



Internbudget 2025-2027

Fastighetsenheten

2025

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Kortfattad beskrivning av utgångsläge	4
3	Nämndens fokusområde och indikatorer 2025-2027	5
3.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
3.2	Bästa utveckling för alla.....	8
3.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	9
3.4	Stark och balanserad tillväxt.....	11
4	Agenda 2030	12
5	Resursfördelning	14
5.1	Nämndens resursfördelning.....	14
6	Checkar och avgifter	17
7	Investeringar.....	18
7.1	Tabell 1 Investerings-/projektbudget 2025-2027.....	18
7.2	Tabell 2 Största projekten	21
8	Riktade statsbidrag	22
9	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030	23
10	Särskilda uppdrag.....	24

I Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga lokaler, anläggningar och utemiljöer för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

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.

2 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

I ett läge med en reviderad befolkningsprognos och minskat antal barn framförallt i förskola och grundskola påverkas lokalbehovet och större risk för vakanser uppstår. Det leder till ett ökat behov av kreativitet och ett aktivt förvaltande. Möjligheter finns i såväl egenägt som inhyrt bestånd och löpande ses möjligheter till samnyttjande av lokaler och omförhandlingar över för att begränsa tomställda lokaler.

Fastighetsenheten har en väl fungerande verksamhet och det kontinuerliga förbättringsarbetet som har bedrivits har resulterat i goda resultat. Varje år genomförs NKI-undersökningar, nöjd-kund-index. Baserat på dessa resultat uppdateras handlingsplanen för att säkerställa en fortsatt förbättring av verksamhetens kvalitet. Nuvarande index om 64 placerar Nacka kommun över medel i jämförelse med andra kommuner.

Fastighetsenheten tillhandahåller bostäder för sociala ändamål, vilket sker i ständig dialog med verksamheterna för att upprätthålla ett bostadsbestånd som möter behoven både på kort och lång sikt.

Ett flertal större projekt befinner sig i genomförandeskede och spänner över flera kategorier där bland annat en skola, ridanläggning och simhall finns i pågående produktion. Andra pågående projekt är utemiljölyftet och ett antal fotbollsplaner. De större projekt som påbörjas under 2025 är Nacka gymnasium och Nacka bollhall, båda lokaliserade på Järlahöjden.

Det kontinuerliga arbetet med att utveckla verksamhetens projektmodell och portföljstyrning har bidragit till bättre uppföljning och kostnadskontroll.

Markportföljen genererar intäkter från arrenden och tomträtter, vilket överstiger kostnaderna och bidrar till ett budgeterat överskott för kommunen. Fokus ligger fortsatt på att säkerställa marknadsmässiga avgifter och ökat engagemang läggs på utvecklingen av egenägd mark.

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå förändringar. Arbetet pågår och leds av fastighetsenheten. Tät samverkan och dialog sker med interna hyresgäster och uppdraget slutförs under 2025. Då modellen ska gälla för olika typer av verksamheter med olika behov kommer den tillgodose så många det går men innebära kompromisser för samtliga. Utveckling och dialog kring ansvar och roller sker fortsatt löpande via strategiska månadsmöten med välfärd skola, välfärd samhällsservice, kulturnämnden och fritidsnämnden.

3 Nämndens fokusområde och indikatorer 2025-2027

3.1 Maximalt värde för skattepengarna

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd ska förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.

Kommunens välfärdsfastigheter ska bibehålla sitt värde eller ha en värdeökning över tid, hålla en god kvalitet, och därmed bidra till målet om maximalt värde för skattepengarna.

Indikatorer:

Ökade intäkter

Fastighetsenheten arbetar aktivt med löpande översyn av de avtal som enheten förvaltar vilket omfattar upplåtelse av mark, lokaler och bostäder.

Omförhandlingar med externa hyresgäster som inte ingår i internhyresmodellen genomförs inför att dessa avtal löper ut för att säkerställa att hyresnivån speglar marknadshyra.

Samtliga marköverlåtelser och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds att friköpa sina tomträtter. På grund av det höga ränteläget har intresset för friköp av tomträtt minskat de senaste åren, men kommer sannolikt att öka det kommande året med anledning av marknadens förväntningar på framtida räntesänkningar. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

Byggprojekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt

Genom att aktivt arbeta med en samlad portföljstyrning kan de ekonomiska fördelarna maximeras samtidigt som riskerna kan begränsas. Portföljstyrningen underlättar även samordning av projekt och resurstilldelning vilket kan leda till att så många som möjligt följer beslutad budget, tidplan och produkt.

Fastighetsenheten arbetar aktivt med att förbättra processerna i syfte att leverera inom satta ramar för ekonomi, tid och produkt. En noggrann och kontinuerlig uppföljning är nödvändig för att säkerställa att verksamheterna inom kommunen får tillgång till nya och förbättrade lokaler och anläggningar med så lite störningar som möjligt.

Årets budgetföljsamhet i investeringsprojekt

Investeringsprojekt utgör en betydande del av fastighetsenhetens ekonomi och från 2025 följs investeringsprojekten upp genom fem kommungemensamma indikatorer. För fastighetsenheten innebär det två nya indikatorer, varav detta är en. Indikatorn mäter hur mycket investeringsmedel enheten har arbetat upp i förhållande till budget. Indikatorn är ett framskridsmått som kan berätta hur långt projektet kommit. Det bör dock analyseras tillsammans med övriga indikatorer för investeringar.

Andel projekt som följer ursprunglig budget

En ny och viktig indikator är att säkerställa att de projekt som genomförs följer den ursprungliga budget som beslutats. Enheten arbetar målmedvetet för att se till att de förväntade resultaten uppnås och att den kvalitet som verksamheterna förväntar sig levereras i varje projekt.

Under de kommande åren kommer arbetet att fortsätta för att nå dessa mål. Det innebär ett starkt fokus på att insatser sker på rätt plats och vid rätt tidpunkt. Genom att prioritera effektiva och hållbara lösningar, siktar enheten på att skapa en långsiktig och kvalitativ utveckling av Nackas välfärdsfastigheter som skapar nöjdhet hos alla som tar del av kommunens skolor, sportanläggningar, kulturfastigheter, fritidsgårdar och så vidare.

Aktiviteter:

Minska vakansgraden och tydliggöra ansvaret för vakanser

Att säkerställa uthyrning av vakanta lokaler är ett strategiskt arbete tillsammans med hyresgäster samt övriga verksamheter för att optimera uthyrning samt tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och bostäder. Både för lokaler och bostäder handlar det främst om att säkerställa uthyrning och minimera vakanser. Tätt samarbete och dialog med verksamheterna krävs för att kunna optimera matchningar kopplat till befintligt bestånd.

Kvalitetsgranska arrenden och tomträtter och förvalta dessa proaktivt

Arbetet med den löpande översynen av de avtal som fastighetsenheten förvaltar, både vad gäller upplåtelse av mark och lokaler fortsätter. Målet är att uppnå marknadsmässiga arrendeavgifter, tomträttsavgifter och hyror där så är möjligt och löpande utvärdera vad som är bäst och mest hållbar användning av kommunens mark- och lokalbestånd.

Digitalisering av fastighetsdrift och förvaltning med stöd av fastighetssystemet

Under året fortlöper utvecklingsarbetet med befintligt fastighetssystem i syfte att effektivisera drift, skötsel, öka servicegraden till hyresgäster samt skapa en effektiv grund för digitaliserade underhållsplaner. I längden leder det till ökad framförhållning och bättre planering av underhållet.

Säkerställa strategiskt bostadsbestånd långsiktigt

Ett kontinuerligt arbete bedrivs i att se över de egenägda byggnaderna för att säkerställa att de inte står vakanta, samtidigt som en kartläggning och planering sker utifrån hur bostäder och lokaler kan samnyttjas mellan verksamheterna. Inhyrningsavtalen ses över löpande och de avtal som är oförmånliga ska inte behållas på längre sikt. Inhyrningarna ska långsiktigt bidra till en effektiv bostadsförvaltning där det finns möjlighet till uthyrning med flexibilitet och kostnads kontroll. De ska även minimera ekonomiska inlösningar.

Genom att se över befintliga avtal ges möjligheten att omförhandla till bättre avtalsvillkor, men även att i större utsträckning kunna nyttja det som redan finns i det egenägda beståndet. För att säkerställa ett strategiskt långsiktigt bostadsbestånd är det av stor vikt att hyresnivåerna ligger på rätt bruksvärdesnivå vilket bostadsförvaltning kommer att fortsätta att arbeta med under 2025.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.	Ökade intäkter	7 %	5 %	5 %	5 %	5 %	
	Andel projekt som följer beslutad budget		95 %	95 %	95 %	95 %	
	Andel projekt som följer beslutad tidsplan		95 %	95 %	95 %	95 %	
	Andel projekt som följer beslutad produkt		95 %	95 %	95 %	95 %	
	Årets budgetföljsamhet investeringsprojekt			75 %			
	Andel projekt som följer ursprunglig budget				80 %		KF

3.2 Bästa utveckling för alla

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Bästa utveckling för alla nås genom att välfärdsfastigheterna är ändamålsenliga, väl underhållna samt motsvarar och utvecklas med verksamhetens behov. Verksamheterna ska vara delaktiga och ha reellt inflytande avseende sina förhyrningar.

Indikator:

Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI)

NKI (Nöjd-kund-index) är en enkätundersökning som omfattar mätning av prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/yttre underhåll med mera. NKI-undersökningar genomförs varje år. Utifrån resultatet kommer en uppdaterad handlingsplan att tas fram för att säkerställa fortsatt ökning av kvalitén i verksamheten.

Aktiviteter:

Utveckla fotbollsplaner i Nacka

Fotbollsplaner är ett prioriterat fokusområde även kommande år. Bland annat planeras två I I-spelarplaner att anläggas under 2025, Porsmossen och Orminge. Arbete pågår även med att utreda en fotbollsplan i Källtorp samt vid kommunens teknikförråd i Duvnäs Utskog. Utöver detta pågår ett kontinuerligt arbete med att underhålla och där möjlighet finns, utöka befintliga bollplaner.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027	Fokusområde från:
Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.	Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).	61	57	65	66	67	

3.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

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

Genom att tillhandahålla välfärdsfastigheter i alla delar av kommunen i förhållande till det behov som finns och med långsiktig hållbarhet som grund nås målet om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav i linje med Nackas övergripande klimat- och miljömål.

Minskad resursanvändning och klimatpåverkan nås genom att reducera utsläpp av växthusgaser i ny- och ombyggnationer. Klimatberäkningar och klimatbudget som styr mot klimatsmarta materialval och bygghetoder blir nödvändigt. Andelen återbruk ska öka i projekt, både i ny- och ombyggnation samt vid komponentutbyten.

Andelen gröna hyresavtal och arrenden ska öka, arbetet sker i dialog och samverkan med hyresgäster och arrendatorer för att minska miljö- och klimatpåverkan. Utöver detta blir det viktigt att arbeta långsiktigt och proaktivt med att klimatanpassa fastighetsbeståndet för robusthet mot klimatrisker.

Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet sker genom att krävställa miljöbyggnad nivå Silver i all nybyggnation samt energieffektivisera och driftoptimera i befintligt bestånd. Ökad digitalisering av till exempel underhållsplaner leder till effektivare planering, uppföljning och samordning av underhåll.

Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka. Det uppnås genom solcellsinstallationer i all nybyggnation och i befintligt fastighetsbestånd där det är möjligt. Tillsammans med Nacka Energi AB utforskas möjligheterna med energilagring (batterilagring) vid några utvalda fastigheter med solcellsanläggningar. Utredningen syftar till att ge svar på om energilagring kan tillgodose behovet av reservkraft vid några av Nackas trygghetspunkter.

Under 2025 blir det viktigt att förbereda oss på de skärpta kraven som beslutats i EU, bland annat det skärpta energidirektivet EPBD "Energy Performance of Buildings Directive" som blir en del av svensk lagstiftning senast i maj 2026. Det kan bland annat leda till att byggnader med lägre energiklasser som F och G kan bli föremål för obligatoriska renoveringar som kräver betydande investeringar.

Indikatorer:

Solceller. Egenproducerad förnyelsebar energi ska öka (installerad effekt kWp).

Kommunen satsar stort på att bygga ut solceller där det bedöms lämpligt. Dessa solcellsanläggningar producerar förnyelsebar energi och byggs både i befintligt fastighetsbestånd och i nyproduktion.

Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%






Inköp av energi sker genom upphandling där 100 % förnyelsebar energi ställs som krav.

Nybyggnadsprojekt ska utgå från minst Miljöbyggnad nivå silver

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader med olika nivåer: brons, silver, guld. Nacka kommun har valt att utforma byggnader enligt Miljöbyggnad nivå silver. Nivå silver innebär att byggnaden presterar en bra bit över lagkrav och rekommendationer på miljöområdet. Miljöbyggnad innebär en lägre energianvändning och fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt säkerställer att byggmaterialen är sunda och giftfria.

Minskad klimatpåverkan i våra välfärdsfastigheter (energiförbrukning kWh/kvm).

Ett mål antogs från och med 2020 med fortsatta minskningar med minst tre procent per år fram till 2025 då målet är 100 kWh/kvm.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav.	Solceller. Egenproducerad förnyelsebar energi ska öka. Enhet KwP (kilowattpeak)	515	685	1 300	1 650	1 650	
	Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%.	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	
	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver.	 Ja	 Ja	 Ja	 Ja	 Ja	
	Minskad klimatpåverkan i våra välfärdsfastigheter (energiförbrukning kWh/kvm).	108,5	105,2	100	95		

3.4 Stark och balanserad tillväxt

Arbete för att nå målet

ENHETENS FOKUSOMRÅDE

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

Kommunens resurser ska användas på bästa sätt och utveckling av beståndet ska innebära en successivt förbättrad hushållning med resurserna så att vi får minskade kostnader och skuldsättning räknat per användare respektive invånare. Detta bidrar till målet om stark och balanserad tillväxt. Kopplat till ny befolkningsprognos och minskat antal barn framförallt i förskola och grundskola ser fastighetsenheten utmaningar framöver med en ökad risk för vakanser.

