



Tertialbokslut I 2021

Enheten för fastighetsförvaltning

Tertial I 2021

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
	<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>	<i>5</i>
	<i>Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.....</i>	<i>5</i>
2.2	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>	<i>5</i>
2.3	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>	<i>5</i>
	<i>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>	<i>6</i>
2.4	Stark balanserad tillväxt	6
	<i>Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.....</i>	<i>6</i>
	<i>God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomi ska vara självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.....</i>	<i>6</i>
3	Ekonomiskt resultat	7
4	Investeringar.....	8
4.1	Tabell 1. Periodens ack utfall mot årsbudget.....	8
4.2	Tabell 2: Nettoinvesteringar TI 2021 jämfört med beslut i M&B 2021-2023.....	8
4.3	Tabell 3. Största pågående projekt för perioden.....	9
4.4	Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget	9
4.5	Tabell 5. Färdigställda projekt under året	10
5	Redovisning riktade statsbidrag	11
6	Sjukfrånvaro	12
7	Åtgärdsplan	13
8	Internkontrollplan.....	14

I Sammanfattning

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.

Viktigaste händelser:

- Bostad arbetar aktivt med att anpassa bostadsbeståndet genom omflyttningar, försäljningar och uthyrningar.
- Lokal har implementerat den nya internhyresmodellen vilket bland annat innebär ett nytt regelverk och arbete med gränsdragning.
- Mark och Fastighetsutveckling fokuserar på affärsmässig förvaltning av kommunens mark för att generera ökade intäkter.

Ekonomi:

Enheten för Fastighetsförvaltnings totala ackumulerade resultat per april är 10,7 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om 5,4 miljoner kronor. Årsprognosen är att budget följs.

Effekter av coronapandemin:

Coronapandemin har inte inneburit några större hyresbortfall.

Ett mer digitalt arbetssätt kan innebära färre sociala kontakter men själva arbetet fortlöper generellt bra.

Färre fysiska möten innebär en risk för trögare processer i vissa sammanhang.

Det finns en risk att det skapas ett uppdämt behov av underhåll framförallt gällande bostäder där tillgång till fastigheterna är svårare under pandemin även om nya anpassade rutiner finns.

2 Verksamhetsresultat

Enheten för fastighetsförvaltning har under 2021 fortsatt att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Målet är att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer. En del i målpuppfyllelsen är att modernisera och underhålla de egna verksamhetslokalerna med tillhörande utemiljö, utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler, skapa en professionell samverkan med såväl interna verksamheter som externa hyresvärdar, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark. Enheten ansvarar också för tidiga skeden i byggprojekt och säkerställer lokalprogram och preliminär kalkyl samt bygnadsprogram.

Ett nytt fastighetssystem har upphandlats och nuvarande leverantör har vunnit upphandlingen. Upphandlingen innebär fler funktioner i systemet till en lägre kostnad. Implementering kommer att ske under 2021 för att under hösten drifställas.

Det som särskilt kan lyftas fram under första tertiet är driftsättning av den nya internhyresmodellen vilket dels innebär ett nytt sätt att beräkna internhyran men också ett nytt förhållningssätt och arbete med bland annat gränsdragning. En översyn av felanmälningsprocessen har avvaktat under pandemin men nu har arbetet återupptagits för att förbättra och effektivisera processen.

Anpassningen av bostadsbeståndet fortgår enligt plan. Omflyttning av hyresgäster i bostadsbeståndet sker för att frigöra bostadsrätter för försäljning eller annan avyttring. Modulbostäderna på Kommunalvägen och Kocktorpsvägen har nu fyllts med hyresgäster. Kocktorpsvägen har hyrts ut fullt ut till externa intressenter och Kommunalvägen används för kommunens behov efter att uthyrning visat sig svårt på grund av coronapandemin. Omflyttningar sker i samarbete med berörda kunder; Etablering, Omsorg och Valfärd Samhällsservice. Bostadsrättsförsäljningar löper på enligt plan och det första av de tidigare lägenhetsförskolorna på Jarlaberg görs om till bostadsrätter som kan gå till försäljning. Fram till april har drygt 100 bostadsrätter sålts totalt sedan 2019. På Gamla Landsvägen som är ett egenägt flerbostadshus byggs ytterligare tre lägenheter i tidigare outnyttjade utrymmen, vilket förbättrar nyttjandegrad och ekonomi i objektet.

Genomgång av förfallna kundfordringar pågår och resultat i form av återvunna kundförluster finns redan. Saneringar på Kvarnholmen pågår även under 2021 och in på 2022. Alexanderskolan är klar medan planering för Ebba Brahe har påbörjats och upphandling av entreprenör pågår. Kostnaderna tas av centralt reserverade medel för saneringskostnader. Intresset för friköp av tomrätter verkar lite lägre än ett vanligt år – coronapandemins ökade osäkerhet kring privatekonomi kan vara en orsak. Beslut om medel i tidigt skede för Sickla skola och Ramsmora fotbollsplaner samt inriktningsbeslut för Järlahöjdens förskola är fattat.

2.1 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.

Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov

Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning

Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.

2.2 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.

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

Indikatorer	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021	Måluppfyllelse 2021
Nöjd kundindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar	49		48	

2.3 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).

Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

Indikatorer	Utfall 2020	Utfall 2021	Mål 2021	Måluppfyllelse 2021
Nöjd kundindex NKI, för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar	49		48	

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.

Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter

2.4 Stark balanserad tillväxt

Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

Välfärdslokaler ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden

God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomi ska vara självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.

Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2021			Ack budget 2021				Helår budget och prognos 2021		
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget- avvikelse	Budget netto	Prognos netto
EFF	111 849	-101 114	10 736	108 573	-103 241	5 332	5 403	20 000	20 000	0
Summa	111849	-101114	10736	108573	-103241	5332	5403	20000	20000	0

Enheten för fastighetsförvaltnings totala ackumulerade resultat per april är 10,7 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en positiv avvikelse om 5,4 miljoner mot budget. Enhetens resultat är dock egentligen bättre än siffrorna visar. Kostnader om ca 0,4 miljoner kronor belastar resultatet men ska flyttas till kommunstyrelsen. Mark bidrar med största delen av resultatet med 9,4 miljoner kronor. Prognos för helåret är att enheten kommer att följa budget.

Lokal gör ett överskott om 4,8 miljoner kronor mot nollbudget. En del av överskottet ligger på objekt som inte ingår i hyresmodellen (främst Nacka gymnasium). Hyresmodellen innehåller också en riskpremie om 3,5 procent som belastar egenägda objekt. Riskpremien ska täcka variationer i säsongsrelaterade kostnader som snöskottning och uppvärmning. Den täcker också kostnader för exempelvis en vattenskada eller annan akut åtgärd inte behöver belasta årets hyra för hyresgästen utan kan hanteras inom enheten för fastighetsförvaltning. Under tertiäl I har inga kostnader belastat riskpremien varför ett visst överskott genererats. Det tillkommer under året kostnader för komponentinvesteringar som ännu inte är aktiverade vilket också kommer minska resultatet på helåret.

Den 1 januari infördes en ny internhyresmodell med självkostnadshyra. I samband med tertiäl I kommer en uppföljning att göras av hyresmodellen för att säkerställa genomförandet. En preliminär uppföljning gjordes redan i mars och stämde av med hyresgästerna. Utvärderingen kommer ge underlag för hyresjusteringar inför 2022.

Bostad redovisar ett underskott om 2,8 miljoner kronor mot nollbudget, vilket är 0,3 miljoner sämre än föregående månad. Underskottet beror bland annat på att antalet bostäder fortfarande är större än behovet vilket skapar viss tomkapacitet. Störst underskott visar Kommunalvägen 7 samt Kocktorpsvägen om 1,1 miljon kronor. Dessa objekt är från april uthyrda. Under året kommer ytterligare bostadsrätter att säljas vilket gör att underskottet inte kommer att byggas på. Vissa kostnader som är relaterade till försäljning av bostadsrätter belastar också enhetens resultat, 1,5 miljoner kronor. Kostnaderna ska bokas mot försäljningsintäkter.

Mark och Fastighetsutveckling visar ett överskott om 9,4 miljoner kronor vilket är +2,7 miljoner kronor över budget. Den positiva avvikelsen består främst av vakanser i personal i början av året, 0,6 miljoner kronor, minskade konsultkostnader om 0,7 miljoner kronor samt återvunna kundförluster från 2020 med 0,5 miljoner kronor. Arrendekostnader för 0,3 miljoner kronor borde ha bokförts för perioden vilket kommer försämra resultatet. Ökade intäkter för arrendeavtalet med Suez recycling genererar på helåret ca 1 miljon kronor mer än budget vilket ger 0,3 miljoner kronor i överskott den aktuella perioden. Ett tomträtsavtal för Nybacka kommer att generera 2,2 miljoner kronor i intäkter för hela 2021, intäkter som inte budgeterats.

4 Investeringar

Enheten för fastighetsförvaltning behöver för sin verksamhet ramar för investeringar. Det rör sig om komponentinvesteringar, hyresgästpassningar samt ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden. Vid sidan av dessa finns en ram för fritidsnämndens behov samt arbetsmiljöåtgärder. Större investeringar i byggprojekt hanteras av enheten för bygg och anläggning.

4.1 Tabell 1. Periodens ack utfall mot årsbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Årsbudget	0	-135	-135
Ack utfall för perioden	0	-9	-9
Budget vs utfall	0	-126	-126

4.2 Tabell 2: Nettoinvesteringar TI 2021 jämfört med beslut i M&B 2021-2023

Nettoinvesteringar, mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt 2021 >= 2025
	2021	2022	2023	2024	>=2025	
Beslutad budget inkomster (+) M&B 2021-2023	0	0	0	0	0	0
Beslutad budget utgifter (-) M&B 2021-2023	-145	-112,5	-109,3	0	0	-366,8
Beslutad nettobudget M&B 2021- 2023	-145	-112,5	-109,3	0	0	-366,8
Förändring inkomster (+) TI 2021	0	0	0	0	0	0
Förändring utgifter (-) TI 2021	-1,8	+4	-3	-10	0	-10,8
Förändring nettobudget TI 2021	-146,8	-108,5	-112,3	-10	0	-377,6
Förslag till beslutad budget inkomster (+) totalt TI 2021						
Förslag till beslutad budget utgifter (-) totalt TI 2021						
Förslag till beslutad nettobudget TI 2021	-146,8	-108,5	-112,3	-10	0	-377,6

4.3 Tabell 3. Största pågående projekt för perioden

Mnkr Projektnamn/Nu mmer	Utfall för perioden					
	IB	Aktiverat	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Komponentutbyten 2019 (93100888)	-10,8	+3,8	0	-1,8	-8,8	-8,8
Komponentutbyten 2020 (93100889)	-21,7	0	0	-2,1	-23,8	-23,8
Arbetsmiljöåtgärder i kom.bygg (98000091)	-0,8	0	0	-1,1	-1,9	-1,9

Arbetsmiljöåtgärder - Järla skola ombyggnad av ventilation

4.4 Tabell 4. Projekt med störst avvikelse mot årets projektbudget

I. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Komponentinvesteringar 2021 (93101840)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-50	-50
	Ack utfall sen projektstart	0	-3,6	-3,6
	Kvarvarande medel	0	-46,4	-46,4
	Prognos för hela projektet	0	-50	-50
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget	0	-50	-50
	Ack utfall för perioden	0	-3,6	-3,6
	Budget vs utfall	0	-46,4	-46,4
2. Projektnamn/nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Hyresgäst anpassning HGA ram 2021 (93103395)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-10	-10
	Ack utfall sen projektstart	0	0	0
	Kvarvarande medel	0	-10	-10
	Prognos för hela projektet	0	-10	-10
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget	0	-10	-10
	Ack utfall för perioden	0	0	0
	Budget vs utfall	0	-10	-10
3. Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Ram tidiga skeden 2021 (93103404)	Beslutad totalbudget sen projektstart	0	-10	-10
	Ack utfall sen projektstart	0	0	0
	Kvarvarande medel	0	-10	-10
	Prognos för hela projektet	0	-10	-10
	Varav periodens investeringar:			
	Årsbudget	0	-10	-10
	Ack utfall för perioden	0	0	0
	Budget vs utfall	0	-10	-10

4.5 Tabell 5. Färdigställda projekt under året

1.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering			
2.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering			
3.Projektnamn /nummer	Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
	Beslutad totalbudget sen projektstart			
	Ack utfall sen projektstart			
	Avvikelse budget/ utfall			
	Varav utfall för årets aktivering			

Inga färdigställda projekt i redovisad period registrerades.

5 Redovisning riktade statsbidrag

Inga riktade statsbidrag.

6 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är fortsatt låg, 0,39 enligt SKR:s nyckeltal. En person är sjukskriven på heltid med postcovidsymtom.

7 Åtgärdsplan

Ingen åtgärdsplan eftersom verksamheten visar överskott.

8 Internkontrollplan

Internkontroll har utförts i enlighet med interkontrollplan.

Leverantörsuppföljning sker regelbundet. Leverantörsuppföljningen syftar till att säkerställa rätt underlag för fakturor, rätt timpris mm samt säkerställa en professionell relation med leverantörerna.

Projekt följs upp kontinuerligt i styrgrupp för att säkerställa tid, kostnad och produkt.

Hela enheten har i april fått utbildning i vad tjänstemannarollen innebär inklusive mutor, jäv och annat förtroendeskadligt agerande.

Stickprovskontroll av fakturaunderlag har gjorts i tertial I. De fakturor som rör representation granskas i sin helhet, dock har det under första tertialet inte förekommit någon representation.