisk risk i eventuell skadegörelse som inte kan härledas till hyresgästen, t ex på fasad eller i gemensamhetsutrymmen.

Markförvaltning

Resultatet för markförvaltningen i augustibokslutet är +12,5 mkr, vilket är en positiv avvikelse mot budget med +4,5 mkr.

Avvikelsen beror bland annat på ökade intäkter från det nya arrendeavtalet för Bergs Gård som tidigare varit tomträtt. Det innebär en ökning i intäkter på ca +2,6 mkr på årsbasis i förhållande till budget. Ytterligare förklaringar är minskade kostnader för inhyrd personal och andra interna och externa inköpta tjänster. Rivningskostnader för Björknäs varv förväntas påverka resultatet i med -0,6 mkr.

På helåret lämnar markförvaltningen en prognos på +5,6 mkr jämfört med budget vilket är 0,4 mkr lägre än i tertiäl I. Detta beror på att det har tillkommit befarade kundförluster i prognosen.

Projekt Stavsborg

Evakueringsprojekt och nybyggnadsprojekt gällande Stavsborgsskolan tas löpande som driftkostnader. I och med att kommunen inte själv äger fastigheten för nya Stavsborgsskolan innebär tillämpningen av gällande redovisningsregler att detta projekt trots att det är ett byggprojekt inte hanteras som investering utan som drift. Kommunen fick med kort varsel ta över planering av projekten från ägaren vilket gör att projektet saknar budget. I tertiäl I uppskattades projektkostnaderna för 2019 till -5,4 mkr. Prognosen för tertiäl 2 visar fortsatt på -5,4 mkr men det finns en möjlighet att delar av denna summa kan komma att lyftas in som investeringskostnad mot årets slut.

Projekt Boo Gård

Förändrad tillämpning av redovisningsregelverk ger upphov till att kostnader i byggprojekt som tidigare beräknats ingå i investeringar nu istället tas som driftkostnader. För Boo Gårds skola gäller det framförallt rivning, montage, hyra och demontage av paviljonger. I tertial 1 uppskattades kostnaden till -14,2 mkr. Demontage sker dock först 2020 varför kostnaderna för dessa ska tas nästa år. Detta innebär att driftskostnaderna för 2019 beräknas bli -7,8 mkr.

Övriga projekt

Den förändrade tillämpningen av redovisningsregelverket innebär att ett flertal mindre investeringar, avseende främst sanering och rivning, behöver kostnadsföras i och med att anläggningar tagits eller ska tas i bruk. Detta innebär att kostnaderna tas på årets resultat istället för på investeringsbudgeten. Hitintills i år uppgår beloppet till -0,8 mkr och prognosen på helåret är -3,8 vilket är 1,7 mkr mer än prognosticerat för tertial 1. Ökningen beror på tillkommande kostnader för bland annat sanerings- och rivningskostnader för bostäder Kocktorpsvägen, Myrsjö bollhall, utbyggnad Sigfridsborg skola och omklädningsrum på Björknäs IP.

Utöver ovanstående tillkommer kostnader för sanering på Kvarnholmen. I nuläget är kostnaderna mycket svåra att uppskatta då sanering endast har påbörjats och är svåra att bedöma omfattningen av. I tertial 2 uppskattas kostnaderna till -3 mkr på årsbasis.

Ökad kapitalkostnad

En djupgående genomgång av upparbetade investeringsmedel från tidigare år som ännu inte aktiverats i anläggningsregistret skedde i början av året. Under tertial 2 har en ytterligare fördjupning skett avseende såväl objekt, avskrivningstider som aktiveringstidpunkt. I tertial 1 uppskattades budgetavvikelsen till -15,7 mkr. Den genomgång som nu gjorts visar på ett betydligt lägre belopp och avvikelsen i tertial 2 uppskattas till -5,6 mkr på årsbasis.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2019			Ack budget 2019		Helår budget och prognos 2019		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal	379 257	-362 696	16 561	12 460	4 102	18 800	18 800	0
Bostad	72 142	-73 996	-1 854	-2 703	849	-4 000	-4 000	0
Mark	23 048	-10 510	12 537	8 010	4 527	12 000	17 600	5 600
Projekt Stavsborg	0	-2 900	-2 900	0	-2 900	0	-5 400	-5 400
Projekt Boo Gård	0	-5 723	-5 723	0	-5 723	0	-7 800	-7 800
Övriga projekt	0	-822	-822	0	-822	0	-6 800	-6 800
Ökad kapitalkostnad	0	0	0	0	0	0	-5 600	-5 600
Summa	474447	-456647	17799	17767	33	26800	6800	-20000

4 Investeringar

Den totala budgeten för 2019 är 61 mkr; 50 mkr för komponentutbyten 2019, 3 mkr för Utveckling Velamsund och Nyckelviken respektive 8 mkr för Strandparksskolan/Evakuering av Stavsborg.