Indikator

Digitala underhållsplaner

I samband med utvecklingen av befintligt fastighetssystem kommer fastighetsenheten inventera samtliga fastigheter och dess komponenter i syfte att upprätta digitala underhållsplaner med god bild över kostnaderna.

Aktiviteter

Optimera och effektivisera nyttjandet av kommunens bestånd

Fastighetsenheten arbetar kontinuerligt på en strukturerad, strategisk nivå med att säkerställa att kommunens ägda samt inhyrda lokaler nyttjas optimalt. Detta arbete sker i samverkan med externa fastighetsägare, hyresgäster och verksamheter inom kommunen. I första hand ska egenägt bestånd nyttjas och tomställda lokaler ska hyras ut eller avvecklas.

Följ upp och utvärdera hyresmodell

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige till kommunstyrelsen i uppdrag att följa upp och utvärdera hyresmodellen som beslutades om 2021 och vid behov föreslå förändringar. Arbete pågår och leds av fastighetsenheten. Tät samverkan och dialog sker med interna hyresgäster och uppdraget slutförs 2025.t









Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025	Mål 2026	Mål 2027	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och spegla behovet.	Digitala underhållsplaner			50 %	100 %		

4 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige. Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet. Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Nedan presenteras kommande mål och aktiviteter som på sikt bidrar till de globala målen i Agenda 2030.

Status Pågående visar de aktiviteter som är initierade sedan tidigare. Väntläge visar de aktiviteter som är nya för 2025.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 7. Hållbar energi	 Pågående	Installation solceller Hur bidrar detta till det globala målet? Egenproducerad förnyelsebar energi ökar Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar
	 Pågående	Fortsatt kravställen i upphandling av förnyelsebar energi Hur bidrar detta till det globala målet? Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd Hur bidrar detta till det globala målet? Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar
	 Pågående	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver Hur bidrar detta till det globala målet? Lägre energianvändning, fokus på en god inommiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar
 13. Bekämpa klimatförändringarna	 Pågående	Utbyte till led-armaturer Hur bidrar detta till det globala målet? Minska energianvändningen och kostnader i byggnader Övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar

Fastighetsenhetens verksamhet är kopplat till flera av FN:s globala mål för en hållbar utveckling. De mest relevanta målen bedöms vara:

- 7. Hållbar energi
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna

Genom att sänka direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser minskar klimatpåverkan. Detta sker bland annat genom solcellsutbyggnad och minskning av energianvändningen i fastighetsbeståndet.

5 Resursfördelning

5.1 Nämndens resursfördelning

Fastighetsenhetens resursfördelning för 2025 innehåller en del stora förändringar jämfört med 2024. Dessa förändringar redovisas som tre nya rader: särskilda fastighetsobjekt, projektrelaterade driftskostnader och finansiell leasing.

Särskilda fastighetsobjekt är fastigheter och byggnader som bedöms ha ett kulturhistoriskt eller långsiktigt värde för kommunen och där självkostnadshyra inte är möjligt att ta ut. För att de inte ska blandas samman med hyreskollektivet bryts de ut och redovisas separat. Tidigare låg särskilda fastighetsobjekt på en separat rad under kommunstyrelsen. Kostnader för särskilda fastighetsobjekt beräknas till -29,2 miljoner kronor.

Projektrelaterade driftskostnader är kostnader som hör samman med investeringar men som inte klassificeras som investeringskostnader för att det avser åtgärder som inte är värdehöjande, det kan till exempel vara kostnader för sanering och rivning. Under 2024 har en översyn gjorts i kommunen avseende vilka av dessa projektrelaterade driftskostnader som hör hemma under vilken verksamhet. Det har lett till att fastighetsenheten för 2025 redovisar dessa i sin driftsbudget, det påverkar budgeten med -23,6 miljoner kronor.

Finansiell leasing uppkommer efter en översyn av kommunens samtliga leasing- och hyresavtal som genomförts under 2024 och resulterat i en klassificering av leasingavtal, det innebär för fastighet en nettoeffekt på -9,2 miljoner kronor.

Nämndens resursfördelning, nettoredovisning (mnkr)

Verksamhet (mnkr)	Utfall	Budget	Prognos	Förändring		Budget 2025			Skillnad budget 2024 och 2025	
	2023	2024	2024 T2	Volym	Satsningar	Intäkter	Kostnader	Netto	mnkr	%
Lokal	4,4	0,0	4,5	8,0		653,7	-645,7	8,0	8,0	
Bostad	-1,0	-5,0	-5,0	-13,7		87,7	-106,4	-18,7	-13,7	
Mark-och fastighetsutveckling	27,7	18,5	31,0	20,3		68,5	-29,7	38,8	20,3	
Byggprojektledning	-2,4	-3,0	-3,0	-1,0		0,0	-4,0	-4,0	-1,0	
Övergripande verksamhet	-1,4	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Särskilda fastighetsobjekt	-11,0	-22,0	-22,2	0,0	-7,2	0,0	-29,2	-29,2	-7,2	
Projektrelaterade driftskostnader				-23,6		0,0	-23,6	-23,6	-23,6	
Finansiell leasing				-9,2		0,0	-9,2	-9,2	-9,2	
Summa	16,3	-11,5	5,3	-19,2	-7,2	809,9	-847,8	-37,9	-26,4	229,6%

