

2024-02-06

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-00122

Årsbokslut Fastighetsenheten 2023

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2023 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Detta ärende avser årsbokslut 2023 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. År 2023 kännetecknades av en väl fungerande verksamhet med förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Ekonomiskt har fastighetsenheten, trots stor påverkan av inflationen och ett omvärldsläge som medfört ökade el- och byggkostnader, ett resultat som uppgår till 27,3 miljoner kronor vilket är 21,0 miljoner kronor över det budgeterade resultatet om 6,3 miljoner kronor.

Verksamhetsmässigt visar enheten på goda resultat och återigen en ökning i Nöjd Kund Index, NKI, för lokalförvaltning. Järlahöjdens förskola färdigställdes under året och nytt konstgräs lades på fotbollsplanerna i Stavsborg, Älta och Velamsund. Fem byggnader har fått solceller installerade på taken och uppdraget att öka kommunens förnyelsebara energiförsörjning uppnåddes med marginal.

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 framför allt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

Måluppfyllelse och verksamhetsresultat

Enhetens övergripande mål är att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande samt låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer. En del i måluppfyllelsen 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, hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Ett särskilt mål för enheten under 2023 har varit god ekonomisk planering med styrning, kontroll och uppföljning. Som ett led i detta har en fortsatt implementering av hyresmodellen skett för att säkerställa öppenhet och transparens. Det pågår även en översyn av internhyresmodellen och resurser tillsätts under 2024 för att revidera och förtydliga den. Vidare har arbetet med att säkerställa investeringar gällande tidiga skeden, nybyggnation och komponentutbyten fortgått.

Affärsmässighet och hållbarhet är också ledord för det arbete som sker inom enheten. Ny fastighetsstrategi antogs 2023, ändamålsenliga och effektiva mål och indikatorer har reviderats i mål- och budgetärendet till 2024 och fortsatt kvalitetssäkring av avtal för att säkerställa marknadsmässiga villkor har utförts kontinuerligt

Inom *lokalförvaltningen* har nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls förbättrats avsevärt och Nöjd Kund Index, NKI, har ökat stort, särskilt gällande kundvård och personlig service. Lokalgruppen har även arbetat intensivt med underhåll inom ramen för komponentutbyten och särskilda satsningar för att förbättra omklädningsrum och toaletter på skolor har slutförts. Ett arbete med fortsatt installation av solceller och en intensifiering av energieffektivisering har fortgått under året.

Bostadsförvaltningens tillhandahållande av bostäder för sociala ändamål har nått det mål som funnits för att ha ett bestånd i nivå med det behov som finns. Identifiering av strategiskt bestånd kopplat till framtida bostadsbehov pågår. Ett arbete med att se över hyresnivåerna inom det kommunala bostadsbeståndet har genomförts. Nuvarande hyresnivåer behöver justeras för att uppnå en skälig bruksvärdesnivå. Arbetet har resulterat i att både hyresnivåjusteringar och hyreshöjningar nu genomförs.

Hos *mark- och fastighetsutveckling* fortsätter arbetet med att kvalitetssäkra arrende- och tomträttsavtal och tillse att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. Ambitionen är att

landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt vid friköp av tomträtter.

Friköp av tomträtter har skett med 8,6 miljoner kronor under 2023. Försäljningsintäkterna kommer kommunen till godo men syns inte i fastighetsenhetens resultat.

Byggruppen har både färdigställt projekt och arbetat med flera pågående under året. Järlahöjdens förskola är färdigställd och bland de största pågående projekten finns Sickla skola och Multihallen i Fisksätra.

God ekonomi

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och i grunden stark ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig i ett stabilt resultat. Ekonomiskt har enheten, trots stor påverkan av inflationen och ett omvärldsläge som medfört ökade kostnader för el, samt ny- och ombyggnationer ändå kunnat prestera ett resultat som uppgår till 27,3 miljoner kronor vilket är 21,0 miljoner kronor över budgeterade 6,3 miljoner kronor. Överskottet beror till stor del på svårigheter att budgetera el- och fjärrvärmekostnader då energimarknaden har präglats av stora osäkerheter, priserna steg men inte i den omfattning verksamheten budgeterat för.

Investeringar

Under 2023 har ett 60-tal komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter pågått. Kontinuerligt sker hyresgästmöten med verksamheterna för att fånga upp kommande behov såväl avseende lokaler som bostäder.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna har till stor del berott på en råvarubrist som följd av pandemin och som förvärrades av Rysslands krig i Ukraina och en fortsatt hög inflation. Detta får påverkan på flera byggprojekt och även komponentprojekt 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.

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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 6 februari 2024

Bilagor:

1. Årsbokslut 2023 Fastighetsenheten
2. Uppföljning Internkontrollplan 2023 Fastighetsenheten

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Emma Bynke Lindström
Controller
Controllerenheten

Emelie Bjurå
Enhetschef
Fastighetsenheten