

2025-01-15

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-00071

## Årsbokslut 2024 fastighetsenheten

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

Kommunstyrelsen fastställer årsbokslut 2024 avseende fastighetsenheten under kommunstyrelsen.

### Sammanfattning av ärendet

Detta ärende avser årsbokslut 2024 för fastighetsenheten under kommunstyrelsen. År 2024 kännetecknas av en väl fungerande verksamhet med god måluppfyllelse och starka förutsättningar för en långsiktig och hållbar fastighetsförvaltning.

Det ekonomiska resultatet för året är ett utfall på 19,4 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse på 8,9 miljoner kronor jämfört med budget.

Verksamhetsmässigt visar enheten på goda resultat och återigen en ökning i Nöjd Kund Index, NKI, för lokalförvaltning. Utemiljölyftet på kommunägda skolor och förskolor har haft god framdrift, bostadsbeståndet har anpassats och Multihallen i Fisksätra har färdigställts. Det positiva ekonomiska resultatet förklaras till största del av intäkter från nya tomträttsavtal.

### Ärendet

Fastighetsenheten ansvarar för bostäder och lokaler för kommunens välfärdsverksamheter, projekt i tidiga skeden, byggprojekt samt förvaltning av kommunägd mark. Enheten verkar för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter men även för samarbetet med externa fastighetsägare. Det sker genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva samt sälja fastigheter. Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter.

Förutom att inventera och utvärdera samtliga utemiljöer i Nackas kommunägda skolor och förskolor, har projektet utemiljölyftet utfört lyft i utemiljön på Eklidens skola, Vilans skola och Leklabbits förskola på Alphyddevägen. Inventeringen ligger till grund för prioritering av kommande projekt för år 2025-2027.

Fisksätra multihall invigdes i november 2024. Multihallen är en mångsidig anläggning som erbjuder specialanpassade salar för dans och kampsport, hallar för friidrott och basket samt en sporthall med läktare. Det finns ett styrketräningsrum och ungdomar kan samlas och trivas på den inbjudande fritidsgården, eller i den öppna streeytan. Baskethallen har flexibla möjligheter och kan även användas för fäktning. Multihallen är en komplett mötesplats för både idrott och gemenskap.

Alla hyror för bostäder som har varit aktuella för hyresnivåjustering har förhandlats med Hyresgästföreningen såväl som med hyresgästerna själva. Ett strategiskt och långsiktigt arbete som syftar till att hela bostadsbeståndet ska ligga på en rätt bruksvärdesnivå samt att hyran ska vara likvärdig och transparent. Under 2024 har oförmånliga hyresavtal sagts upp, dels till förmån för att ersättas med bättre förutsättningar, dels för att minska antal bostäder inom beståndet. Detta är även ett led i att arbeta mot befolkningsprognosen.

Årligen görs Nöjd Kund Index-mätning av lokalgruppen med ökande positivt resultat de senaste fyra åren, vilket visar att arbetet mot att vara en attraktiv hyresvärd är på rätt väg. Resultatet från senaste mätningen under hösten 2024 hamnade på 64, vilket var en ökning med tre enheter från tidigare 61. Ny mätning kommer att genomföras under hösten 2025.

En hållbar utveckling är viktigt för Nacka kommun och hos fastighetsenheten syns resultaten från arbetet med att öka egenproducerad förnyelsebar energi och att minska energianvändningen i byggnader. Vid årsskiftet 2024/2025 har kommunen installerat och driftsatt 840 kWp (toppeffekt) solceller i fastighetsbeståndet, det är en ökning med 325 kWp under 2024. Utbytet av gamla belysningsarmaturer till energieffektiv LED-belysning sänker energiförbrukningen och fastighetsenhetens totala insats med utbytet är en sänkning med 585 MWh per år motsvarande 114 ton lägre koldioxidutsläpp per år.

#### Ekonomi

Fastighetsenheten visar ett utfall på 19,4 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse på 8,9 miljoner kronor jämfört med budget. De positiva avvikelserna inom fastighetsenheten uppgår till totalt 34,7 miljoner kronor, främst tack vare högre intäkter från tomträttsavtal samt lägre driftskostnader. De negativa avvikelserna inom fastighetsenheten uppgår totalt till 16,9 miljoner kronor, huvudsakligen på grund av omklassificering av lokalhyresavtal till finansiell leasing.

### Investeringar

De största investeringsprojekten under 2024 är Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen i Fisksätra, Ridanläggning Velamsund, Myrsjö sportcenter och Komponentutbyten 2024. Projekten håller god framdrift och prognosen för samtliga är antingen enligt budget eller bättre än budget. Den största avvikelser mot budget av ovan nämnda projekt är Komponentutbyte 2024, det beror på en ändring i processen för hur kommunen ska redovisa årsvisa projekt.

### Ekonomiska konsekvenser

Förslag 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 barns välmående är självklart i fokus i lokaler för förskola, skola och fritidsverksamhet.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 15 januari 2025

Bilaga 1. Årsbokslut 2024 fastighetsenheten

Bilaga 2. Uppföljning internkontrollplan 2024 fastighetsenheten

Poa Hellqvist  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Emma Bynke Lindström  
Controller  
Controllerenheten

Emelie Bjurå  
Bitr. Trafik- och fastighetsdirektör  
Enhetschef  
Fastighetsenheten