



Årsbokslut 2019

Enheten för fastighetsförvaltning

Tertial 3 2019

Innehållsförteckning

1	Verksamhetens uppdrag	3
2	Hänt i verksamheten 2019	4
3	Måluppfyllelse under 2019	5
3.1	Bästa utveckling för alla.....	5
	<i>Kundvalssystemen är väl fungerande för medborgarna och attraktiva för anordnarna. Kvaliteten i alla verksamheter håller en hög nivå och förbättras över tid. Reellt inflytande och påverkan i alla verksamheter ökar.</i>	5
3.2	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	5
	<i>Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).</i>	5
	<i>3.2.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer.</i>	6
3.3	Maximalt värde för skattepengarna.....	7
	<i>Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.</i>	7
4	Redovisning av särskilda uppdrag.....	8
5	Ekonomiskt resultat.....	10
6	Investeringar.....	13
7	Sjukfrånvaro.....	15

I Verksamhetens uppdrag

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa bostads- och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter samt förvalta kommunägd mark utanför detaljplan eller mark som inte på annat sätt ska skötas enligt särskilda regelverk eller föreskrifter.

Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter och samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och sälja fastigheter.

2 Hänt i verksamheten 2019

EKONOMI I BALANS

Enheten för fastighetsförvaltning har för 2019 ett resultat om +24,7 miljoner kronor av budgeterat +26,8 miljoner kronor, vilket innebär en avvikelse på -2,1 miljoner kronor motsvarande -0,28 % av den totala omsättningen. Ekonomin för 2019 är därmed i balans. Den varma hösten och vintern har påverkat kostnaderna för snöröjning, sandning och värme positivt, ca 6 miljoner kronor. Samtidigt inkluderar resultatet även kostnader som inte var planerade inför 2019, framförallt paviljonger för evakuering av Boo gårds skola samt rivningskostnader som var tänkta att ta i investeringsprojekt. Tidigare prognoser har inkluderat saneringskostnader som nu hanterats centralt av kommunstyrelsen.

Den goda ekonomin beror på att de förändringar som skett i organisationen nu börjar göra effekt med ökad styrning, leverantörsuppföljning, ordning och reda och kontroll. Genom en effektivare felanmälningshantering har kostnaderna kunnat sänkas avsevärt. Det ekonomiska resultatet har inneburit att kostnader som inte varit budgeterade eller prognosticerade kunnat hanteras inom ram. Det gäller främst förgäveskostnader på grund av ett omtag i Stavsborgsskolan samt paviljonger för evakuering av Boo gård skola, totalt knappt 14 miljoner kronor. Vid sidan av dessa kostnader har andra projektkostnader som inte varit budgeterade hanterats inom ramen. Dessa har varit med i tidigare prognoser.

Under 2019 har fastighetsverksamheten lämnat tillbaka investeringsmedel som inte bedöms behövas (totalt 312 miljoner kronor). Återlämnandet skapar inte något nytt finansiellt utrymme men har skapat ordning och reda i investeringsportföljen.

NYA SKOLOR OCH FÖRSKOLOR

Svanhöjdens förskola i Älta har tagits i drift under året. Projekten Boo gårds skola har påbörjats liksom projekt Sigfridsborgsskolan. Planeringen för den nya Stavsborgsskolan samt evakueringslösning har konkretiserats under året. Bygglov är inlämnat för både den nya skolan och evakueringen.

FISKSÄTRA SKOLA

Under året har Fisksätra skola sålts till Stena fastigheter. Försäljningen har skapat möjlighet för Viktor Rydbergs skola att etablera sig med Stena som hyresvärd.

ANPASSNING AV BOSTADSBESÄNDET

En anpassningsplan för bostadsbeståndet har arbetats fram och kommer att presenteras för kommunstyrelsen i början av 2020. Under 2019 har 38 av planerade 37 bostadsrätter sålts.

NY HYRESMODELL

Under 2019 har ett arbete med att ta fram förslag på förnyad hyresmodell drivits. En ny hyresmodell kommer att föreslås till kommunfullmäktige under våren 2020.

EFFEKTIV MARKFÖRVALTNING

Under året har 127 tomträttsavgälder omreglerats, vilket innebär att kommunens totala intäkter från tomträttsavgäld ökar med cirka 1,6 miljoner kronor från och med andra halvan av 2020. Totalt har 5 friköp av tomträtt genomförts under 2019. Under 2020 förväntas flera friköp ske efter att ett utskick gjorts med erbjudande om friköp.

3 Måluppfyllelse under 2019

Enheten för fastighetsförvaltning har gjort en stor förflyttning med ökad kontroll och ekonomi i balans. Det har skett genom förbättrad organisation, förändrade arbetsätt, ökad affärsmässighet och kostnadskontroll. Kontroll över beståndet både avseende ekonomi och skick på fastigheter finns nu vilket ger förutsättningar för att arbeta långsiktigt och strategiskt.

En ny struktur för felanmälanhantering har i sig inneburit kostnadsminskning för kommunen om ca 8 miljoner kronor, varav på lokal ca 6 miljoner kronor.

Det långsiktiga arbete som pågått under de senaste åren börjar nu ge resultat.

3.1 Bästa utveckling för alla

Kundvalssystemen är väl fungerande för medborgarna och attraktiva för anordnarna. Kvaliteten i alla verksamheter håller en hög nivå och förbättras över tid. Reellt inflytande och påverkan i alla verksamheter ökar.



Indikatorer	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019
Nöjd kundindex (NKI)		41	47	48

3.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).



Kommentar

Fortsatt översyn och kvalitetssäkring av hyresavtal, ytor och ritningar pågår. Arbetet har bedrivits under hela 2019 och får följdverkningar under 2020. Arbetet är nödvändigt för att säkerställa data bland annat inför ny hyresmodell.

Framtagande av nya underhållsplaner och underhållsstrategi i samråd med förvaltarna har inletts och kommer att fortsätta under 2020.

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 har genomförts och resultatet ökar med 6 enheter (från 41 till 47 enheter) jämfört med 2018 års mätning. Resultatet är fortfarande lägre än önskat men visar på en positiv utveckling.

Indikatorer	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019
Nöjd kundindex (NKI)		41	47	48

3.2.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer.



Kommentar

Under året har Fisksätra skola sålts till Stena. Försäljningen ger möjlighet för Viktor Rydbergs skola att etablera verksamhet i Fisksätra vilket ger möjligheter till en bra skolverksamhet i området. Fastigheten har gått med underskott hos enheten för fastighetsförvaltning och verksamheten inom Valfärd skola har också visat negativt resultat.

En översyn och förtydligande av rutin för avställning av lokaler har tagits fram under året och en uppmätning av kommunens samtliga verksamhetslokaler (etapp I egenägda) är beställd och beräknas vara klart kvartal I 2020. För att effektivisera lokalanvändningen ytterligare och minska onödiga kostnader har en inventering av vakanta lokaler/byggnader samt sammanställning av inhyrda moduler inletts. Utifrån inventeringen tas en strategi fram för respektive objekt.

En förenklad och mer digital hantering av besiktningssprotokoll för bostäder har införts för att underlätta arbetet med besiktning efter utflyttning. En rutinbeskrivning för en omedelbar hantering av uppkomna hyresskulder har fastställts, dvs i det fall då kommunens hyresgäst inte betalar sin hyra i tid till kommunen, samt att en struktur för arbetet med hyresgäster som har fått besittningsrätt har fastställts.

Miljörabatt på arrendavgiften för båtklubbar med upp till 15 % har införts. Nya riktlinjer för båtklubbarnas arrendavtal har därefter börjat implementeras i samband med att gällande arrendavtal sägs upp för omförhandling. Marköverlåtelser sker till marknadsmässiga priser baserat på externa värderingar och fortsatt arbete kring avgäldsregleringar sker kontinuerligt och erforderliga externa värderingar genomförs i den omfattning som krävs.

