

2021-09-21

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2021/473  
KFKS 2020/40

Kommunstyrelsen

## **Tertialbokslut 2 2021 för kommunstyrelsen avseende enheten för fastighetsförvaltning**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 2, 2021, för enheten för fastighetsförvaltning

### **Sammanfattning av ärendet**

Under tertial 2 2021 har enheten för fastighetsförvaltning fortsatt att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Det totala ackumulerade resultat per augusti är 40,7 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om 28,7 miljoner mot budget.

Prognos för helåret är att enheten totalt kommer att göra ett överskott på 38 miljoner kronor vilket skulle innebära +18 miljoner kronor över budgetens 20 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på hyresobjekt som inte ingår i hyresmodellen (främst Nacka gymnasium) men uppföljningen av hyresmodellen har även visat att den schabloniserade hyresuträkningen troligtvis har medfört en för hög internhyra även på andra objekt. I överskott ligger också eventuella kostnaderna för riskpremie om 3,5% vilket motsvarar cirka 8 miljoner kronor. Fortsatt utredning gällande hantering av förgävesprojekteringar, riskpremiekostnader och eventuell återbetalning av hyra kommer att ske under tertial 3.

### **Ärendet**

#### **Organisation**

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.

### **Verksamhetsresultat**

Enheten har under tertial 2 2021 fortsatt att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Anpassning av bostadsbeståndet fortskrider genom omflyttningar, försäljningar och uthyrningar. Den nya hyresmodellen implementerades i januari 2021 och en utvärdering av den nya internhyresmodellen har skett under året. En implementering av ett nytt fastighetssystem pågår också. Mark- och fastighetsutveckling fokuserar på affärsmässig förvaltning av kommunens mark för att generera ökade intäkter.

### **Ekonomiskt resultat**

Enheten för fastighetsförvaltnings totala ackumulerade resultat per augusti är 40,7 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en positiv avvikelse om 28,7 miljoner mot budget. Prognos för helåret är att enheten totalt kommer att göra ett överskott på 38 miljoner kronor vilket skulle innebära +18 miljoner kronor över budgetens 20 miljoner kronor.

Överskottet beror främst på hyresobjekt som inte ingår i hyresmodellen (främst Nacka gymnasium) men uppföljningen av hyresmodellen har även visat att den schabloniserade hyresuträkningen troligtvis har medfört en för hög internhyra även på andra objekt. Utvärderingen har gett underlag för hyresjusteringar inför 2022. I överskott ligger också eventuella kostnaderna för riskpremie om 3,5% vilket motsvarar cirka 8 miljoner kronor.

Det fortsatta arbetet med att skapa ordning och reda har visat att det fortfarande finns projekt i projektregistret som tidigare bedömts ha ett framtida värde men i och med omtaget av stadsutvecklingen nu riskerar att behövas tas som förgäveskostnader. Dessa kostnader uppskattas till -8 miljoner kronor och har minskat prognosen.

Det överskott som därefter blir kvar därefter skulle kunna användas för en hyresreglering där återbetalning av hyra sker till verksamheterna. Fortsatt utredning gällande såväl förgävesprojekteringar, riskpremiekostnader och eventuell återbetalning av hyra kommer att ske under tertial 3.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Prognosen för helåret avseende fastighetsverksamheten visar på ett resultat om +38 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse med +18 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för barn**

Fastighetsverksamhetens ansvarsområde riktar sig mot alla åldersgrupper och därmed även barn. Funktionella lokaler, effektiva förvaltning av fastigheter och bostäder samt en långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för hög kvalitet. Det gynnar alla kommunens medborgare.



NACKA  
KOMMUN

## Bilagor

Bilaga 1      Tertialbokslut 2 2021 för kommunstyrelsen avseende enheten för fastighetsförvaltning

Mats Bohman  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Therese Alvé  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsförvaltning

Michael Santesson  
Controller  
Controllerenheten