



---

# **Tertialbokslut 2**

**Enheten för fastighetsförvaltning**

**Tertial 2 2018**

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verksamhetsresultat .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bästa utveckling för alla.....	7
2.2	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.....	7
2.3	Stark och balanserad tillväxt .....	7
2.4	Maximalt värde för skattepengarna.....	7
<b>3</b>	<b>Ekonomiskt resultat .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Investeringar.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare.....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Åtgärdsplan.....</b>	<b>12</b>

## **I Sammanfattning**

Ett omfattande arbete pågår med att skapa ordning och reda och organisationen stärks för att ge förutsättningar för ökad kostnadskontroll. Verksamhetens resultat visar underskott som främst beror på bostadsförsörjningen som är underfinansierad. Den grundliga genomgång av verksamheten som pågår visar att underlag för budget har stora brister och att faktiska förhållanden och utfall gör att prognosen avviker väsentligt från fastställd ram. Bland annat ligger kostnader för bostadsförsörjning som tillhör annan nämnd fortsatt kvar inom kommunstyrelsens ansvar under 2018. Nya objekt inom lokalförsörjning genererar ett underskott på verksamheten och av skolan tomställda lokaler skapar minskade intäkter.

## 2 Verksamhetsresultat

### Verksamhetsresultat

Ett omfattande arbete med att skapa kontroll över verksamhet och kostnader pågår.

Organisationen har utvecklats med en ökad personalvolym främst på bostadssidan för att ge förutsättningar att skapa ordning och reda och kunna hantera en allt större bostadsvolym med omfattande in- och utflyttning. Genom ökad kontroll kan kostnader för objekten på sikt hållas rimliga och inom kontroll. Om organisationen är för liten finns stor risk för förlorad kontroll som genererar ännu större kostnader i framtiden. Omställningen tar dock tid och effekterna av en ökad styrning och kontroll kommer att visa sig först inom 1-2 år. En ökad arbetsbelastning blir också en konsekvens av stadsutvecklingen som genererar arbetsuppgifter genom uppsägningar, omflyttningar av hyresgäster och letande av ersättningslokaler.

För att undvika framtida kostnader har organisationen stärkts för att skapa bättre styrning och kravställen i nybyggnationsprojekt och större ombyggnationsprojekt. Genom kvalificerad styrning kan framtida hyreskostnader hållas nere när extern byggherre bygger för kommunen och minskade produktionskostnader vid egen byggnation. Några strategiska rekryteringar har genomförts på lokalgruppen för att bland annat säkra kontrollen av upphandlade entreprenörer och förbättra styrning och kontroll.

### Kommentarer till underskottet

#### Lokalförsörjning

Signaler fanns redan under 2016 att nuvarande hyresnivå inte långsiktigt skulle kunna finansiera nya objekt som har en högre kostnad än äldre infrastruktur. 2017 och 2018 börjar enheten se konsekvenserna av utbyte av infrastruktur. Under 2018 påverkar flera tillkommande objekt kostnadsläget, det rör sig bland annat om Utskogens nya förskola, Ältadalens förskola och Myrsjöskolan. Tillkommande objekt de närmsta åren är bland annat Boo gårds skola och Sigfridsborgskolan samt den av Hemsö hyrda Stavsborgsskolan. Upphandlingsstrukturen ses över och uppföljning av entreprenörer stärks för att skapa kostnadskontroll på drift och underhållskostnader.

#### Ny lösning för felanmälan

Under våren 2017 infördes en ny organisatorisk lösning där hanteringen felanmälan hämtades hem till kommunen och driftens upphandlades med en ny lösning. Den nya felanmälanorganisationen som syftade till att vara kostnadsbesparande har istället visat sig vara kostnadsdrivande genom att entreprenörer skickas på alla felanmälningar. Det krävs en ny organisatorisk lösning för att undvika att dyra entreprenörer åker på felanmälningar som är enkla att åtgärda. En ny organisation har börjat arbeta och beräknas kunna bidra till kostnadsbesparingar senast i början av 2019. Parallellt ses den upphandlade driften och gränssnitten över för att säkerställa en kostnadseffektiv drift.

#### Bostadsförsörjning

Bostadsbeståndet består till relativt stora andelar av dyra bostadslösningar på grund av ett högt tempo i anskaffning där tid prioriterades före kostnad. Bostadslösningar har också blivit kostsamma på grund av det rådande marknadsläget.

Under 2018 har kostnader för felavhjälpande underhåll uppstått som egentligen borde påverkat 2016 och 2017 års kostnader. Skälet till det är att det saknats organisatoriska resurser för att ta tag i fel och skador, bland annat sanering av vägglöss, åtgärdande av vattenskador m.m. Under 2018 uppstår kostnader för omställning av bostäder införskaffade under 2017 till flerbostadslösningar.

Organisatoriska resurser har saknats till att ställa om bostäder i tillräcklig takt.

Korta hyresperioder innebär större förslitning och ökade administrationskostnader. Omflyttningar inom beståndet, t. ex. nyanländ som efter etableringsperioden flyttar in i bostad med stöd av socialtjänstlagen eller nyanländ som inom etableringsperioden flyttar om pga effektivisering av yta genererar kostnader för onormalt slitage samt kostnader för ut- och inflyttningsrutiner, som besiktning, kontakt med BRF om nya hyresgäster, etc. Ett ökande behov av bostäder innebär mer omfattande hantering av kontraktsskrivning m.m. som i många fall bland annat kräver tolkhjälp.

Höga kostnader för onormalt slitage på grund av handhavandefel, där hyresgästen kan hållas ansvarig för vissa delar medan andra är för hyresvärden att stå för. Tidigare bristfälliga förebyggande insatser om att bo i en bostad ersätts med nya insatser som förtydligar hyresgästens ansvar och ger bättre förutsättningar för hyresgästen att ta hand om den bostad de hyr. Snabba åtgärder och ökad närvaro i bostaden från hyresvärdens håll, beräknas leda till ökat ansvar och ökad kompetens hos hyresgästerna. Det innebär en utvecklad organisation för drift (inom Valfärd samhällsservice) som på sikt syftar till minskade kostnader.

Under 2018 har det pågått och pågår alltjämt ett omfattande arbete för att effektivisera hanteringen av bostäder. En del i detta är att matcha storleken på bostäder mot de behov som enskilda/familjer har. Etableringsenheten har effektiviserat antal kvm per person från initialt 21 kvm till 19 kvm som nu är nere på 14 kvm. Som följd av detta görs en översyn av den del beståndet av bostäder som är för stora. I förekommande fall kommer bostäder avyttras genom försäljning eller uppsägning av hyresavtal.

Vidare ser kommunen över dyra inhyrningskontrakt och säger upp för att få ner kostnaden för beståndet. En översyn av vilka bostadsrätter som kan avyttras pågår och försäljning har påbörjats.

Arbetet med att förkorta den tid som lägenheter står tomma intensifieras och drivs i nära samarbete mellan berörda enheter.

Bostadsorganisationen har under 2018 gått in i en fas som innebär att säga upp (och vid behov avhysa) boende efter 2 års etableringsperiod, vilket kräver personella resurser. En högre ambition om att ge information till bostadsrättsföreningar och andra externa intressenter och vårda relationer kräver också organisatoriska resurser.

En översyn av bostäder där den boende för lång tid sedan fått besittningsskydd pågår där ambitionen är att höja hyresnivån och eventuellt genomföra reinvesteringar som krävs för en högre hyra. Vissa objekt kan avyttras. Hyresnivåerna ses över generellt i delar av det äldre beståndet där hyresökningarna inte gjorts med tillräcklig frekvens med sikte på hyror som ligger på bruksvärdeshyra i alla kommunens bostäder.

### **Övergripande på enheten**

Enheten för fastighetsförvaltning har en fjärdedel av Nacka kommuns totala fakturaflöde och det krävs idag en omfattande administration för att kunna hantera fakturorna. Ett alltför stort flöde skapar också risker vid hanteringen och kontrollen, samt ett omfattande manuellt arbete i boksluten. Ett arbete bedrivs för att lägga över fakturor på abonnemang som även det kommer att kräva administrativa resurser för att hantera långsiktigt. Ett av hindren för abonnemang är att leverantörer måste kunna skicka e-faktura och att bland annat Nacka vatten och avfall AB ännu inte kan göra det. Från 2019 måste alla leverantörer till offentliga myndigheter kunna skicka e-faktura. Med en förändrad organisation för felanmälan kan en del av fakturaflödet minskas.

### **Prognos för helåret och risker**

Den interna hyresdebiteringen har under 2018 baserats på inhyrningskostnad/kostnad för anskaffning/motsvarande. Tanken var att justera debiteringen under året och till tertial 3 få upp den

till en nivå som motsvarar samtliga kostnader, alltså inhyrningskostnad/kostnad för anskaffning/motsvarande samt kostnader för drift, förvaltning och underhåll. I prognosen ligger debiteringen kvar på den låga nivå som endast täcker vissa av kostnaderna vilket gör att bostadsförsörjningen skapar ett omfattande underskott på helåret.

Hyresavtalet för ersättningsbassängen är ännu inte klart, kostnaden uppskattas till +4,2 miljoner kronor under året som kommer debiteras fritidsnämnden under T3.

### **Avvikelser uppkomna i T2, som påverkar helårsprognosen:**

- Kostnad för en dubbelbokföring rörande kunskapsgallerian från 2017 som varit under utredning belastade resultatet i maj med 4,5 mkr.
- Rivning av moduler på Sigfridsborgsskolan och Myrsjöskolan, 1 mkr som inte kan tas inom investeringsramen för projekten
- Övergångskostnader när kommunen effektiviserar bostadsförvaltningen genom att minska beståndet (färre bostäder, färre kvm per person och högre omsättningshastighet) om cirka 4 mkr.
- Driftåtgärder för Stavsborgsskolan, 0,3 mkr
- En markintäkt som tidigare bokförts på enheten har lyfts till kommunstyrelsen i juli. Intäkten var tidigare med i prognosen vilket medför en differens på -2,3 miljoner kronor.

Totalt summerar ovan till drygt 12 mkr vilket överstiger avvikelserna i prognosen från T1 till T2.

### **Ytterligare kostnader för rivning och restvärden som förväntas under T3:**

- Saneringskostnader Myrsjöskolan 0,5 mkr

Det finns risker med prognossiffrorna dels för att full kontroll ännu saknas, dels för att det finns tillkommande avvikelser i form av engångskostnader på grund av rivning/restvärden och sanktionsavgifter för bygglov.

Rensning pågår av balanskonton och gamla poster från 2016 med bristfälliga underlag har utretts.

### **Avvikelser som påverkar resultat för 2018 som bidrar till att beslutad ram för året inte kan nås**

- Minskade intäkter på grund av tomställda lokaler, för skolverksamhet i framförallt Fisksätra/Saltsjöbaden, cirka 9 mkr
- Ökade kostnader för nya objekt där kostnaderna inte täcks av hyresmodellen, cirka 9 mkr
- Kostnader för externt hyrda objekt där hyresnivån inte täcker kostnaden, cirka 4 mkr
- Engångskostnad, gatukostnadsersättning nya Utskogens förskola
- En förstärkt organisation som krävs för att få kontroll och kunna effektivisera lokalanvändning och drift
- Bostadsförsörjningens underskott om cirka 31 mkr (inklusive organisation)

Inför 2019 förväntas ökade kostnader på grund av att ytterligare nya objekt inte kommer att kunna täckas av hyresmodellens nivåer. Dessutom ökar kostnaderna för planering av nya Stavsborgsskolan samt evakueringslösning för skolverksamheten.

Det pågår en utredning tillsammans med välfärd samhällsservice om hyresnivåer där höga hyrespåslag finns på vissa objekt sedan lång tid. Preliminärt rör det sig om 3,9 mkr.

### **Särskilda uppdrag**

#### Ökad trygghet

Ny belysning har installerats på Järlahöjden mellan stadshusets parkering och idrottsanläggningarna för att öka säkerheten och tryggheten. Buskage och sly har tagits bort för att öka tryggheten på hela

Järlahöjden vid skolor och idrottsanläggningar.

#### Ersättningslokaler för föreningar vid rivning av befintlig bebyggelse

Ett arbete drivs tillsammans med fritidsprocessen för att hålla föreningar informerade om förändringar och säkra långsiktig lokalförsörjning. Föreningar som behöver sägas upp från kontrakt erbjuds så långt det är möjligt ersättningslokaler.

#### LSS

Tollare port beräknas vara klart för inflyttning under första kvartalet 2019. På Kocktorpsvägen är bygglov beviljat och byggherren upphandlar nu entreprenör. Inflyttning bör kunna ske Q4 2019. I Älta, Björnvägen, väntas överklagande varför inflyttning bedöms ske tidigast mot slutet av 2019.

Under hösten tas en ny detaljplan fram för en gruppbostad på Duvnäsvägen, ett privat initiativ där planeringen pågått under några år. Dessutom pågår en långsiktig planering för grupp- och servicebostäder i ett antal olika stadsbyggnadsprojekt.

### **2.1 Bästa utveckling för alla**

### **2.2 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka**

### **2.3 Stark och balanserad tillväxt**

### **2.4 Maximalt värde för skattepengarna**

### 3 Ekonomiskt resultat

Det totala resultatet för enheten för fastighetsförvaltning vid augustibokslutet 2018 är +3,5 mkr, vilket är 42,3 mkr sämre än ram. Den största förklaringen ligger i kostnaderna för bostadsförsörjning som till stor del är ofinansierade. Dessutom finns konsekvenser av nya objekt på lokalsidan som inte kan finansieras fullt ut med hyresmodellen samt kostnader för tomma lokaler på grund av uppsägning av skolan.

#### Poster från 2017 - 7,6 mkr

Ett omfattande arbete har gjorts med att rensa gamla poster från balansräkningen. Arbetet pågår fortfarande, och hittills har kostnader om 3 mkr belastat årets resultat. 1,4 mkr är hyreskostnader från Oscar properties som skulle belastat 2017 och 1,8 mkr är kostnader som dubbelbokförts mot projekt 2017. 4,4 mkr är kostnader på grund av en dubbelbokföring rörande Kunskapsgallerian från 2017.

#### Oförutsedda kostnader 2018 - 2,4 mkr

- Kostnader som inte rör driften som belastar resultat är bland annat Gatukostnadsersättningar för Utskogens förskola 0,8 mkr, kostnader för kravställan gentemot Hemsö rörande Stavsborgsskolan inklusive arbete för evakueringslösning samt utveckling av generell kravställan. Rivning av paviljonger vid Sigfridsborgsskolan och Myrsjöskolan 1 mkr.

#### Bostad

Resultatet för Bostad i augustibokslutet är -21,1 mkr. Prognosen för helåret är ett underskott om 31,7 mkr. Det negativa resultatet beror på att bostadsförsörjningen inte har haft full kostnadstäckning. Enbart kostnaderna för själva anskaffningen av bostäderna har debiterats berörda nämnder. Utöver det finns kostnader för drift, förvaltning och underhåll som är ofinansierade.

#### Lokal

Resultatet för Lokal i augustibokslutet är +13 mkr

Avvikelserna beror bland annat på poster från 2017 -7,6 mkr och oförutsedda kostnader 2018 - 2,4 mkr.

Den kraftfulla vintern har även gett rejält höga kostnader för snöröjning, el och värme. Även sommarens varma väder bidrog till högre elkostnader. Den rådande organisationen kring felanmälan driver upp kostnader för reparationer och underhåll, men behovet av reparationer har även varit stort då underhållet i lokalerna varit eftersatt.

Resultatet beror också på minskade intäkter på grund av tomställda lokaler för skolverksamhet i framförallt Fisksätra/Saltsjöbaden, ca 9 mkr, ökade kostnader för nya objekt där kostnaderna inte täcks av hyresmodellen, ca 9 mkr (bland annat Utskogens nya förskola), kostnader för externt hyrda objekt där hyresnivån inte täcker kostnaden, ca 4 mkr, engångskostnad, gatukostnadsersättning nya Utskogens förskola och en förstärkt organisation som krävs för att få kontroll och kunna effektivisera lokalanvändning och drift.

Resultatet för lokal visar 2,8 mkr för mycket på grund av saneringskostnader för mark som bokförts på fel ansvar. Se kommentar under Mark. Totalt för enheten för fastighetsförvaltning har denna felbokföring ingen resultatpåverkan.

#### Mark

Resultatet för Mark i T2 är + 4,7 mkr, vilket är en positiv avvikelse mot budget med +0,9 mkr.

Avvikelsen består i ökade intäkter för tomträtter och arrenden på grund av ändrade taxor (+ 3



mkr)

I juli månad bokades intäkten för två markförsäljningar (+ 2,3 mkr) bort från markgruppen till kommunstyrelsen, vilket medför ett försämrat resultat för markgruppen jämfört med T1 samt medför en förändrad helårsprognos. I resultatet för augusti ligger även kostnader för sanering (-2,8 mkr), som inte ska belasta markgruppen. Dessa är bokade på fel ansvar och påverkar således även lokalgruppen.

### Prognos

Den nya helårsprognosen för hela enheten är +3,5 Mkr, vilket är -42,3 mkr sämre än budget. Avvikelserna beror på underskott i bostadsförsörjningen som är ofinansierad, högre kostnader för inhyrd personal, bland annat för att driva kravställan för Stavsborgsskolan. Även kostnader för el, energi och bränsle är högre på grund av en kall snörik vinter samt en extremt varm sommar. Kostnaderna för underhåll, reparationer och fastighetsskötsel är högre än budgeterat. Arbete har påbörjats för att analysera dessa och att sänka kostnadsnivån.

För avvikelser som förklarar skillnad mellan prognos i T1 och T2 samt kostnader som förklarar avvikelse mot den fastställda ramen för helåret, se verksamhetsresultat.

Det finns risker med prognossiffrorna dels för att full kontroll ännu saknas, dels för att det finns tillkommande avvikelser i form av engångskostnader på grund av rivning/restvärden och sanktionsavgifter för bygglov.

Rensning pågår av balanskonton och gamla poster från 2016 med bristfälliga underlag utreds.

Det pågår en utredning tillsammans med välfärdsamhällsservice om hyresnivåer där höga hyrespåslag finns på vissa objekt sedan lång tid. Preliminärt rör det sig om 3,9 mkr.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2018			Ack budget 2018		Helår budget och prognos 2018		
Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget- avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal	358 052	-345 319	12 979	42 402	-29 423	53 302	24 745	-28 557
Bostad	47 696	-68 821	-21 125	-8 020	-13 105	-12 855	-31 687	-18 832
Mark	21 605	-16 913	4 692	3 752	940	5 353	11 206	5 853
Stavsborgsskolan		-246	-246		-246		-746	-746
<b>Summa</b>	<b>427 353</b>	<b>-431 299</b>	<b>-3 700</b>	<b>38 134</b>	<b>-41 834</b>	<b>45 800</b>	<b>3 518</b>	<b>-42 282</b>

## 4 Investeringar

Inom enheten för fastighetsförvaltning pågår löpande ett stort antal projekt. Det finns ett ständigt behov av underhåll av kommunens egenägda bostäder och fastigheter. Det pågår också ett stort arbete att upprusta skol- och förskolegårdar med fokus på att byta ut giftiga material och skapa pedagogiska utemiljöer. Kommunen investerar årligen cirka 50 miljoner kronor på underhåll av bostäder, fastigheter och gårdar. Enheten för fastighetsförvaltning har till och med T2 projektkostnader på 87,5 miljoner kronor varav underhåll/komponentprojekt 45 miljoner kronor och tidigare köp av bostadsrätter 35 miljoner kronor. Enheten har även ett investeringsprojekt rörande ombyggnad av Björknäs ishall 15 miljoner kronor, där projektet använt 5 miljoner kronor fram till T2.

**Björknäs ishall** är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och sedermera plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare än vad den är i kommunens övriga ishallar. Värme och kyla kommer att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftkostnader. Projektet fick en utökad ram i november från 8,8 till 15 miljoner kronor. Projektet beräknas vara klart under 2018. Hittills har man upparbetade kostnader på 5,4 miljoner kronor.

Investeringar	Inkomster T2 2018	Utgifter T2 2018	Utfall netto T2 2018	Årsbudget 2018	Avvikelse utfall T2/årsbudget
Fastighetsförvaltning		87 996	87 996	115 000	27 004

### Investeringar

	Årsbudget						Årsprognos	Totalt
	2018	2018	2018	2019	2020	2021	2022=>	
Investeringar per nämnd, mnkr	Inkomster	Utgifter	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Nya investeringar	0	0	0	3 000	3 000	53 000		59 000
Tillägg för tidigare beslutade investeringar	0	0	0	0	0	0		
Summa tillkommande inv (nya+tillägg)	0	0	0	3 000	3 000	53 000		59 000
Senast beslutad budget (T1 2018)		89 000	89 000	50 000	68 800	1 000		208 800
Ny investeringsbudget 2018-2022		89 000	89 000	53 000	71 800	54 000	0	267 800
Skillnad ny budget och senast beslutad budget				3 000	3 000	53 000	0	59 000

Tre största investeringar	Projektbudget	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB	I anspråkstagande datum
Komponentprojekt 2018	50 000	0		24 786	24 786	24 786	201903
Björknäs ishall	15 000	1 091		4 332	4 332	5 223	201812

## **5 Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare**

Inom enheten för fastighetsförvaltning ligger den totala sjukfrånvaron på 4,44 % i jämförelse med kommunens totala sjukfrånvaro på 6,12 %. I dessa siffror ligger en heltidssjukskrivning och en deltidssjukskrivning, vilket förklarar ökningen från 2,63 % för helåret 2017. I T1 2018 var sjukfrånvaron 5,82 %.

Stora insatser har gjorts för att förändra arbetsklimatet och kulturen på enheten, skapa goda förutsättningar och strukturer och öka sammanhållningen i gruppen som är förutsättningar för att kunna driva ett omfattande förändringsarbete. Den senaste Fokusmätningen visar på mycket goda resultat av dessa insatser.

## 6 Åtgärdsplan

Åtgärder för kostnadssänkning	År / månad	Besluts-datum	Budgeterad kostnadssänkning eller intäktsökning, Tkr	Varav personall, tkr	Utfall åtgärder, tkr	När i tid åtgärd fått full effekt	Kommentar