	Indikatorer	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019
	Total energianvändning per kvadratmeter i de egen ägda fastigheterna ska minska med 3,3% per år fram till 2020		128	123,8	124

3.3 Maximalt värde för skattepengarna

Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.



Kommentar

En omfattande anpassning av bostadsbeståndet har tagits fram med genomförande 2019-2021. Under 2019 har totalt 38 av 37 planerade försäljningar av bostadsrätter genomförts.

En ny hyresmodell kommer att föreslås kommunfullmäktige under våren 2020 för att kunna tas i bruk från 2021.

	Indikatorer	Utfall 2017	Utfall 2018	Utfall 2019	Mål 2019
■	Hög uthyrningsgrad i bostadsbeståndet för sociala ändamål				95 %
■	Översyn av den internhyresmodellen för lokaler så att kostnadstäckning erhålls till 2020				

4 Redovisning av särskilda uppdrag

Presentera en plan för utfasning av fossilenergi från den egna verksamheten, till exempel genom installation av fler solpaneler.

Idag har kommunen kvar en värmeanläggning som använder fossila bränslen för uppvärmning (Samskolan). Huvudvärmesystemet är pellets, men där finns även en elberedare som används sommartid. För att kunna avveckla den sista oljepannan krävs att pelletspannan antingen byggs om för att kunna minska effekten eller att den avvecklas och mindre pelletspanna installeras i kombination med elpanna. Installation av en solcellsanläggning kan anläggas på taket för elproduktion.

Alternativa möjligheter som har utretts:

- Fjärrvärme är inte ett alternativ då objektet enligt Vattenfall ligger för långt ut.
- Bergvärme skulle kräva ombyggnad av hela skolans värmesystem med nya radiatorer, ventilationssystem mm och innebära en ökad belastning på elnätet. Dessutom riskerar kommunen att stå med en pelletsanläggning som inte kan användas.

Kommunen har idag 6 solcellssystem och under 2019 färdigställdes 2 av dessa anläggningar. Under 2020 planeras 2 nya anläggningar, och alla investeringar som är genomförda utfördes i samband med takomläggningar.

Se över modellen för internhyror i syfte att anpassa den till det lokalbestånd som finns idag och byggs de kommande åren samt för att skapa ytterligare incitament för en effektiv och flexibel lokalanvändning.

Under 2019 har ett arbete för att ta fram en ny hyresmodell drivits. Arbetet baseras på ett projektdirektiv som anger:

- Att vara en heltäckande modell för samtliga verksamheter
- Vara transparent, förutsägbar och lätt att förstå
- Underlätta ekonomiskt ansvarstagande
- Bidra till effektiv och flexibel lokalanvändning
- Klargöra riktlinjer och regler om hur de kommunala verksamheterna ska agera och förhålla sig till varandra i lokalfrågor.
- Möter kraven på konkurrensneutralitet
- Vara jämförbar med andra alternativ/marknaden och andra kommuner
- Stödja uppfyllandet av kommunens övergripande mål

Arbetet har drivits i projektform av enheten för fastighetsförvaltning i samarbete med berörda verksamheter. Ett förslag till ny hyresmodell kommer att kunna beslutas av kommunfullmäktige under våren 2020 för att en ny modell ska kunna implementeras och vara i skarp drift 1 januari 2021.

Sälja de bostadsrätter som inte behövs för att klara flyktingmottagandet.

Enheten för fastighetsförvaltning har under 2019 sålt 38 av 37 planerade bostadsrätter. Vid sidan av försäljning av bostadsrätter har en plan för anpassning bostadsbeståndet tagits fram som innebär ytterligare avveckling av bostäder under 2020-2021 utöver fortsatt försäljning av bostadsrätter. Information om anpassningsarbetet kommer att ges till Kommunstyrelsen under våren 2020.

Inventera standard på elevtoaletter och omklädningsrum i skolorna.