Verksamhetsindelad budget

Lokal. Lokalverksamheten renodlar sin ekonomi genom att bryta ut särskilda fastighetsobjekt på egen rad, för merparten av lokalavtalen höjs internhyran med 0,5% i egenägda lokaler och 1,5% i inhyrda lokaler, ett effektiviseringskrav på 8 miljoner kronor sätts för 2025.

Bostad. Bostadsbeståndet har under 2024 anpassats efter behovet och därmed minskat. En översyn av underhållet har gjorts och under 2025 finns ett ökat underhållsbehov av åtgärder som är driftspåverkande, det gäller exempelvis dränering runt fastigheter, takåtgärder och målning. Åtgärderna kan inte läggas på hyran, oavsett om hyresgästen är intern eller extern. För dessa åtgärder budgeteras därför ett större underskott än tidigare år.

Mark- och fastighetsutveckling. Markverksamheten är den del som skapar ett överskott för fastighetsenheten, intäkterna kommer från tomträttsavgälder och arrenden. Nya avtal och avgälder ger ökade intäkter och för 2025 budgeteras helårseffekter på de nya avtal som kommit in under 2024.

Byggprojektledning. Jämfört med 2024 sker inga stora förändringar inom byggverksamheten, i budgeten görs en omfördelning mellan byggprojektledning och mark- och fastighetsutveckling avseende kostnader för administration, så att verksamheten får bära sina egna kostnader.

Övergripande verksamhet. Verksamhetsraden hette tidigare Övrigt men döps om för att förtydliga innehållet. Här finns alla gemensamma kostnader som direkt fördelas ned på grupperna, verksamheten finns med i budgetens resursfördelning för att kunna redovisa avvikelser då det uppkommer kostnader som inte fördelas. Ingen förändring i budget mot 2024.

Nämndens resursfördelning, nettoredovisning (mnkr)

Verksamhet	Utfall 2023	Budget 2024	Prognos T2 2024	Förändring		Budget			Skillnad budget 2024 och 2025	
				Volym	Satsning	2025			mnkr	%
						Intäkter	Kostnad	Netto		
Lokal	4,4	0,0	4,5	8,0		653,7	-645,7	8,0	8,0	
Bostad	-1,0	-5,0	-5,0	-13,7		87,7	-106,4	-18,7	-13,7	
Mark- och fastighetsutveckling	27,7	18,5	31,0	20,3		68,5	-29,7	38,8	20,3	
Byggprojektledning	-2,4	-3,0	-3,0	-1,0		0,0	-4,0	-4,0	-1,0	
Övergripande verksamhet	-1,4	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Delsumma	27,3	10,5	27,5	13,6		809,9	-785,8	24,1	13,6	
Särskilda fastighetsobjekt	-11,0	-22,0	-22,2		-7,2	0,0	-29,2	-29,2	-7,2	
Projektrelaterade driftskostnader				-23,6		0,0	-23,6	-23,6	-23,6	
Finansiell leasing				-9,2		0,0	-9,2	-9,2	-9,2	
Summa	16,3	-11,5	5,3	-19,2	-7,2	809,9	-847,8	-37,9	-26,4	229,6%

Tabellen visar samma siffror som första tabellen men med delsummarad för att förtydliga tillkommande rader från föregående år. Tillkommande rader ligger under delsummaraden.

6 Checkar och avgifter

Inga checkar och avgifter

7 Investeringar

Projekt- och investeringsbudget per nämnd/enhet beslutas av Kommunfullmäktige (KF) i Mål och Budget (MoB) för aktuell planperiod. I detta ingår både budget för enskilda projekt och vissa årliga rambudgetposter. I undantagsfall kan projektbudget samt rambudget beslutas i samband med Tertialbokslut I (T1), ifall behov av reviderad/tillkommande budget påverkar innevarande år.

I den investeringsbudget som nämnden/enheten fått beslutad av KF i MoB 2025-2027 kan det ingå redan beslutade projekt/investeringar i en aktuell årsfördelad prognos, samt planerade/reviderade projekt/investeringar.

7.1 Tabell I Investerings-/projektbudget 2025-2027

Tabellen visar nämnden/enhetens budget för investeringar/projekt som beslutats av KF i MoB 2025-2027. 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 *exploaterings- och gatukostnadsersättning* (intäkter som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara).

	2024		2025	2026	2027
	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
Investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgifter	-639,5	-479,1	-376,3	-128,9	-231,6
Driftsintäkter	+17,0	+17,0	0,0	0,0	0,0
Driftskostnader	0,0	0,0	-23,6	-14,0	-10,0
Summa	-622,5	-462,1	-399,9	-142,9	-241,6

Pågående 4 största projekt som fortsätter 2025

Näckenbadets nya simhall, Sickla skola, Velamsunds ridanläggning och GA Myrsjö Sportcenter är de fyra största pågående projekten och som även fortsätter 2025 samt till stor del slutförs då. Investeringsvolymen för dessa fyra projekt uppgår till 244,2 miljoner kronor för år 2025.

Vid Saltsjöbadens idrottsplats pågår byggnationen av Näckenbadets nya simhall, med tre bassänger, bastu och ett enklare café. Markförhållandena har visat sig vara svårare än tidigare bedömt vilket påverkat tidplanen negativt och gett en något ökad fördyring i form av saneringskostnader. Projektet arbetar aktivt med kostnadsbesparingar och bedömning i nuläget är att projektet ryms inom beviljad budget. Den nya simhallen beräknas vara klar första halvåret 2026.

I takt med att Nacka utvecklas skapar Nacka kommun plats för fler elever där behov finns. Sickla skola renoveras därför och byggs ut med fler skolplatser. Målet är moderna och flexibla lokaler samtidigt som de fina kvaliteterna som finns på skolområdet med 50-talsarkitektur bevaras. Renoveringen av skolan startade sommaren 2022 och ska vara färdig 2025. Projektet följer i dagsläget tidplan och prognosen är lägre än beviljad budget.

För att säkerställa ridskoleverksamheten i Velamsund tar Nacka kommun ett helhetsgrepp och bygger en ny ridanläggning innehållande stall, ridhus, ridbana och åtgärdade brister som finns hos befintliga rasthagar och ridbana. Den nya anläggningen dimensioneras för cirka 50 ridskolehästar. Ridanläggningen väntas vara färdig tidig vår 2025 och tillhörande hagmark mot slutet av 2025. Projektet följer i dagsläget tidplan och prognosen är lägre än beviljad budget.

Detaljplan för Myrsjö sportcentrum vann laga kraft 2020, och 2023 beslutade kommunstyrelsen att tilldela HemTag Fastigheter AB som leverantör för att bygga, äga och driva ny simhall i Myrsjö sportcentrum. Därefter upptäcktes fynd av häckande mindre hackspett, vilket ställde krav på ytterligare skyddsåtgärder enligt artskyddsförordningen innan byggstart kunde ske. Dessa har genomförts med goda och innovativa insatser från kommunekologer och expertkonsulter och systematisk uppföljning genomförs för att följa resultatet. Länsstyrelsen lämnade positivt besked kring artskyddsfrågan tidig höst 2024. Detta föranledde en förskjutet tidplan och bedömningen är att badet kan stå klart 2027 mot tidigare bedömt 2025. Nacka kommun ansvarar parallellt för projektering och utbyggnad av gemensamhetsanläggningen för områdets gemensamma parkering, gata, gång- och cykelvägar samt vatten- och avloppsförsörjning.

Övriga projekt 2025-2027

Övriga beslutade investeringar som pågår eller planerats för 2025 är Komponentutbyten 30 miljoner kronor, Utemiljölyftet 6 miljoner kronor samt fotbollsplaner 26,3 miljoner samt 5 miljoner kronor vilka tas från Fritidsnämndens behov.

Lokaler och bostäder inventeras och där det förekommer uttjänta komponenter, byts dessa ut. Under 2025 har fastighetsenheten beviljats 30 miljoner kronor att använda på relevanta komponentutbyten. Dessa medel kommer framförallt användas till ett stambyte på Gamla Landsvägen 28 A-E samt för akuta ventilationsåtgärder i Nacka gymnasiums A-hus.

Komponentutbyten 2026 bedöms uppgå till 40 miljoner kronor och 2027 till 50 mkr.

Utemiljölyftet är ett projekt som startade 2024 genom ett särskilt uppdrag och genomförs under de kommande åren. I projektet Utemiljölyftet rustas skolgårdar och förskolegårdar i syfte att stimulera till mer utevistelse. Pilotprojekt under 2024 var Eklidens skolas och Vilans skola och projektet bedöms hålla tidplan och budget, en inventering av samtliga gårdar har genomförts och har resulterat i en genomförandeplan för 2025 och 2026. Projektets genomförandetid har utökats med 1 år och fått 7 miljoner kronor för 2027.

Fotbollsplaner är ett prioriterat fokusområde även kommande år. Bland annat planeras två I I-spelarplaner att anläggas under 2025, Porsmossen och Orminge. Medel tas ur projektet fritidsnämndens behov men även ur projektspecifik budget för Porsmossen, där 15 miljoner kronor finns beviljade sedan tidigare. Arbete pågår även med att utreda en fotbollsplan i Källtorp samt vid kommunens teknikförråd i Duvnäs Utskog. Utöver detta pågår ett kontinuerligt arbete med att underhålla och där möjlighet finns, utöka befintliga bollplaner.

Skuru handbolls damlag har länge spelat i elitserien och haft dispens för att få spela sina seriematcher i Nacka bollhall. För att Skuru handboll ska få sin dispens förlängd till dess att en ny sporthall står klar har Svenska handbollsförbundet ställt krav på hallens utformning. För att en fortsatt dispens skall ges krävs bland annat en utökad publikkapacitet och för att möjliggöra detta måste hallen byggas ut. För att tillgodose detta behov har 42 miljoner kronor beviljats, varav 38 miljoner kronor belastar 2025.

Nacka gymnasium är ett större kommande projekt där projektering och förberedande arbeten inför genomförande av underhålls- och energieffektiviseringsåtgärder för hus A, C och E nu pågår. Nacka gymnasium är i stort behov av upprustning för att säkra en god arbetsmiljö för dess elever och lärare. Arbetsmiljön har en stor inverkan på skolans attraktivitet för sökande. Projektet har beviljats 10 miljoner kronor 2025, 10 miljoner kronor 2026 samt 160 miljoner kronor 2027.

Solceller är ett nytt projekt som tar vid då resterande äldre beslutade medel för Solceller 2022, 2023 samt 2024 återlämnas. Installation av solcellsanläggningar har förskjutits en del i tid och de äldre projekten behöver därmed ersättas med ett nytt som avser del av den nya mål och budgetperioden 2025-2027.

Fastighetsenheten har ett ambitiöst mål där målet är att ha 1650 kwp installerat år 2027. En inventering har gjorts av samtliga tak i kommunens befintliga fastighetsbestånd och en genomförandeplan för installation av solceller följs. Solceller installeras även vid samtliga nya investeringsprojekt. Beviljade solcellsinvesteringar uppgår till 6 miljoner kronor 2025, samt 7 miljoner kronor avseende 2026.

I projekt Borgvalla skola kommer fastighetsenheten under början av 2025 se över behovsanalysen igen tillsammans med verksamheten, med hänsyn till den reviderade befolkningsprognosen och skolans betalningsförmåga.

De investeringsmedel som tilldelats fastighetsenheten för lås och larm kommer att användas i syfte att öka möjligheten till samnyttjande av lämpliga skollokaler. Arbetet görs tillsammans med välfärd skola.

Detta ger en investeringsvolym för fastighetsenheten om 376,3 miljoner kronor 2025, 128,9 miljoner kronor 2026 samt 231,6 miljoner kronor 2027. Tabell nedan.

Mål & Budget 2025-2027	2025	2026	2027
Näckenbadets nya simhall	-102,0	-26,0	
Velamsunds ridanläggning	-54,5	-3,0	
Multihall i Fisksätra	-5,8		
GA Myrsjö sportcenter	-18,5	-16,5	-1,0
Nacka Bollhall	-38,0	-3,0	
Porsmossen 11-spelarplan, genomförande (del av projektets totala investering)	-13,3	-0,2	
Källtorp 11-spelarplan	-13,0		
Fritidsnämndens behov	-5,0	-10,0	-10,0
Delsumma idrottsfastigheter	-250,1	-58,7	-11,0
Sickla skola	-69,2	-1,0	
Utemiljölyftet	-6,0	-7,0	-7,0
Nacka gymnasium, projektering och genomförande	-10,0	-10,0	-160,0
Borgvalla skola, projektering	-1,0		
Delsumma skolor	-86,2	-18,0	-167,0
Utv.ätgärder Nyckelviken och Velamsund	-3,0	-3,0	-2,0
Nyckelviken – garage och förråd		-0,4	
Solceller	-6,0	-7,0	
Lås och larm på skolor	-1,0	-1,0	-1,0
Investeringar stadshuset		-0,8	-0,6
Delsumma övrigt	-10,0	-12,2	-3,6
Summa objektspecifika investeringar	-346,3	-88,9	-181,6
Komponentutbyten	-30,0	-40,0	-50,0
Summa reinvesteringar	-30,0	-40,0	-50,0
Fastighetsenheten (KS)	-376,3	-128,9	-231,6

7.2 Tabell 2 Största projekten

Tabellen visar de största projekten i nämnden/enhetens budget för investeringar/projekt som beslutats av KF i MoB 2025-2027.

