

Tertialbokslut I
Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsresultat	5
2.1	Maximalt värde för skattepengarna	5
2.2	Bästa utveckling för alla	9
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	10
2.4	Stark balanserad tillväxt	13
3	Ekonomiskt resultat	15
4	Investeringar	17
4.1	Tabell 1 Projektutfall, projektbudget samt projektprognos	17
4.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	20
4.3	Tabell 3 Övriga projekt med störst avvikelse	22
4.4	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	22
5	Redovisning riktade statsbidrag prognos	23
6	Åtgärdsplan	23
7	Uppföljning av medel ur framtidsfonder	23
8	Sjukfrånvaro	23

I Sammanfattning

Ekonomiskt resultat

Fastighetsenheten redovisar för perioden ett överskott mot budget på 19,3 miljoner kronor. Orsaker till överskottet är lägre kostnader för underhåll, avskrivningar och snöröjning än budgeterat för perioden. Samtliga överskott beräknas arbetas upp under året. Finansiell leasing redovisar för perioden ett underskott mot budget på 9,1 miljoner kronor, för helåret prognostiseras ett underskott om 14,0 miljoner kronor.

Tre viktiga händelser under perioden

Organisationsförändring

För att få en ökad styrning och kostnadskontroll i stora projekt hos natur- och trafiknämnden flyttades dessa från anläggningsenheten inom stadsutvecklingsprocessen till en nybildad genomförandeenhet, enheten för byggprojektledning inom trafik- och fastighetsprocessen. Samtidigt samlades de gröna och blå resurserna under stadsträdgårdsmästaren i en ny enhet, natur- och stadsmiljöenheten för att nå ett tydligare samarbete och kravställning kring gestaltning av allmän plats som parker, torg och dagvattenanläggningar i Nacka. Kravställning kring belysning och byggnadskonstruktioner samlades inom enheten offentlig utemiljö. Den nya organisationen började gälla den 1 februari 2025. Det utökade uppdraget inom trafik- och fastighetsprocessen innebär att personal flyttades mellan enheter inom kommunstyrelsen och mellan kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden. De nybildade enheterna har under perioden arbetat med att sätta nya rutiner och stärka sammanhållningen i de nya gruppkonstellationerna. Ett stort fokus ligger på fortsatt god portföljstyrning och redovisning av status i projekten i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Optimering av lokalbestånd och bostadsbestånd

För att säkerställa uthyrningen av vakanta lokaler krävs ett strategiskt samarbete med både hyresgäster och verksamheterna. Bostadsgruppen har en pågående dialog med verksamheterna för att maximera användningen av det egenägda beståndet och, när möjligt, förebygga vakanser. Som ett led i det långsiktiga strategiska bostadsbeståndet har befintliga inhyrningsavtal omförhandlats till bättre avtalsvillkor. Parallellt sker omflyttar av hyresgäster inom beståndet till antingen egenägt bestånd alternativt till inhyrningar som ska behållas på längre sikt. 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.

Arbete med internhyra utifrån reviderad modell

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att följa upp och utvärdera hyresmodellen från 2021 samt att vid behov föreslå förändringar. Uppföljningen och utvärderingen resulterade i några förändringar men principerna om självkostnadshyra enligt tidigare modell kvarstår. Förändringarna som implementeras till internhyran 2026 berör främst fritidsnämnden. Gymnastiksalarna kommer fortsatt att hyras av fritidsnämnden men de lägger en stående bokning i bokningssystemet för den närliggande skolan, vilket innebär att skolan kommer att ha exklusiv nyttjanderätt till gymnastiksalarna under dagtid på vardagar. Det ekonomiska ansvaret för ridanläggningar överförs från kommunstyrelsen till fritidsnämnden, hyresvärdsansvaret kvarstår dock hos fastighetsenheten.

2 Verksamhetsresultat

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.

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 upplåtelser 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 marköverlåtelse och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga nivåer. En negativ påverkansfaktor är den aktuella domen angående avgäldsränta vilken kommer att påverka intäktsökningen vid framtida omförhandlingar.

Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds att friköpa sina tomträtter. På grund av det tidigare höga ränteläget har intresset för friköp av

tomträtt minskat de senaste åren, men kommer sannolikt att öka med anledning av marknadens förväntningar på framtida räntesänkningar. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

Projektuppföljning

Enheten byggprojektledning har det samlade ansvaret för rapportering av investeringsportföljer till kommunstyrelsen, via dess stadsutvecklingsutskott. Samtliga investeringsprojekt styrs och följs upp utifrån en projektmodell för att kvalitetssäkra projektens framdrift. Arbetet med projektuppföljning hanteras i Antura (projektplattform) där byggprojektledare för respektive projekt rapporterar projektstatus vid varje månadsbokslut med fokus på avvikelser avseende kvalitet, tid och ekonomi.

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. Bostad har en löpande dialog med verksamheterna för att i så lång utsträckning som möjligt nyttja det egenägda beståndet och i de fall det är möjligt, förekomma vakanser. Detta sker genom en långsiktig planering som inrymmer 2025 och 2026.

Kvalitetsgranska arrenden och tomträtter och förvalta dessa proaktivt

Arbetet med löpande översyn av de avtal som fastighetsenheten förvaltar fortsätter, både vad gäller upplåtelser av mark och lokaler. Målet är att uppnå marknadsmässiga arrendavgifter, tomträttsavgälder och hyror där så är möjligt och löpande utvärdera vad som är den bästa och mest hållbara användningen 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 med 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 kostnadskontroll. De ska även minimera ekonomiska inlåsnings.

Som ett led i det långsiktiga strategiska bostadsbeståndet har befintliga inhyrningsavtal sagts upp och i de fall som behövs finns, omförhandlats till bättre avtalsvillkor. Parallellt sker omflyttar av hyresgäster inom beståndet till antingen egenägt bestånd alternativt till inhyrningar som ska behållas på längre sikt.

Indikatorer		Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
Andel projekt som följer beslutad budget		100 %	100 %	95 %	105 %
Andel projekt som följer beslutad tidsplan		100 %	100 %	95 %	105 %
Andel projekt som följer beslutad produkt		100 %	100 %	95 %	105 %
Andel projekt som följer ursprunglig budget			33 %	80 %	41 %

För fastighet är det sex projekt som uppnår kriteriet för att mätas, det vill säga en beviljad budget om minst 30 miljoner kronor. Nedan presenteras vilka och i vilken utsträckning de uppnår målen.

Huvudprojekt	Tid	Ekonomi	Mål
Sickla skola			
Näckenbadets nya simhall			
Multihall i Fisksätra			
Velamsunds ridanläggning			
Nacka bollhall			
Ga Myrsjö sportcenter			

Symbolförklaring

Grön symbol - projektet går enligt plan

Gul symbol - det finns en risk att tidplan, ekonomi och mål ej uppnås

Röd symbol - tidplan, ekonomi eller mål uppnås ej

Med beslutad budget avses senast beviljad total projektbudget per huvudprojekt (enligt investerings-/genomförandebeslut). Med ursprunglig budget avses första beviljade totala projektbudgeten, men där projektet fått utökning av medel godkända i nämnd.

Ett projekt med en avvikelse på 1 miljon kronor i ökade kostnader eller 1 miljon kronor i minskade intäkter anses inte uppfylla målet.

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.

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/ytte 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 11-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. Vid Porsmossen har bygglov antagits men sedan

överklagats. Svar inväntas från Länsstyrelsen. Orminges 11-spelarplan beräknas färdigställas i mitten på augusti. Utöver detta pågår ett kontinuerligt arbete med att underhålla och där möjlighet finns, utöka befintliga bollplaner.

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 giftfria och trygga miljöer.

2.3.2.1 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.

Nacka kommun, inklusive kommunens helägda bolag, har emitterat gröna obligationer för att finansiera investeringar i klimatsmarta, ekologiskt hållbara och energieffektiva projekt. Samtidigt ges investerare möjlighet att placera sina pengar i hållbara investeringar. Fastighetsenheten bidrar för närvarande med 756 miljoner kronor i gröna projekt utav det totala lånebeloppet på 1 950 miljoner kronor. Vid kommande emission av grön obligation nummer 6 på totalt cirka 300

miljoner kronor bidrar fastighetsenheten med 146 miljoner kronor i gröna projekt, det utgör 49% av volymen.

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

Mål för återbruk har implementerats i nya projekt, bland annat inför renoveringen av Nacka gymnasium. Som ett stöd i arbetet med att öka andelen återbruk i projekt håller en återbruksstrategi på att tas fram. Fastighetsenheten ser över möjligheten att etablera en återbrukshub och har även erfarenhetsutbyte med andra fastighetsbolag som etablerat detta i sin verksamhet.

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.

Under 2025 planerar enheten att teckna tre nya gröna hyresavtal. Markgruppen arbetar med att ta fram gröna avtalsbilagor till markarrenden där nästa steg är att erbjuda grön avtalsbilaga till golfklubbar som har en stor påverkan på miljön. Det finns redan idag gröna bilagor till arrenden för båtklubbar och kolonilotter.