En inventering av skick har genomförts på alla skolor (utom Nacka gymnasium som genomförs 2020). I oktober 2019 skickades en enkät till samtliga elever och lärare med fokus på upplevd trygghet mm. I enkäten fanns möjlighet att lämna fritextsvar som utnyttjades i stor omfattning vilket

gett ett gediget underlag för att identifiera behov. Omdömena skiljer sig mellan äldre och nyare lokaler där nyare lokaler generellt upplevs tryggare och fräschare.

Enheten för fastighetsförvaltning kommer under 2020-2021 att genomföra låsbyten, sätta upp skiljeväggar i duschar, närvarostyrd belysning mm. Investeringarna bedöms rymmas inom ramen för komponentutbyten. Enkätsvaren kommer också att användas som underlag för planering av nybyggnation samt vid större ombyggnationer.

Vad gäller de fastigheter som ägs av Rikshem och Hemsö har kommunen ingen rådighet över investeringarna. En dialog med dessa fastighetsägare har inletts för att diskutera hur de kan möta resultaten av enkäten och inventeringen.

5 Ekonomiskt resultat

Det totala årsresultatet för enheten för fastighetsförvaltning 2019 är +24,7 miljoner kronor, vilket är en budgetavvikelse på -2,1 miljoner kronor, vilket motsvarar 0,28 procent i budgetavvikelse på omsättningen.

Prognoserna under året har successivt förbättrats. För tertiäl I uppgick befarad avvikelse till -32,4 miljoner kronor. Det fanns tidigt på året en hel del osäkerhet kring kommunens hantering av saneringar, rivningar, restvärden, förgäveskostnader, evakueringskostnader samt kostnader för anpassning av bostadsbeståndet. Under året har hanteringen klargjorts successivt där i många fall Finansen tagit kostnaderna - det gäller saneringar, restvärden samt strukturell anpassning av bostadsbestånd. Övriga projektrelaterade kostnader - rivningar, förgäveskostnader och evakueringskostnader ligger kvar på Enheten för fastighetsförvaltning.

En djupgående genomgång av upparbetade investeringsmedel från tidigare år som ännu inte hade aktiverats i anläggningsregistret skedde i början av året och redovisades på en egen rad i prognosen för tydlighetens skull. Kontinuerligt har det gjorts fördjupad analys avseende såväl objekt, avskrivningstider som aktiveringstidpunkt i samband med aktiveringarna. Bedömningen är att alla kvarvarande aktiveringar från tidigare år har hanterats.

Lokalförsörjning

Årsresultatet för lokalförsörjning är +31,1 miljoner kronor, vilket är en avvikelse från budget med +12,3 miljoner kronor.

De viktigaste förklaringarna till avvikelsen är effektivare felanmälningshantering, ca +6 miljoner kronor samt minskade kostnader för värme, snöröjning och sandning, ca +6 miljoner kronor.

Lokalförsörjning har påbörjat en omorganisation för en effektiv och tydlig organisation med stort kundfokus.

Bostadsförsörjning

Resultatet för bostadsförsörjning i årsbokslutet är ca -5,8 miljoner kronor, vilket är en avvikelse från budgetens -4 miljoner kronor på -1,8 miljoner kronor. Arbetet med att säkerställa full kostnadstäckning på objektsnivå för vissa kategorier av bostäder fortgår. LSS-bostäder ingår inte i kostnadstäckningen och ger ett negativt resultat. Ny hantering avseende felanmälan har införts vilket har inneburit sänkta kostnader för kommunen. Effekten av avvecklingen av bostadsrätter har blivit synlig för internkunderna under hösten, då hyreskostnader för bostäder minskat i takt med att köpare får tillträde till bostadsrätterna. Kostnader hänförliga till delar av anpassningsplanen har matchats mot intäkter för försäljningar.

Det finns alltid 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 onormalt slitage såsom eventuell skadegörelse som inte kan härledas till hyresgästen, t ex på fasad eller i gemensamhetsutrymmen.

Markförvaltning

Resultatet för markförvaltningen i årsbokslutet är +21,7 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse mot budget med +9,7 miljoner kronor.

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 +3,5 miljoner kronor på årsbasis i förhållande till budget. Markavtal för Boo Energi och Nacka Energi har gjorts om vilket innebär att intäkter avseende både 2018 och 2019 finns med på året vilket inte fanns med i budgeten och innebär ca +3 miljoner kronor. Frentab har också nytt avtal vilket motsvarar ca +1 miljoner kronor.

Ytterligare förklaringar till avvikelserna är minskade kostnader för inhyrd personal (+0,6 miljoner kronor) och andra interna och externa inköpta tjänster (+2,5 miljoner kronor). Rivningskostnader för Björknäs varv har påverkat resultatet i med -0,6 miljoner kronor. Befarade kundförluster på -0,8 miljoner kronor finns också med i resultatet.

Projekt Stavsborg

Evakueringsprojekt och nybyggnadsprojekt gällande Stavsborgsskolan tas löpande som driftkostnader, totalt för året 11 miljoner kronor. 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 evakueringsprojektet från ägaren vilket gör att projektet saknat budget. I tertiäl I uppskattades projektkostnaderna för 2019 till -5,4 miljoner kronor. Den totala kostnaden inkluderar nu en faktura på 6,6 miljoner kronor avseende förgäveskostnader för Hemsös arbete. Förgäveskostnaderna uppstod efter ett omtag som syftade till att minska byggnadsvolymen och effektivisera för att minska hyresbelastningen. Besparingen har uppskattningsvis genererat en kommande hyressänkning om ca 5 miljoner kronor per år under hyrestiden som kommer vara minst 20 år.

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 montage av paviljonger som under året inneburit kostnader på 7,2 miljoner kronor.

Övriga saneringar och projekt

Den förändrade tillämpningen av redovisningsregelverket innebär att ett flertal mindre investeringar, avseende främst rivning och förgäveskostnader, behöver kostnads föras i och med att anläggningar tagits eller ska tas i bruk. Detta innebär att kostnaderna tas på årets resultat istället för på investeringsbudgeten. Dessa projektrelaterade kostnader uppgår till -4,1 miljoner kronor och inkluderas i resultatet för Enheten för fastighetsförvaltning. Dessa kostnader avser bland annat rivning av omklädningsrum på Björknäs IP samt förgäveskostnader för bostäder på Utskogsvägen och Lillängens förskola.

Alla saneringskostnader har hanterats centralt inom kommunstyrelsen och belastar därför inte resultatet för Enheten för fastighetsförvaltning. Dessa innefattar marksanering av två fastigheter på Kvarnholmen, totalt 8 miljoner kronor; bostäder på Kocktorpsvägen, Myrsjö bollhall samt utbyggnad Sigfridsborgs skola - de tre sista posterna summerar till 1,4 miljoner kronor.

Jämförelse prognos i T1 med årsbokslut + 30 miljoner kronor (mkr)

I Tertial I redovisades en befarad avvikelse mot budget på -32,4 miljoner kronor. I tabellen nedan förklaras årsresultatet i förhållande till denna prognos.

Jämförelse prognos i T1 med årsbokslut	
Saneringar	+ 2 mkr
Boo gård-projektet	+ 7 mkr
Stavsborgsprojektet	- 6 mkr
Snöröjning, värme, sandning	+ 6 mkr
Mark, ökade intäkter	+ 4 mkr
Effektivare felanmälanhantering, Lokal	+ 6 mkr
Effektivisering av administration	+ 3 mkr
Fisksätra, avyttring, minskat underskott	+ 2 mkr
Kapitaltjänst	+ 6 mkr
Total skillnad	+ 30 mkr

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2019			Ack budget 2019		Utfall 2018		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Lokal	568 060	-542 133	25 927	18 800	7 127	552 795	-536 246	16 550
Bostad	107 268	-107 883	-5 764	-4 000	-1 764	76 987	-105 617	-28 631
Mark	38 065	-16 339	21 726	12 000	9 726	31 545	-21 209	10 336
Projekt Stavsborg	0	-11 009	-11 009	0	-11 009	0	-1472	-1472
Projekt Boo Gård	0	-7 182	-7 182	0	-7 182			
Övriga projekt	0	-4 127	-4 127	0	-4 127			
Summa	713 393	-688 673	24 720	26 800	-2 080	661 327	-664 544	-3 217

6 Investeringar

Den totala projektbudgeten för Enheten för fastighetsförvaltning 2019 är 53 miljoner kronor.

Av dessa har 40,3 miljoner kronor upparbetats, och avvikelsen på 12,7 miljoner kronor beror på:

- Projektet Utvecklingsåtgärder Velamsund/Nyckelviken (3 miljoner kronor) där budget tilldelades för 2019 har ännu inte startats på grund av att det inte finns finansiering för den kapitaltjänstkostnad som uppstår på grund av projekten.
- Komponenter för Bostad (5 miljoner kronor) har hittills utnyttjat 1 miljon kronor. Inventering och planering pågår i takt med anpassningsplanen.
- Projektet hållbara skolgårdar har bara nyttjat 2,7 miljoner kronor av budgeterade 5 miljoner kronor.
- Under hösten har ett stort arbete pågått med att status bedöma kommunens totala fastighetsbestånd. Mot bakgrund av inventeringen finns det nu en grov plan per fastighet för att kunna utföra arbeten i rätt tid och i rätt omfattning. Under 2020 kommer underhållsplaner för varje fastighet att arbetas fram.

2019 har totalt 251 miljoner kronor aktiverats på Enheten för Fastighetsförvaltning. Summan avser både egeninitierade projekt och projekt hanterade av Enheten för bygg och anläggning. Under året har en genomgång av den totala projektportföljen gjorts, och en hel del gamla projekt har avslutats. Denna genomgång resulterade även i att fastighetsverksamheten har lämnat tillbaka investeringsmedel från äldre projekt (totalt 312 miljoner kronor). Återlämnandet skapar inte något nytt finansiellt utrymme men har skapat ordning och reda i investeringsportföljen.

Tabell 1. Årets totala utfall mot årsbudget, mnkr

Årets utfall totalt	Budget 2019	Avvikelse	Kommentar
40,3	53	12,7	Se text

Tabell 2. Projekt där avvikelsen är stor mot projektbudget, mnkr

Projekt där avvikelsen är stor mot projektbudget, mnkr

Investerings projekt	Årets utfall	Årets projekt budget	Avvikelse (kommentera varför)
Utvecklingsåtgärder Velamsund Nyckelviken	0	3	Ej startat
Komponent utbyte Bostad	1	5	Resursbrist
Komponent hållbara skolgårdar	2,7	5	Projektet kom igång först efter sommaren

Tabell 3. De 3 största projekten, nettoutfallet 2019, mnkr

Projekt	Budget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Utbyte ventilationer Nacka Gymnasium	5,1	0	0	5,1	5,1	0
Nytt tak och solpaneler Ekliden	3,4	0	0	3,7	3,7	-0,3
Ventilation Järila Skola	9,1	0	0	8,6	8,6	0,5

7 Sjukfrånvaro

Inom Enheten för fastighetsförvaltning ligger den totala sjukfrånvaron på 3,39 procent i jämförelse med kommunens totala sjukfrånvaro på 5,97 procent. I dessa siffror ligger två heltidssjukskrivningar del av året. Sjukskrivningarna hade inte med arbetssituationen att göra. Trots de två längre sjukskrivningarna har siffrorna förbättrats mycket på två år.

Stora insatser har gjorts för att förändra arbetsklimatet och kulturen på enheten, skapa goda förutsättningar och strukturer och öka sammanhållningen i gruppen som är förutsättningar för att kunna driva ett omfattande förändringsarbete.