Största projekten	Total för projekt				Årsbudget		
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos	2025	2026	2027
Näckenbadets nya simhall	Utg	-191,8	-338,6	-338,6	-102,0	-26,0	0,0
Sickla skola	Utg	-241,0	-333,0	-327,2	-69,2	-1,0	0,0
Velamsunds ridanläggning	Utg	-73,2	-160,0	-158,8	-54,5	-3,0	0,0
Nacka Bollhall	Utg	-0,5	-42,0	-42,0	-38,0,0	-3,0	0,0
Komponentutbyten	Utg	-29,9	-120,0	-120,0	-30,0,0	-40,0	-50,0
GA Myrsjö sportcenter	Utg	-10,5	-57,2	-57,2	-18,5	-16,5	-1,0
Porsmossen I I-spelarplan	Utg	0,0	-14,0	-14,0	-13,3	-0,2	0,0
Källtorp I I-spelarplan	Utg	-1,8	-14,8	-14,8	-13,0	0,0	0,0
Nacka gymnasium, projektering och genomförande	Utg	-0,6	-181,0	-181,0	-10,0	-10,0	-160,0
Utemiljölyftet	Utg	-4,2	-26,0	-26,0	-6,0	-7,0	-7,0
Solceller	Utg	-4,0	-13,0	-13,0	-6,0	-7,0	0,0
Multihall Fisksätra	Utg	-215,8	-231,3	-226,0	-5,8	0,0	0,0
Fritidsnämndens behov	Utg	-19,5	-45,0	-45,0	-5,0	-10,0	-10,0
Utv.åtgärder Nyckelviken och Velamsund	Utg	-0,2	-8,5	-8,5	-3,0	-3,0	-2,0
Lås och larm på skolor	Utg	0,0	-3,0	-3,0	-1,0	-1,0	-1,0
Borgvalla skola, projektering	Utg	-2,7	-3,8	-3,8	-1,0	0,0	0,0
Investeringar stadshuset	Utg	-3,5	-5,5	-5,5	0,0	-0,8	-0,6
Nyckelviken - garage och förråd	Utg	-1,3	-1,8	-1,8	0,0	-0,4	0,0
Summa	Netto	-800,5	-1598,5	-1586,2	-376,3	-128,9	-231,6

8 Riktade statsbidrag

Inga riktade statsbidrag

9 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2030

I en tid med ekonomiska utmaningar och en reviderad befolkningsprognos med minskat antal barn framförallt i förskola och grundskola ser fastighetsenheten en risk för ökande vakanser. Det är viktigt att anpassa lokaler efter behov för att inte stå med tomma lokaler när efterfrågan ser ut att vika. Det finns möjligheter till samnyttjande av lokaler, både i kommunens egenägda och inhyrda bestånd. Detta arbete prioriteras ytterligare.

De kommunala verksamheterna bedrivs i både egna och inhyrda lokaler. Kommunen ska ha en rationell mix mellan eget ägande och inhyrning. Vid beslut om eget ägande eller inhyrning ska behov av långsiktighet, rådighet samt flexibilitet beaktas, liksom ekonomiska konsekvenser på både kort och lång sikt. Vid investering ska även livscykelanalys ligga till grund för beslut.

En stor utmaning ligger i att hantera komponentprojekt och de stora fastighetsprojekt som planeras genomföras under de kommande åren. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad. Fastighetsverksamheten ska bedriva en proaktiv förvaltning och utveckling av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner för att skapa förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Digitalisering är en viktig satsning vilket kommer leda till effektiviseringar. Samarbetet är viktigt med de fastighetsägarna vars fastigheter hyrs in för kommunens verksamheter.

Med anledning av det förändrade säkerhetsläget i Sverige kommer verksamheten att prioritera förebyggande risk- och säkerhetsarbete i syfte att förbättra förmågan att förebygga, motstå och hantera kriser. Marknad och omvärld gör att behovet av bostäder med tidsbegränsad uthyrning blir svårprognostiserat. Fastighetsverksamhetens processer är dessutom mycket längre än verksamheterna som ansvarar för insatserna.

Byggnader står totalt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Nacka är en av Sveriges största och snabbast växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska sin påverkan på klimat och miljö. Nacka ska bidra till att Sverige når de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser). Fastighetsverksamheten arbetar vidare med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader. Fastighetsverksamheten ingår som en viktig del i en framtida Smart Stad Nacka och ett utvecklingsarbete bedrivs med digitala hjälpmedel för att bygga en funktionell, hållbar och trygg stad. Kommunens fastigheter ska även bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka. Klimatförändringar ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade och anpassningar 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. Utemiljölyftet har påbörjats under 2024 med fint resultat och kommer fortgå under de närmaste åren.

Fastighetsenheten samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens fastigheter. Fokus fortsätter att vara på nöjda kunder och god dialog.

I 0 Särskilda uppdrag

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen sju stycken särskilda uppdrag under 2025. Fastighetsenheten kommer utföra de uppdrag som kommunstyrelsen i sin del tilldelar enheten.