

Kommunstyrelsen

Årsbokslut 2021 i enheten för fastighetsförvaltning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2021 för enheten för fastighetsförvaltning under kommunstyrelsen.

Sammanfattning

År 2021 för enheten för fastighetsförvaltning kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning. Ekonomin är stark och enheten visar ett ekonomiskt överskott på 28 miljoner kronor jämfört med budgetens 20 miljoner kronor.

Ärendet

Organisation och uppdrag

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för kommunens lokalförsörjning, bostadsförsörjning och mark- och fastighetsutveckling innefattande förvaltning och utveckling av egna fastigheter, inhyrning av lokaler och bostäder från fastighetsägare samt förvaltning av mark som kommunen äger. Inom enheten sker arbetet med tidiga skeden för tillkommande egna lokaler medan byggprojektens utförande sker inom enheten för bygg och anläggning, då med enheten för fastighetsförvaltning som projektägare.

Verksamhet i utveckling

En ny hyresmodell för internhyror är framtagen och beslutad under 2020 och implementerades från januari 2021. Modellen omfattar alla typer av lokaler och bygger på kostnadshyra för ökad transparens, styrbarhet och kostnadsmedvetenhet. Modellen innebär också en tydligare gränsdragning mellan enheten och verksamheterna. En ytterligare förändring är att alla idrottslokaler, även de i skolor, hyrs ut via fritidsnämnden. Modellen har räknat med några års inkörningsperiod och mycket riktigt har det därför inneburit en

återbetalning av hyra till verksamheterna under året. Två nya skolor Boo gårds skola och Sigfridsborgs skola invigdes vid höstterminens start.

Anpassning av bostadsbeståndet från cirka 600 till 300 bostäder har pågått i två år och har nått fram till sitt ursprungliga volymmål. Kommande anpassningar sker efter verksamheternas behov. Anpassningen har skett på grund av minskat behov av sociala bostäder och har resulterat i frigjort kapital och minskade kostnader.

Saneringen vid Ebba Brahe-skolan på Kvarnholmen har gått snabbare än planerat och har nu bara en etapp kvar som utförs under sommaren 2022. När det gäller projekt i tidiga skeden har en långsiktig strategisk planering för att säkerställa rätt fastighetsprojekt i rätt tid och med rätt omfattning påbörjats och ett flertal projekt har initierats under hösten 2021.

Måluppfyllelse och jämförelser

Enheten bedömer att måluppfyllelsen är god inom kommunens fyra övergripande mål. Detta baserat på verksamhetens resultat och mäts således inte bara i indikatorer då enheten har väldigt få indikatorer.

En indikator, nöjdhetsindex, NKI, mäts för hyresgäster i kommunens lokaler och anläggningar enligt branschstandard vartannat år vilket innebär att ingen mätning gjorts under året. En annan indikator finns som styr mot minskad klimatpåverkan genom att mäta energianvändning per kvadratmeter i egenägda fastigheter. Enligt nya hyresmodellen har enheten tagit över hanteringen av energi och el i idrottslokaler varför denna blir svår att jämföra med tidigare år men bedömningen är att den ändå nås inom felmarginalen. Indikatorn ses över till nästa mål och budget.

I SCB:s enkät som jämför Sveriges kommuner visar fastighetsförvaltningen gott resultat. Andelen nackabor som anser att kommunen sköter sina byggnader väl har ett utfall som ligger signifikant över rikssnittet och även är bättre än jämförelsekommuner i Stockholmsområdet.

God ekonomi

Enhetens budget 2021 innebar ett totalt resultatkrav på 20 miljoner kronor. Det ekonomiska resultatet levererar ett överskott på 28 miljoner kronor vilket är 8 miljoner bättre än budget.

Främsta förklaringen till överskottet finns hos mark och fastighetsutveckling som har ökat de externa intäkterna (2,3 miljoner kronor för ökade tomträttsavgifter och 2,2 miljoner kronor för ökade arrendeavgifter) och samtidigt haft lägre personal- och konsultkostnader (2,8 miljoner kronor som inte nyttjats).

En analys har gjorts av markintäkterna under åren 2017 – 2019. Analysen visar att de totala markintäkterna har ökat med 70 % från 2017 till 2021. Intäkterna för tomträtter för

bostäder har ökat med 75 % under samma period. Samtidigt förväntas intäkterna för tomträtter öka ytterligare under de kommande åren när mer mark upplåtes med tomträtt, och den initiala rabatten på tomträtter trappas av.

Även lokalförsörjningen gör ett överskott vilket främst beror på att lokalerna i stadshuset har minskade kapitaltjänstkostnader medan hyran inte minskat i samma takt (0,9 miljoner kronor). Detta ses över i samband med ramärendet. Bostadsförsörjningen gör ett underskott som beror på anpassningen till en ny normalvolym på antalet sociala bostäder genom försäljning av bostadsrätter. Det positiva försäljningsresultatet kommer kommunen som helhet till del men syns inte på enheten.

Investeringar för framtiden

Behovet av nya verksamhetslokaler är stort i en växande kommun och det speglas i byggprojekten i form av nya skolor och idrottslokaler som fortskrider i beslutad takt. De två största projekten Boo Gårds skola respektive Sigfridsborgs skola är överlämnade i förvaltning medan uppförande av tillhörande skolgårdar och sporthallar fortskrider och beräknas färdigställda till årsskiftet 2022/2023. Dessa projekt ägs av enheten för fastighetsförvaltning men utförs av enheten för bygg och anläggning.

Investeringsmedel som enheten själv använder är till största delen vikta för underhåll av befintliga lokaler, främst genom den årliga investeringspotten av komponentinvesteringar. Ytterligare en investeringspott finns för hyresgäst Anpassningar som styrs av verksamheternas behov. Medel för tidiga skeden har tilldelats projekten Sickla skola, Ramsmora fotbollsplaner, Nya Borgvalla skola, stall Velamsund och Nacka gymnasium.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Enheten för fastighetsförvaltning riktar sig mot alla åldersgrupper och barnens välmående 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 2021 enheten för fastighetsförvaltning

Mats Bohman
Trafik och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Michael Santesson
Controller
Controllernheten



Therese Alvé
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning