



Tertialbokslut I 2024
Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	8
2.2	Bästa utveckling för alla	10
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	11
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	12
3	Ekonomiskt resultat.....	14
4	Investeringar	16
4.1	Tabell 1 Projektutfall, projektbudget samt projektprognos	16
4.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	18
4.3	Tabell 3 Projekt med störst avvikelse	21
4.4	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	21
4.5	Tabell 5 Förändring T2 (M&B 2024-2026) vs T1 2024.....	23
5	Redovisning riktade statsbidrag prognos	24
6	Åtgärdsplan	24
7	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	24
8	Sjukfrånvaro.....	24

I Sammanfattning

Ekonomiskt resultat

Fastighetsenhetens utfall för perioden är 13,2 miljoner bättre än budget. Avvikelsen avser främst högre intäkter inom markverksamheten samt lägre kostnader för elförbrukning, kapitaltjänst och underhåll. Prognosen för helåret är ett överskott med 22,5 miljoner kronor, vilket avviker med 12 miljoner från budgeterade 10,5 miljoner kronor.

Tre viktiga händelser under perioden

Inom fastighetsenheten pågår ett stort arbete med att se över, digitalisera och effektivisera processer främst kopplat till förvaltning. Tillsammans med controllerenheten säkerställs underlag till internhyrorna för 2025 och hyresmodellen ses över i dialog med berörda verksamheter.

Arbete med att identifiera strategiskt bostadsbestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar fortsätter och varje bostadshyra ska ligga på rätt bruksvärdesnivå. Arbetet fortsätter även med att omförhandla arrendeavtal och tomträttsavtal till marknadsmässiga nivåer, medverka till friköp av tomträtter, se över arbetssätt, rutiner och gränssnitt. Bland annat skriver en högskolestudent en uppsats kring optimala friköpspriser för småhustomträtter.

Flera byggprojekt är under produktion: Nya Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen Fisksätra och ridanläggning i Velamsund. Utredningar och planering pågår kring upprustning av Nacka gymnasium och arbetet med att rusta upp och tillskapa fler fotbollsplaner fortlöper enligt plan.

2 Verksamhetsresultat

Särskilda uppdrag från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen/fastighetsenheten:

Nedan följer en kort redogörelse för pågående arbete med kommunstyrelsens särskilda uppdrag som berör fastighetsenheten. När ett uppdrag är slutfört redovisas det som separat ärende till nämnd och framgår under rubrik slutförda uppdrag nedan.

Uppdrag där arbete pågår:

Kommunstyrelsen får i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå förändringar.

Fastighetsenheten har utsetts till ansvarig enhet för uppdraget och har under tertial 1 formerat en organisation och kommit igång med översynen och utvärderingen av modellen. Dialoger har inletts med berörda verksamheter, förslag till förändringar tas fram under våren och planeras att inarbetas i hyrorna inför mål- och budget 2025. Arbetet beräknas fortgå under 2025 inför mål- och budget 2026 avseende förändringsförslag som inte hinner inarbetas under 2024.

Kommunstyrelsen får i uppdrag att, tillsammans med fritidsnämnden och kulturnämnden, följa upp hur skollokaler används under icke skoltid och om riktlinjerna för ökat samutnyttjande av lokaler leder till just ökat samutnyttjande.

Fastighetsenheten bistår i uppdraget som hålls ihop av ledningsstaben.

Slutförda uppdrag:

Ta fram en plan för utbyggnad av solceller på kommunala fastigheter. Uppdraget ska genomföras under 2023

Inventeringen av lämpliga kommunala byggnader var klar 2023 utifrån genomförbarhet samt drift- och anläggningsekonomisk hänsyn. Även utvärdering av solparklösningar ingick i arbetet. Plan för genomförande redovisades till kommunstyrelsen den 18 december i samband med internbudgeten för 2024

(KFKS-2023-01124). Uppdraget att ta fram en plan för utbyggnad av solceller är därmed slutfört. Omprioritering av fastigheter sker dock kontinuerligt.

Ta fram en plan för utbyggnad av laddstationer för elbilar, tillsammans med Nacka Energi AB och privata aktörer:

En tidsatt genomförandeplan med ambitionsnivåer togs fram 2023. Uppdraget bedöms därmed som slutfört och slutrapporteras under 2024.

Samverkansgruppen kring ”laddfrågan” i Nacka kommer att rapportera det fortsatta genomförandet utifrån genomförandeplanen.

Särskilda satsningar utöver uppdragen från kommunfullmäktige:

Ta fram förslag på lämpligt kommande byggprojekt där minst passivhusstandard används:

Projekt Borgvallaskolan har föreslagits som ett lämpligt byggprojekt för passivhusstandard och en fördjupad förstudie pågår.

Starta ett ”utemiljölyft” på förskole- och skolgårdarna i syfte att stimulera barn och elever till en mer aktiv utevistelse:

Under tertiäl 1 har projektgruppen gått igenom fastighetsenhetens utemiljöprogram och tagit fram förslag på justeringar. Tillämpliga delar ur "programmet för klimatanpassning" och Boverkets rekommendationer har lyfts in och nya beskrivningar gällande gestaltning, materialval och återbruk har tagits fram. Programmet ska vara vägledande för entreprenörer och kan även delas med externa fastighetsägare och hyresgäster som vill utveckla sin utemiljö.

Under tertiålet har inventering av skol- och förskolegårdarnas utemiljö fortgått och inventeringen har kommit cirka halvvägs. En funktionsbaserad checklista som speglar utemiljöprogrammet är framtagen och används vid inventering av gårdarna. En mängd information har samlats in och behöver sammanställas per objekt. Parallellt med inventeringen pågår framtagande av skisser för utemiljön på Eklidens och Vilans skola, där arbeten planeras att utföras under 2024 enligt överenskommelse med välfärd skola. Resultaten av enkätundersökningar och möten med elevråd och personal har gett bra underlag för hur gårdarna används

idag och hur dem kan göras mer attraktiva ur ett barn- och elevperspektiv. Dialog med kommunantikvarie och bygglovsenheten pågår gällande den utvändiga gestaltningen vid Eklidens skola. Förfrågningsunderlag till entreprenörer planeras att skickas ut under maj månad.

Under tertialet har frågor kring finansieringsmodellen klarats ut vilket kommer att underlätta den fortsatta planeringen och genomförandet av kommande utemiljölyft. Parallellt är ambitionen att privata fastighetsägare genomför liknande satsningar, dialog pågår.

Utreda möjligheten att tillskapa fler båtplatser:

Frågan är prioriterad och arbete pågår tillsammans med enheten offentlig utemiljö och trafikenheten inom natur- och trafiknämnden. En genomförandeplan behövs i bred samverkan för att väga prioriteringar mellan strandskyddsdispenser, ekologiska värden och rekreativt båtliv. Utökning av båtplatser pågår där det är möjligt genom att utöka befintliga arrendeområden.

Utöver de särskilda uppdragen är följande områden viktiga att lyfta fram:

Livscykelanalyser och lönsamma investeringar:

Livscykelperspektivet integreras i pågående och framtida byggprojekt samt i renoveringar av fastigheter. Det leder bland annat till prioritering av solcellsinvesteringar i nya och befintliga byggnader. Utvärdering av möjligheten till batterilagring i anslutning till kommunala solcellsanläggningar och kontinuerlig uppgradering till LED-armaturer samt andra energibesparande åtgärder pågår löpande. Ett pilotprojekt som utvärderas är driftoptimering med hjälp av AI i två av kommunens byggnader. Kommunen har på initiativ från fastighetsenheten gått med i nätverket Centrum för cirkulärt byggande, CC Build, och har tillsammans med enheten för strategiskt miljö- och klimatarbete genomfört en utbildningsinsats kopplat till återbruk.

Nacka kommun har valt att utforma nya byggnader enligt miljöbyggnad nivå ”silver” vilket är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader med olika nivåer: brons, silver eller guld. Nivå ”silver” innebär att byggnaden presterar en

bra bit över lagkrav och rekommendationer på miljöområdet och energismarta lösningar, metod- och materialval kravställs.

Miljömärkt el:

Fortsatt ställs krav om 100% miljömärkt el vid upphandling. Den sista oljepannan stängdes av under årets första tertial och ersättning till annan värmekälla slutförs under tidig höst 2024.

Natur och stärkta grönstråk:

I markförvaltningen är hållbar markanvändning ledord. Det innebär att marken används på ett sätt som säkerställer långsiktig hållbarhet för både Nackaborna och naturen. Vid nya markupplåtelse eller byggnationer är en helhetssyn och hänsyn till många olika faktorer grundläggande, som exempelvis ekosystemtjänster, social hållbarhet, landskapsbild och klimatpåverkan. Gruppen för mark- och fastighetsutveckling samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens mark.

Klimatförändringarna ställer höga krav på att anläggningar och lokaler är klimatanpassade exempelvis omhändertagande av dagvatten och stärkta grönstråk. Klimatanpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar. Skolgårdar, förskolegårdar och annan kvartersmark kring kommunal verksamhet har en stor betydelse i den lokala grönstrukturen och för att stärka lek-, aktivitets- och rekreationsstråk.

Gröna obligationer:

Flera nybyggnadsprojekt såsom Multihallen i Fisksätra, Sigfridsborgs skola och sporthall samt Järlahöjdens förskola är med i underlaget till kommunens gröna obligationer vilket ger förmånligare upplåningsränta.

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

2.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.

2.1.2 Fokusområde: Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.




2.1.2.1 Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.












Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. En brandöversyn har genomförts på alla fastigheter och under året kommer de åtgärder som är nödvändiga utföras.

Tack vare ett par större nyupplåtelse av flerbostadshustomrätter, väl genomförda förhandlingar kring markhyror samt att det långsiktiga arbetet med marknadsmässiga markhyror börjat ge resultat, har prognosen för intäkter ökat under 2024.

Byggprojekten påverkas av omvärldsekonomin. Entreprenadindex ökade något under 2023 men det tenderar att finnas en minskad efterfrågan på byggmarknaden som kan komma påverka priserna nedåt. Prisutvecklingen följs noga i avtalen och vid upphandlingar.

Indikatorer	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2024	Måluppfyllelse 2024
Andel projekt som följer beslutad budget		75 %	95 %	79 %
Andel projekt som följer beslutad tidsplan		75 %	95 %	79 %
Andel projekt som följer beslutad produkt		75 %	95 %	79 %

För fastighet är det fyra projekt som uppnår kriterierna för att mätas, nedan presenteras vilka och i vilken utsträckning de uppnår målen.

Huvudprojektnamn	Tid	Ekonomi	Mål
Näckenbadets nya simhall			
Multihall i Fisksätra			
Sickla skola			
Velamsunds ridanläggning			

Måluppfyllelsen anger andel projekt med grön statussymbol för ”Ekonomi”, ”Mål” och ”Tid”.

Med beslutad budget avses senast beviljad total projektbudget per huvudprojekt (enligt investerings-/genomförandebeslut). Ett projekt med en avvikelse motsvarande 10% ökade kostnader och/eller 10% minskade intäkter anses inte klara beslutad budget.

2.2 Bästa utveckling för alla

2.2.1 Kundvalssystemen är väl fungerande för medborgarna och attraktiva för anordnarna. Kvaliteten i alla verksamheter håller en hög nivå och förbättras över tid. Reellt inflytande och påverkan i alla verksamheter ökar.

2.2.2 Kommunens verksamhet ska drivas med hög kvalitet, ständiga förbättringar och ligga i framkant inom sitt område. Attraktiv arbetsgivare med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. Utveckla dynamiskt företagsklimat i toppklass som främjar innovation och entreprenörskap.

2.2.2.1 Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Årligen görs Nöjd Kund Index-mätning med ökande positivt resultat de senaste tre åren, vilket visar att arbetet mot att vara en attraktiv hyresvärd är på rätt väg. Resultatet från senaste mätningen hösten 2023 hamnade på 61, vilket var en ökning med tre enheter från tidigare 58.

Samtliga verksamheter har under perioden genomfört kommunens obligatoriska utbildning i professionellt kundbemötande "Glänsa".

Det behöver ske ett arbete på längre sikt med att hitta jämförande nyckeltal för fastighetsverksamheten och det är något som undersöks i kontakt med andra kommuner och privata aktörer.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

2.3.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva Nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).

2.3.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giffria och trygga miljöer.

2.3.2.1 Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav.

Kommunen ska ha effektiva och flexibla välfärdsfastigheter dimensionerade och utformade efter verksamhetens behov. De välfärdsfastigheter som kommunen äger och hyr in ska kännetecknas av att verksamheterna som använder lokalerna är nöjda. Fastigheter som hyrs in ska kännetecknas av en proaktiv dialog för att kunna utveckla fastigheterna på både kort och lång sikt för att emottä verksamheternas behov.

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande. Som ett led i detta arbete genomförs en satsning på trygghet och säkerhet i kommunens byggnader och på byggarbetsplatser, det innefattar bland annat brandöversyner, upprustning av skyddsrum och utbildning för personal i byggarbetsmiljösamordning.

Bostadsförvaltning arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov. En analys görs kontinuerligt av vilka hyresavtal som är mest fördelaktiga för kommunen. Ett fåtal bostadsrätter har gått till försäljning som en del av att anpassa behovet av beståndet.

Markförvaltningen finner synergier med bland annat offentlig utemiljö och anläggning kring de gröna värdena, rekreation, biologisk mångfald och lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark. Det arbetas även med att utveckla fler gröna arrendeavtal, utöver de som för närvarande erbjuds båtklubbar. Näst på tur är arrenden för koloniverksamhet.

Produktion pågår av flera nya välfärdslokaler. Planering för upprustning av Nacka gymnasium pågår i syfte att fortsättningsvis kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler. Merparten av underhållsprojekten utförs under sommarmånaderna för att anpassa åtgärderna efter verksamheternas planering. Kontinuerligt sker hyresgästmöten med de interna verksamheterna för att fånga upp kommande behov såväl avseende lokaler som bostäder. Dialog sker även regelbundet med externa fastighetsägare för att säkerställa ett korrekt underhåll av inhyrda lokaler.

2.4 Stark balanserad tillväxt

2.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

2.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomin ska var självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.

2.4.2.1 Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och spegla behovet.

Enheten fortsätter att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet med målet att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer. Enheten arbetar även för ett ökat samnyttjande av lokaler tillsammans med verksamheterna.

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, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

Verksamheten är i uppstarten av Smart stad och har representation i programgruppen. Fram till sommaren är målsättningen att identifiera och utveckla 6-8 stycken projektkandidater inom ramen för Smart stad, med fokus på nytta för Nackaborna

Mark- och fastighetsutveckling arbetar med att få en samlad överblick av det strategiska fastighetsbeståndet, utveckla idrottsanläggningar, kultur- och skolfastigheter bland annat inom Järlahöjden tillsammans med andra delar av kommunen.

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2024			Ack budget 2024			
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Avvikelse
Lokal	205,0	- 202,6	2,4	211,1	- 216,3	- 5,2	7,5
Bostad	30,3	- 30,7	- 0,4	32,7	- 35,0	- 2,3	1,9
Byggprojektledning	0,3	- 2,1	- 1,8	0,0	- 0,9	- 0,9	- 0,9
Mark- och fastighetsutveckling	21,3	- 8,8	12,6	17,4	- 10,6	6,8	5,8
Övrigt	0,1	- 1,3	- 1,1	0,0	0,1	0,1	- 1,2
Summa	257,1	- 245,5	11,6	261,1	- 262,7	- 1,5	13,2

Verksamhet mnkr	Helår budget 2024			Helår prognos 2024			
	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Prognos intäkter	Prognos kostnader	Prognos netto	Avvikelse
Lokal	633,3	- 633,3	- 0,0	633,3	-628,8	4,5	4,5
Bostad	98,0	- 103,0	- 5,0	98,0	-103,0	-5,0	0,0
Byggprojektledning	0,0	- 3,0	- 3,0	0,0	-3,0	-3,0	0,0
Mark- och fastighetsutveckling	52,1	- 33,6	18,5	56,5	-30,5	26,0	7,5
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	783,4	- 772,9	10,5	787,8	765,3	22,5	12,0

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat per 30 april uppgår till 11,6 miljoner kronor. Avvikelsen mot budget för perioden är 13,2 miljoner kronor. Prognos för helåret är ett överskott på 22,5 miljoner kronor, det vill säga 12,0 miljoner kronor bättre än budget.

Lokal

Lokal visar hittills i år ett resultat på 2,4 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 7,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror på, utöver lägre kostnader för kapitaltjänst och reparationer, även lägre kostnader för elförbrukning än budgeterat för perioden. Prognosen på helåret är att elkostnaden förväntas generera ett överskott på 4,5 miljoner kronor.

Bostad

Bostad visar hittills i år ett resultat på -0,4 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 1,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror på att budgeterade medel till reparationer och underhåll inte börjat påverka resultatet så här tidigt på året. Prognosen på helåret är att budget följs.

Byggprojektledning

Byggprojektledning visar hittills i år ett negativt resultat på -1,8 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -0,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror på en eftersläpning av tidsskrivningen i projekt. Prognosen på helåret är att budget följs.

Mark- och fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling visar hittills i år ett positivt resultat på 12,6 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 5,8 miljoner kronor. Avvikelsen beror på högre intäkter än budgeterat samt lägre kostnader som ej börjat påverka resultatet än. Prognosen på helåret är att intäkterna prognostiseras 4,4 miljoner kronor bättre än budget. Kostnaderna beräknas till 3,3 miljoner kronor lägre än budget.

Övrigt

Hittills i år visas ett negativt resultat med -1,1 miljon kronor och en avvikelse från budget med -1,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror på kapitaltjänstkostnader för ledningsarbeten på Järlahöjdens förskola samt administrativa interndebiteringar. Prognosen på helåret är att budget följs.

4 Investeringar

4.1 Tabell I Projektutfall, projektbudget samt projektprognos

Tabellen visar utfall för perioden samt budget och prognos för året samt för aktuella planår. Utgifter/inkomster avser *investering* (en framtida tillgång för kommunen). Kostnader/intäkter avser *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs) samt *exploateringsersättning* (intäkter från exploatören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara).

	2024			2025		2026	
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos
Investering utgifter	-117,9	-614,5	-479,0	-428,8	-412,0	-106,7	-197,3
Investering sinkomster							
Driftskostnader							
Driftsintäkter			+17,0				
Summa	-117,9	-614,5	-462,0	-428,8	-412,0	-106,7	-197,3

Prognosen för 2024 beräknas minska med 152,5 miljoner kronor, en av orsakerna till justeringen är att det gjorts en översyn av årsfördelningar från Mål & Budget 2024-2026. Det som också drar ner prognosen är justering av investeringsramen för hantering av ökade kostnader, vilken är en pott med en avvikelse på 50,0 miljoner kronor. Skutviken justeras, utfallet för 2024 budgeterades med 28,5 miljoner kronor men där projektet nu inte förväntas bli en investering då det enbart finns planer för rivning, ny prognos avseende investering beräknas bli -0,3 miljoner kronor. Komponentutbytesmedel har också fördelats med andra siffror 2024 än vad prognosen nu säger, detta på grund av pågående diskussion om hur

medlen skall användas i framtiden, senaste besked är att medel beslutade för åren innan 2023 skall i sin helhet återlämnas istället för att användas framåt sett.

Årsfördelningen för projekten Näckenbadet och Multihallen har även totalt sett bidragit med en minskning av prognosen för 2024 på totalt 50,3 miljoner kronor.

Prognosen för 2025 och 2026 har även den justerats då årsfördelningar av bland annat Näckenbadet, Fritidsnämndens behov samt ramen för ökade kostnader vid investeringar har flyttats fram i tiden och att upplägg av tidigare beslutade komponentmedel har fördelats om mellan åren.

4.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar utgifter/kostnader (Utg) och inkomster/intäkter (Ink) för de största pågående projekten samt vad som hänt sedan projektstart och under perioden.

Största projekten	Total för projekt					Året		
	Utg/ Ink	Utfall	Budget	Prognos T2 2023	Prognos	Utfall	Budget	Prog nos
Näckenbadets nya simhall	-136,8	-136,8	-338,6	-338,5	-338,6	-38,2	-110,9	-75,9
Multihall i Fisksätra	-162,7	-162,7	-231,3	-231,3	-228,0	-33,0	-106,6	-91,3
Sickla skola	-173,8	-173,8	-333,0	-333,0	-333,0	-16,7	-90,0	-85,9
Velamsunds ridanläggning	-40,0	-40,0	-160,0	-160,0	-160,0	-16,5	-80,0	-83,7
GA Myrsjö Sportcenter	-8,3	-8,3	0,0	0,0	-57,2	-4,5	0,0	-20,0
GA Myrsjö Sportcenter	0,0	0,0	0,0	0,0	+17,0	0,0	0,0	+17,0
Komponentutbyten 2023	-37,9	-37,9	-50,0	-60,7	-48,7	-3,6	-20,0	-14,4
Komponentutbyten 2024	-2,4	-2,4	-50,0	-90,0	-50,0	-2,3	-80,0	-43,0
FRITIDSNÄMNDE NS BEHOV	-10,0	-10,0	-50,0	-64,8	-50,1	-0,9	-15,0	-3,0
Solceller 2022	-5,1	-5,1	-8,0	-1,0	-8,0	-0,9	0,0	-3,7
Investeringar stadshuset	-3,2	-3,2	-6,0	-6,0	-6,0	-0,5	-1,0	-2,0
Delsumma	-580,2	-580,2	-1226,9	-1285,2	-1266,1	-117,1	-503,5	-411,9
Övriga projekten	-81,1	-81,1	-634,6	-496,8	-507,0	-0,7	-111,0	-50,1
	Utgift	-661,3	-1861,5	-1782,1	-1790,1	-117,9	-614,5	-479,0
	Inkomst				+17,0			+17,0
	Netto	-661,3	-1861,5	-1782,1	-1773,1	-117,9	-614,5	-462,0

Näckenbadets nya simhall

I början av förra året inleddes arbetet med den nya simhallen. Markarbetena har inneburit montage av spont, jetinjektering, provtagning av massor samt rening och bortledning av förorenat vatten. Bergets beskaffenhet (poröst med sprickbildning) och större block/fyllnadsmassor i marken har varit en utmaning och inneburit att projektet fått utveckla och förbättra metoder under genomförandets gång.

Markarbetena är en tidskrävande och kostnadsdrivande post i detta projekt, varpå projektledningen jobbar aktivt och kontinuerligt med ekonomiuppföljningen. Parallellt med pågående markarbeten så pågår planering av kommande grundläggning, montage/gjutning stomme och husbyggnad. Totala prognosen förväntas bli enligt budget, dock är årets prognos nedjusterad mot årets budget med 35 miljoner kronor på grund av förseningar som orsakats av markens beskaffenhet.

Multihallen i Fisksåtra

Vid årsskiftet 2023/2024 nådde projektet sitt delmål ”tätt hus”. Fasadarbeten, nytt tak, montage av solceller och invändig rumsbildning har färdigställts under våren och nu pågår montage av samtliga installationer och arbeten med ytskikt så som målning, plattsättning och ljudabsorbenter. Borrning för geoenergi (bergvärme) och förberedande markarbeten för den nya parkeringen pågår för fullt, därefter påbörjas arbeten med finplanering.

Parallellt med uppförandet av de nya multihallen har omfattande upprustning/renovering genomförts på befintlig sporthall. Bland annat har sporthallens teknik, sportgolv och tak bytts ut för att öka livslängden. Befintligt tegel har rengjorts och en ny entré har uppförts.

Beräknad färdigställandetid och överlämnande till verksamheten är 8 november 2024. Totala prognosen förväntas bli något lägre än budgeterat.

Sickla Skola

Projektet går som planerat och slutbesiktning av etapp 1, dvs det nya skolhuset, Hus C, är godkänd. Viss del av verksamheten, den anpassade grundskolan, startar upp redan den 6 maj och då påbörjas även resterande arbeten i hus D, så som renovering av befintlig matsal som också byggs ihop med ny matsal, lokalanpassningar i övervåning samt ombyggnad av storköket. Storköket blir klart till årsskiftet men övriga arbeten ska vara klara till skolstart i augusti 2024. Då startar även hela verksamheten upp i hus C.

Den 17 juni startar arbetet med renovering av hus A och B. Anpassning till förskolegård runt hus A samt renovering och anpassning av skolgården startar också då. Hus A och B ska stå klara till skolstart HT 2025. Då är också förskolegård och den största delen av skolgården färdigställda. Den sista delen av skolgården, mot den tänkta fotbollsplanen söder om Järlaleden, planeras att färdigställas i slutet av november 2025.

I dagsläget ser budget ut att följa kalkylerna och årsprognoserna är uppdaterade.

4.3 Tabell 3 Projekt med störst avvikelse

Tabellen visar projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året samt för utgifter och/eller inkomster).

Projekt	Total för projekt					Året		
	Utg/ink	Utfall	Budget	Prognos T2	Prognos	Utfall	Budget	Prognos
Skutviken	-0,3	-0,3	-22,0	-37,3	0,0	-0,3	-28,5	0,0
Komponentutbyte 2021	-34,7	-34,7	-50,0	-32,6	-34,7	0,0	0,0	0,0
Komponentutbyte 2022	-1,7	-1,7	-50,0	-5,2	-1,7	0,0	0,0	0,0

Skutviken kommer inte att kunna genomföras enligt tidigare beslutat projektdirektiv, nuvarande beslut gäller istället rivning och därmed upphör investeringen och eventuella kostnader går över till driften.

Prognosen för Komponentutbyten 21-22 har justerats ned då verksamheten ämnar att lämna tillbaka ej utnyttjade medel och om behov finns söka nya inför kommande år.

4.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

Tabellen visar färdigställda/aktiverade projekt under perioden. I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

Projekt	Total för projekt				Året		
	Utg/ink	Utfall	Budget	Aktiverat	Utfall	Budget	Aktiverat
Delreovering av Fisksätra sporthall	-6,1	-6,1	-12,4	2,3	-2,5		2,3
Renovering av stolar på Nacka Aula	-1,7	-1,7	-1,75	1,7	0,0		1,7
Taksäkerhet Nacka	-4,2	-4,2	-7,0	3,0	-0,2		1,3

Delrenovering av Fisksätra sporthall

Det finns beslutad delegation om 12,4 miljoner kronor på att byta ut uttjänta delar på Fisksätra sporthall i samband med att den slås ihop med nya Multihallen i Fisksätra. Första delen som är färdigställd och aktiverad är del av tak som uppgår till 2,3 miljoner kronor.

Renovering av stolar i Nacka Aula

Det är glädjande för Nackaborna att en modernisering skett av Nacka aula som är en pärla med en välkänd akustik. När renovering sker och förändringar görs inne i aulan är det därför med en viss försiktighet då det kommer till lokalens ursprungliga form, utseende och akustik. En uppdaterad aula bidrar även till en attraktiv mötesplats för kulturlivet i centrala Nacka.

Alla stolar i salongen har fått ny klädsel med ett slitstarkt tyg som efterliknar originaltyget från 1965. Salongens tre sektioner var tidigare klädda i olika nyanser av rött. En mindre förändring är att alla stolar numera har samma nyans av rött.

Det är ett klimatsmart val att klä om stolarna med nytt tyg och är dels ett mer kostnadseffektivt val än att köpa in helt nya stolar. En återanvänd stol sparar ett utsläpp av 60 kg koldioxid jämfört med tillverkning av en ny stol. Totalt för alla 620 stolar betyder det ett sparat koldioxidutsläpp jämförbart med att åka runt jorden fyra gånger med bil. Budget var på 1,75 miljoner kronor och det blev en investering på totalt 1,7 miljoner kronor.

Taksäkerhet Nacka

Det finns en beslutad delegation om 7,2 miljoner kronor på att se över taksäkerheten på egenägda objekt i kommunen. Första delen som är färdigställd och aktiverad under Tertiäl 1 2024 är delar av tak som uppgår till 1,3 miljoner kronor. Det avser bland annat förskolor, skolor, ishallar, sporthallar och även Stadshuset. Resterande del planeras att aktiveras innan året är slut.

4.5 Tabell 5 Förändring T2 (M&B 2024-2026) vs T1 2024

Tabellen visar summerad prognos för alla pågående projekt inom nämnd/enhet i T1 2024 samt förändring mot Mål och Budget 2024-2026. Beslut om budget beviljas i Mål och budget. Nya årsprognoser i T1 innebär ej förändrad årsbudget. Årsbudget kan förändras i samband med T1 genom tjänsteskrivelse med förslag om budget för nya projekt samt förslag om tillkommande/avgående budget för tidigare beslutade projekt som nämnd/enhet föreslår i samband med T1 2024. Förändringarna ska avse behov av förändrad projektbudget redan innevarande år, i annat fall inväntar nämnden T2/Mål och Budget 2025-2027.

Mnkr	Prognos				Prognos	Total
	2024	2025	2026	2027	>=2028 tom 2040	>=2024 tom 2040
Beslutad budget inkomster T2 (M&B)						
Beslutad budget utgifter T2 (M&B)	-614,5	-428,8	-106,7	0,0	0,0	-1150,0
Beslutad nettobudget T2 (M&B)	-614,5	-428,8	-106,7	0,0	0,0	-1150,0
Förändring prognos inkomster T1	17,0					17,0
<i>Varav förslag förändring budget inkomster</i>	17,0					17,0
Förändring prognos utgifter T1	135,5	16,8	-90,6	-55,1	-40,0	-33,4
<i>Varav förslag förändring budget utgifter</i>	-25,0	-30,0	-7,2			-62,2
Förändring netto T1	152,5	-13,2	-90,6	-55,1	-40,0	-46,4
Prognos inkomster T1	17,0					17,0
Prognos utgifter T1	-479,0	-412,0	-197,3	-55,1	-40,0	-1183,4
Prognos netto T1	-462,0	-412,0	-197,3	-55,1	-40,0	-1166,4

Redovisning riktade statsbidrag prognos

Inga riktade statsbidrag.

5 Åtgärdsplan

Ingen åtgärdsplan behövs.

6 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Inga medel ur framtidsfonder.

7 Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för fastighetsenheten per tertial 1 ligger på 3,10%, varav korttidsfrånvaron uppgår till 0,58% och långtidsfrånvaron till 2,52%. I jämförelse med tertialbokslut 1 2023 har sjukfrånvaron minskat med 0,5 enheter från tidigare 3,60% för enheten.