Komponentutbyten 2019

Det finns ett ständigt behov av underhåll av kommunens egenägda fastigheter och inom enheten pågår löpande ett stort antal projekt. Kommunen investerar årligen 50 mkr på underhåll av lokaler, bostäder och gårdar. Inom dessa så kallade komponentutbyten fördelas årets medel med 40 mkr på egenägna objekt, 5 mkr för nollställning av skolgårdar och 5 mkr för bostad.

Arbetet med komponentutbyten på egenägda objekt fortlöper enligt bestämd underhållsplan. Under årets första och andra tertial har 35,6 mkr av 40 mkr på egenägna objekt beslutats enligt delegation. Jämfört med redovisningen för tertial I visar detta på en minskning. Detta beror på en hårdare prioritering bland åtgärder som ska genomföras under 2019.

Arbetet med nollställning av skolgårdar är under pågåendefas varför hela summan är ianspråktagen.

Bostad har fram till augusti 2019 beslutat om 2,2 mkr av sina 5 mkr.

Det totala utfallet avseende upparbetade kostnader i ovanstående komponentutbytesprojekt uppgår tom augusti till 32,6 mkr. Tillsammans med övriga projekt är upparbetade kostnader 40,5 mkr.

Under 2019 har hitintills 78 mkr aktiverats avseende projekt från tidigare år. De tre största är Björknäs ishall (17,8 miljoner kronor), ventilation i delar av Ekliden skola (10 miljoner kronor) samt helrenovering av idrottshallen på Skuru IP (5,5 miljoner kronor).

Nya investeringsärenden i tertial 2 är Komponentutbyte 2022 (50 mkr), Kontinuerlig förnyelse stadshuset (6 mkr) och Evakuering av Stavsborgsskolan (17,5 mkr).

Tabell 1

Ack utfall 2019			Årsbudget 2019	
Utfall inkomster (+), mnr	Utfall utgifter (-), mnr	Utfall netto, mnr	Budget netto, mnr	Budgetavvikelse, mnr
0	-40,5	-40,5	-61	-

Tabell 2

Projekt	Projektbudget 2019, mnr	IB, mnr	Inkomster (+), mnr	Utgifter (-), mnr	Netto, mnr	UB, mnr
Utbyteventilation Järla skola hus A	-9,1	0	0	-8,1	-8,1	-8,1
Nytt tak och solpanel på Eklidens skola	-3,4	0	0	-3,4	-3,4	-3,4
Utbyte ventilation och armaturer	-5,1	0	0	-5,0	-5,0	-5,0

Tabell 3

Investeringar per nämnd	Ink 2019	Utg 2019	Netto 2019	Ink 2020	Utg 2020	Netto 2020	Ink 2021	Utg 2021	Netto 2021	Ink 2022	Utg 2022	Netto 2022	Årspr og 2023 => netto	Totalt
Nya investeringar					2	2		2	2		52	52		56
Tillägg för tidigare beslutade investeringar		-5,4	-5,4		1,8	1,8		19,6	19,6		1,5	1,5		17,5
Summa tillkommande inv (nya+tillägg)		-5,4	-5,4		3,8	3,8		21,6	21,6		53,5	53,5		73,5
Senast beslutad budget vid TI		61	61		80	80		54	54					195
Ny inv.budget 2019-2023 och senare		55,6	55,6		83,8	83,8		75,6	75,6		53,5	53,5		268,5
Skillnad ny budget och senast beslutad budget		-5,4	-5,4		3,8	3,8		21,6	21,6		53,5	53,5		73,5

5 Sjukfrånvaro bland nämndens/verksamhetens medarbetare

Korttidsfrånvaron ligger konstant inom enheten och är fortsatt låg. Under 2019 har enheten arbetsmiljö som tema och kontinuerliga diskussioner pågår gällande stress och återhämtning såväl i grupp som på individnivå. Arbetsgivaren påkallar även hälsosamtal vid återkommande korttidsfrånvaro.

6 Åtgärdsplan

Anvisning

Åtgärder vid befarade underskott: Beskriv åtgärder som pågår för att komma till rätta med uppkomna eller befarade avvikelser för era olika verksamheter.

Underskottet beror på att tillämpningen av redovisningsregelverket har ändrats med följd av att investeringar behöver tas som driftskostnader istället. Detta har lyfts i ramärendet för 2020 varpå justeringar kan ske först i budget för 2020.

Underskottet består även av ökade kapitaltjänstkostnader i och med nyproduktion av välfärdslokaler. Dessa är dock betydligt lägre än prognosticerat i tertial I. Framöver förväntas ändå kapitaltjänstkostnaderna att öka. Den översyn av hyresmodellen som pågår och de revideringar som kommer till 2021 medför delvis en bättre kostnadstäckning. Emellertid är det inte hela lösningen utan en mer samlad planering och beslut kring välfärdslokaler behövs för att skapa långsiktighet och hållbarhet i ekonomin.

Åtgärdsplan

Åtgärder för resultat i balans	År / månad	Beslutsdatum	Kostnadsänkning eller intäktsökning, Tkr	Varav personal, tkr	Utfall åtgärder, tkr	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar