

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut I 2023 fastighetsenheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 1 2023 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Detta ärende avser tertialbokslut 1 2023 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. Årets fyra första månader 2023 kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Ekonomiskt har enheten hittills ett resultat som är +0,6 miljoner kronor, -1,8 miljoner kronor under budgeterade +2,4 miljoner kronor. Prognosen är enligt budget.

Verksamhetsmässigt redogör fastighetsenheten för periodens viktigaste händelser och aktiviteter i förvaltning och utveckling av fastigheter kopplat till kommunens övergripande mål. Vidare rapporteras arbetet med och status på särskilda uppdrag, Agenda 2030 och investeringar i t ex aktuella byggprojekt såsom Nya Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen Fisksätra och Järlahöjdens förskola.

Ärendet

Enhetens övergripande uppdrag

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal-, och bostadsförsörjning för välfärdsverksamheter, förvalta kommunägd mark samt ansvara för genomförandet av ny-, om- och tillbyggnader av hus som ska ägas och förvaltas av kommunen. Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter

samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

Ekonomi

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat hittills är +0,6 miljoner kronor vilket innebär en avvikelse om -1,8 miljoner kronor, jämfört med budget +2,4 miljoner kronor. Detta kan relateras till periodens omsättning på 237 miljoner kronor. Prognosen för helåret är enligt budget, +6,3 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på de säsongsrelaterade kostnaderna såsom el, värme och snöröjning vilka kommer minska under de varmare månaderna.

Investeringsprojektens utgifter hittills är -74 miljoner kronor och årsprognosen är -472 miljoner kronor.

Viktigaste händelser i verksamheten

Under perioden kan följande händelser belysas särskilt:

Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. Försäljning av bostadsrätter pågår som en del av anpassningen av beståndet.

Verksamheterna har meddelat sina lokalbehov inför 2024 vilket innebär en del uppsägningar av hyresavtal. Detta innebär risk för vakanser som lokalförvaltningen behöver arbeta med att fylla eller avveckla. Det sker med hänsyn till kommande behov och innebär därför också ett gemensamt arbete tillsammans med framförallt utbildningsenheten.

Flera byggprojekt är under produktion: Nya Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen Fisksätra och Järlahöjdens förskola.

Utredningar och planering pågår kring upprustning av Nacka gymnasium, utbyggnad av ridanläggning i Velamsund, Borgvalla skola och olika projekt på Järlahöjden.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt vad gäller ekonomi men i vissa fall även vad gäller tid. Minskad efterfrågan på byggmarknaden kan komma påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtalen och vid upphandlingar. Internhyrorna 2024 påverkas också av prisökningarna. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

Hos mark och fastighetsutveckling pågår arbete med att kvalitetssäkra arrende och tomträttsavtal och se till att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. En översyn av markprogrammet pågår med ambition att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid



nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt friköpspriser. Friköp av tomträtter har skett med 8,7 miljoner kronor hittills i år och kommunen fortsätter att stimulera till ytterligare friköp.

En övergripande fastighetsstrategi är under framtagande vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår ifrån kommunens övergripande mål. Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Planering för solcellsutbyggnad sker i befintliga fastigheter och nybyggnationer och flertalet pågående projekt kan kopplas till kommunens gröna finansieringsramverk.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär i sig inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. 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.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut innebär i sig inga konsekvenser för barn. Fastighetsenheten riktar sig mot alla åldersgrupper och barnens välmående är självklart i fokus i lokaler för förskola, skola och fritidsverksamhet.

Bilagor

1. Terialbokslut 1 2023 Fastighetsenheten
2. Uppföljning Internkontrollplan T1 2023 Fastighetsenheten

Poa Hellqvist
Trafik- och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Michael Santesson
Controller
Controllerenheten

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten