

Kommunstyrelsen

Årsbokslut 2020 för kommunstyrelsens fastighetsansvar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2020 för kommunstyrelsens fastighetsansvar som utgörs av enheten för fastighetsförvaltning samt byggdelen inom enheten för bygg och anläggning.

Sammanfattning

Under 2020 har utvecklingsarbetet inom fastighetsverksamheten fortskridit för att skapa en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Fastighetsförvaltningen har visat goda resultat med bland annat förbättrade och uppfyllda målindikatorer samtidigt som det har kunnat ske inom tilldelade ekonomiska ramar. Behovet av nya verksamhetslokaler är stort i en växande kommun och byggprojekten i form av nya skolor, idrottshallar och ny simhall fortskrider. Fastighetsverksamheten visar ett ekonomiskt överskott på 23 miljoner kronor jämfört med budgetens 10 miljoner kronor.

Ärendet

Organisation

Inom fastighetsområdet finns två enheter under kommunstyrelsen. Enheten för fastighetsförvaltning som ansvarar för kommunens lokalförsörjning, bostadsförsörjning och markförvaltning innefattande förvaltning av egna fastigheter, inhyrning av lokaler och bostäder från fastighetsägare samt förvaltning av mark som kommunen äger. Den andra delen utgör byggdelen inom enheten för bygg- och anläggning som främst ansvarar för produktion av de tillkommande lokaler som kommunen bygger själv. Från 2021 utgör enheten för bygg och anläggning en egen och gemensam rapporteringsenhet under kommunstyrelsen.



Verksamhet i utveckling

En ny hyresmodell för internhyror är framtagen och beslutad under 2020 för implementering från januari 2021. Modellen omfattar alla typer av lokaler och bygger på kostnadshyra för ökad transparens och styrbarhet. En ytterligare förändring är att alla idrottslokaler, även de i skolor, hyrs ut via fritidsnämnden.

Anpassning av bostadsbeståndet från cirka 600 till 300 bostäder har fortsatt under året och beräknas vara klar 2021. Anpassningen sker på grund av minskat behov av sociala bostäder och har resulterat i frigjort kapital och minskade kostnader.

En tydlig process för hur investeringsprojekt ska drivas har under året tagits fram och förankrats. Processen ska säkerställa effektivitet vad gäller pris, tid och produkt samt ökar tydligheten i styrningen. Processen vidareutvecklas under 2021.

God måluppfyllelse

Fastighetsverksamheten följs upp på två indikatorer som båda visar på god måluppfyllelse. Nöjdhetsindex, NKI, mäts för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar. NKI har utvecklats positivt under de senaste åren och utfallet överträffar årsmålet med marginal. Målet sätts högre framöver. NKI jämförs med de privata aktörerna i kommunen och kommunens resultat är jämförbart med den ena och klart bättre än den andra.

Den andra indikatorn styr mot minskad klimatpåverkan genom att mäta energianvändning per kvadratmeter i egenägda fastigheter. Även denna indikator har utvecklats positivt de senaste åren och årsmålet nås.

God ekonomi

Budgeten för fastighetsverksamheten 2020 innebar ett totalt resultatkrav på 10 miljoner kronor. Det ekonomiska resultatet levererar ett överskott på 23 miljoner kronor vilket är 13 miljoner bättre än budget. I delårsbokslutet tertial 2 gavs en försiktig prognos på 18 miljoner kronor vilken alltså överträffas med 5 miljoner kronor.

Främsta anledningarna till överskottet och prognosavvikelsen är milda vintrar både i början och i slutet av året tillsammans med en effektivare felhanteringsprocess.

Förgäveskostnader har under året realiserats i några projekt som har fått ny inriktning efter kommunens stora omtag i stadsutvecklingen. Dessa kostnader har inte budgeterats för men har tack vare det goda resultatet i övrigt till en del kunnat tas på fastighetsverksamhetens resultat.

Investeringar för framtiden

Behovet av nya verksamhetslokaler är stort i en växande kommun och det speglas i byggprojekten i form av nya skolor, idrottshallar och ny simhall som fortskrider i beslutad takt. De två största projekten är Boo Gårds skola och sporthall respektive Sigfridsborgs

skola och sporthall. Byggprojekten följs åt tidsmässigt och de nya skolbyggnaderna planeras båda tas i bruk till höstterminen 2021 medan skolgårdarna och sporthallarna beräknas färdigställda till årsskiftet 2022/2023.

Det tredje största byggprojektet är numera Näckenbadet som under året beviljats medel för genomförande. Ett nytt bad ska byggas på platsen för det gamla och projektet går under 2021 in i fasen för upphandling av byggherren. Innan bygget får påbörjas inväntas ett godkännande av mark- och miljödomstolen. Badet beräknas vara färdigställt till våren 2024.

Färdigställda projekt under året är konstgräsplaner på Fisksätra IP och Skuru IP. Tack vare en kostnadsbesparande metod har projekten gått under budget med cirka 35 procent, vilket innebär en besparing på drygt 7 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Fastighetsverksamhetens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och barnens väl är självklart i fokus i lokaler för förskola, skola och fritidsverksamhet. Funktionella lokaler, effektiv förvaltning av fastigheter och bostäder samt en långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för hög kvalitet och gynnar därmed alla kommunens medborgare.

Bilaga

1. Årsbokslut 2020 Kommunstyrelsens fastighetsansvar

Mats Bohman
Trafik och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Michael Santesson
Controller
Controllerenheten

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för Bygg och Anläggning