

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut 2 2023 fastighetsenheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 2 2023 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Sammanfattning

Detta ärende avser tertialbokslut 2 2023 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. Årets åtta 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 +22,9 miljoner kronor, +18,9 miljoner kronor över budgeterade +4,0 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 bostadsförvaltning 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 +22,9 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +18,9 miljoner kronor. Detta kan relateras till periodens omsättning på 475 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på de säsongsrelaterade kostnaderna såsom el, värme, halkbekämpning och snöröjning vilka förväntas öka under de kallare månaderna. Prognosen för helåret är enligt budget, +6,3 miljoner kronor.

Investeringsprojektens utgifter hittills är -224 miljoner kronor och årsprognosen är -459 miljoner kronor.

Viktigaste händelser i verksamheten

Under perioden kan följande händelser belysas särskilt:

Bostadsförvaltning har arbetat 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 Fisksåtra, Järlahöjdens förskola samt ny ridanläggning i Velamsund. Järlahöjdens förskola är i produktionens slutfas och förväntas lämnas över till verksamheten under hösten 2023. Upprustning av flera fotbollsplaner har genomförts under sommaren.

Utredningar och planering pågår kring upprustning av Nacka gymnasium, Borgvalla skola, olika projekt på Järlahöjden samt nya och utökade fotbollsplaner.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna har till stor del berott på råvarubrist som en följd av pandemin och som nu förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt och även komponentprojekt vad gäller ekonomi och 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, ytterligare friköp är överenskommet att ske under hösten och kommunen fortsätter att stimulera till ytterligare friköp.

En övergripande fastighetsstrategi är framtagen vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår från kommunens övergripande mål. Kommunen är en professionell fastighetsägare och har en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där concernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Planering för solcellsutbyggnad sker i befintliga fastigheter och vid nybyggnation. 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. Tertialbokslut 2 2023 Fastighetsenheten
2. Uppföljning Internkontrollplan T2 2023 Fastighetsenheten

Poa Hellqvist
Trafik- och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Michael Santesson
Controller
Controllernheten

Emelie Bjura
Enhetschef
Fastighetsenheten