Fastighetsenheten har gjort klimatriskbedömningar på tre prioriterade platser (Nacka gymnasium, Nya Näckenbadet och Henriksdals förskola). Klimatrisker har identifierats för a) Höga temperaturer, b) Översvämning, c) Ras, skred och erosion. Ambitionen är att klimatriskbedömning skall utföras på hela fastighetsbeståndet för att kunna göra en prioritering, budgetering och planering av klimatanpassningsåtgärder.

Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet sker genom att kravställa 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 energilager (batterilager) vid några utvalda fastigheter med solcellsanläggningar. Utredningen syftar till att ge svar på om energilager kan tillgodose behovet av reservkraft vid några av Nackas trygghetspunkter.

Vid årsskiftet 2024/2025 har solceller med en total toppeffekt på 840kWp installerats. Under 2025 har solceller driftsatts på tre fastigheter på totalt 136kWp toppeffekt och ytterligare 148kWp planeras att installeras under 2025. Ett första pilotprojekt med energilager planeras vid Sigfridsborgs skola med installation under Q3-Q4 2025.

Under 2025 blir det viktigt att förbereda kommunen 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.

Den 1 januari 2025 infördes krav på en laddstolpe per 20 p-platser för alla uppvärmda byggnader som inte är bostadshus vilket bland annat omfattar skolor, förskolor och sporthallar. Cirka tio fastigheter behöver kompletteras med laddstolpar och eftersom kravet troligen skärps 2027 till en laddstolpe per 10 p-platser så planeras för att uppfylla även de skärpta kraven. Gällande införandet av nya energiklasser 2026 så förbereder sig Fastighetsenheten för detta genom att samla aktuell data från Boverket till kommunens centrala datalager för att kartlägga vilka fastigheter som berörs.

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.

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.

Under perioden har enheten tagit emot uppsägningar för avflyttning av flera förskolelokaler, en grundskola och avgränsade delar av två skolor. För fastighetsenheten innebär de ökade vakanserna påverkan på arbetsbelastning och ekonomiskt resultat.

Följ upp och utvärdera hyresmodell

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att följa upp och utvärdera hyresmodellen från 2021 samt att vid behov föreslå förändringar.

Uppföljningen och utvärderingen av hyresmodellen skedde i tät samverkan och dialog med interna hyresgäster och resulterade i några förändringar som beslutades av kommunfullmäktige. Principerna om självkostnadshyra enligt tidigare modell kvarstår och det nya programmet för internhyra innehåller förbättringar och förenklingar utifrån grundprinciperna. Fortsatt förankring och samarbete genom dialog med interna hyresgäster kommer att genomföras under resterande del av året.

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2025			Ack budget 2025			
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Avvik else
Lokal	213,6	-207,2	6,4	213,0	-218,8	-5,8	12,2
Bostad	28,8	-29,3	-0,5	29,2	-35,3	-6,1	5,6
Mark- och fastighetsutveckling	20,2	-9,7	10,4	22,8	-9,8	13,0	-2,6
Byggprojektledning	0,4	-0,6	-0,2	0,0	-1,2	-1,2	0,9
Övergripande verksamhet	0,0	0,8	0,8	0,0	0,2	0,2	0,6
Särskilda fastighetsobjekt	0,0	-3,6	-3,6	0,0	-9,7	-9,7	6,1
Projektrelaterade driftskostnader	0,0	-2,4	-2,4	0,0	-7,9	-7,9	5,5
Finansiell leasing	0,0	-12,1	-12,1	0,0	-3,1	-3,1	-9,1
Summa	263,0	-264,2	-1,2	265,0	-285,5	-20,6	19,3

Verksamhet mnkr	Helår budget 2025			Helår prognos 2025			
	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Prognos intäkter	Prognos kostnader	Prognos netto	Avvik else
Lokal	653,7	-645,7	8,0	653,7	-645,7	8,0	0,0
Bostad	87,7	-106,4	-18,7	87,7	-106,4	-18,7	0,0
Mark- och fastighetsutveckling	68,5	-29,7	38,8	68,5	-29,7	38,8	0,0
Byggprojektledning	0,0	-4,0	-4,0	0,0	-4,0	-4,0	0,0
Övergripande verksamhet	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Särskilda fastighetsobjekt	0,0	-29,2	-29,2	0,0	-29,2	-29,2	0,0
Projektrelaterade driftskostnader	0,0	-23,6	-23,6	0,0	-23,6	-23,6	0,0
Finansiell leasing	0,0	-9,2	-9,2	0,0	-23,2	-23,2	-14,0
Summa	809,9	-847,8	-37,9	809,9	-861,8	-51,9	-14,0

Fastighetsenheten redovisar för perioden ett överskott mot budget på 19,3 miljoner kronor. För helåret prognostiseras ett underskott om 14,0 miljoner kronor.

Orsaker till överskottet är lägre kostnader för underhåll (9,4 miljoner kronor), kapitaltjänster (7,4 miljoner kronor) och snöröjning (3,0 miljoner kronor) än budgeterat för perioden. Samtliga överskott beräknas arbetas upp under året. Det planerade underhållet är budgeterat med jämna tolfte delar men det mesta av kostnaderna uppkommer under mitten och slutet av året, kapitaltjänstkostnaderna beräknas bli enligt budget allt eftersom aktiveringar av stora investeringsprojekt görs och totala kostnaderna för periodens snöröjning debiteras i efterhand, även dessa beräknas bli enligt budget.

Mark- och fastighetsutveckling redovisar ett underskott om 2,6 miljoner kronor mot budget, det beror på en ojämn debitering av ett arrende och den kommer att jämnas ut sig under året.

Finansiell leasing redovisar för perioden ett underskott mot budget på 9,1 miljoner kronor, detta beroende på uppdateringar i klassificeringen av hyresavtalen. För helåret prognostiseras ett underskott om 14,0 miljoner kronor.

4 Investeringar

4.1 Tabell I Projektutfall, projektbudget samt projektprogno

Tabellen visar utfall för perioden, budget och prognos för året (samt aktuella planår vid tertial- och årsbokslut).

	2025			2026		2027		2028
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Budget	Prognos	Prognos
Investeringsutgifter	-83,3	-376,3	-337,3	-128,9	-157,2	-231,6	-67,5	0,0
Investeringsinkomster	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftskostnader	-2,4	-23,6	-22,0	-14,0	-17,5	-10,0	-16,5	-8,0
Driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-85,7	-399,9	-359,9	-142,9	-174,8	-241,6	-84,0	-8,0

Prognosen för 2025 beräknas minska med 40,0 miljoner kronor, följande projekt påverkar prognosen:

Nacka Bollhall 20,0 miljoner kronor skjuts fram till år 2026 då entreprenad beräknas starta mellan april och september 2025, entreprenaden kommer till en början bestå av detaljprojektering, tekniskt samråd med bygglov och rivning för att senare under året och nästa år bestå av tillbyggnad, ombyggnad, underhållsarbeten samt markarbeten.

I projektet Källtorps fotbollsplan har en alternativ placering av en 11-spelarplan utretts, vilken har skickats till Länsstyrelsen i februari 2025. Inget datum för återkoppling är kommunicerat från Länsstyrelsen och därför är det svårt att sätta en tidplan för projektet. Uppskattade kostnader för 2025 beräknas bli 1 miljon kronor för återstående projektering och 12 miljoner kronor skjuts fram till år 2026.

Porsmossens fotbollsplan beräknas kosta 10,3 miljoner kronor mindre i år då bygglov är godkänt men har överklagats av grannar och den lokala naturskyddsföreningen. Ärendet hanteras nu av Länsstyrelsen men har inte fått någon handläggare än och det är svårt att bedöma när ett beslut kan ges,

gissningsvis tar det mellan 4-8 månader. Därav skjuts 10,3 miljoner fram till år 2026.

Näckenbadets utfall beräknas just nu till att bli 6,9 miljoner kronor lägre i år, dels på grund av bra framdrift under 2024 och att en större del fakturerades redan då. Arbetena löper på bra och i projektet jobbas det med att hitta förbilligande åtgärder utan att slutprodukten påverkas. Projektet har drabbats av högre kostnader än beräknat för vissa delar, bland annat bergvärme samt högre inflation vilket även påverkar regleringar av prisindex.

Bassängerna och bjälklaget över källaren har gjutits och det återstår en gjutning av hjärtväggen som kommer att bli bärande för hela konstruktionen. Den närmaste tiden kommer det borras för bergvärme och stommens montage påbörjades vecka 18 och kommer att pågå i cirka 4 veckor. Stommen består av stora prefabricerade delar som ska pusslas ihop. Den största delen kommer att vara över 25 meter lång och väga över 20 ton.

Fritidsnämndens behov beräknas bli 10,5 miljoner kronor högre än förväntat då tre bollplaner är under genomförande, där beviljad budget för i år endast uppgår till 5 miljoner kronor. Projekten söker utökad budget för i år med 10,5 miljoner kronor där medel tas från år 2026 och 2027. Den totala prognosen blir därmed oförändrad men de specifika årsbudgeterna föreslås justeras.

Multihallen i Fisksätra har en årsbudget för 2025 på 5,8 miljoner kronor. Prognosen för 2025 är sänkt till 3,0 miljoner kronor. Kostnaden för återställande av fotbollsplanen där ersättningstältet har stått beräknas bli billigare än tidigare kalkylering och bedöms stå klar till sommaren. Totala prognosen har justerats ned till 226,0 miljoner kronor.

I Sickla skola pågår arbeten för fullt med hus A och hus B. Just nu är årsprognosen för husen cirka 3,2 miljoner kronor lägre och beräknas justeras ned ytterligare under våren. Båda husen skall stå klara under sommaren för att tas i bruk till skolstarten, höstterminen 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. Det nybyggda hus C har full verksamhet, likaså hus D innehållande matsal och lärosalar. I dagsläget ser budget ut att följa kalkylerna och årsprognoserna är uppdaterade. Totala prognosen har justerats ned med 15,1 miljoner kronor då projektet går bättre än förväntat.

Projektet Solceller 2025 förväntas bli cirka 1,0 miljoner kronor lägre än budgeterat, detta dels på grund av billigare priser. Vissa mindre förskjutningar i tid görs, då takens tätskikt behöver bytas ut och det samkörs med installationerna.

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.

Totalt utfall, budget och prognos

Största projekten	Totalt för projekt			
	Utfall	Budget	Aktuell prognos	Avvikelse progn budg
Näckenbadets nya simhall	-284,6	-372,9	-373,0	-0,1
Sickla skola	-318,2	-379,7	-363,9	15,8
Komponentutbyten 2025	-9,5	-33,0	-33,0	0,0
Velamsunds ridanläggning	-110,8	-190,8	-173,1	17,7
Solceller 2025	-1,6	-6,0	-5,0	1,0
Projektering Nacka Gymnasium	-2,4	-10,0	-10,1	-0,1
Multihall i Fisksätra	-246,0	-254,5	-248,2	6,3
Nacka Bollhall	-2,4	-46,0	-46,0	0,0
Utemiljölöftet 24-27	-6,7	-31,3	-31,1	0,2
Källtorp II-spelarplan	-0,2	-14,8	-14,8	-14,8
Övriga projekt utgifter	-44,1	-246,3	-271,2	-10,1
Övriga projekt inkomster	17,0	17,0	17,0	0,0
Summa	-1 009,5	-1 568,3	-1 552,4	15,9

Årets utfall, budget och prognos

Största projekten	Året			
	Utfall	Budget	Aktuell prognos 2025	Avvikelse progn budg
Näckenbadets nya simhall	-35,3	-102,6	-95,7	6,9
Sickla skola	-29,3	-77,2	-74,0	3,2
Komponentutbyten 2025	-9,5	-33,0	-33,0	0,0
Velamsunds ridanläggning	-6,4	-62,5	-67,7	-5,2
Solceller 2025	-1,6	-6,0	-5,0	1,0
Projektering Nacka Gymnasium	-1,1	-10,0	-10,1	-0,1
Multihall i Fisksätra	-0,8	-5,8	-3,0	2,8
Nacka Bollhall	-0,8	-42,0	-21,5	20,5
Utemiljölöftet 24-27	-0,4	-6,0	-6,0	0,0
Källtorp II-spelarplan	-0,2	-13,0	-1,0	12,0
Övriga projekt	-0,3	-41,8	-42,9	-1,1
Summa	-85,7	-399,9	-359,9	40

Komponentutbyten 2025

Under 2025 pågår tre större planerade och pågående projekt; ett stambyte i en fastighet på Gamla Landsvägen om 12,0 miljoner kronor, ventilationsarbeten på Nacka gymnasium för 6,0 miljoner kronor samt renovering av en gruppbostad på Fisksätra Torg 18 för 2,5 miljoner kronor.

Velamsunds ridanläggning

I Velamsund är stallbyggnaden på plats och hästarna har flyttat in i sina nya hem. I stallet finns 45 stora boxar, vattenkoppar, utgödslingband, sadel- och foderkammare, spolspiltor och veterinärspilta. Det nya stallet håller en hög modern nivå med hästarnas välbefinnande i centrum. Rivning av det gamla stallet, gödselhuset och hönshuset är genomfört och nu pågår arbeten med nya ridhuset, takläggning och solcellsanläggning för att stå klart i maj 2025. Utöver byggandet har projektet gått ut med förfrågan om markarbeten för omkringliggande hagmark och ridbana, detta arbete kommer att påbörjas sommaren 2025.

Projektet ser ut att gå bättre än budget och totala prognosen har justerats ned med 17,7 miljoner kronor. När upphandlingen avseende hagmark och ridbana är klar kan prognosen komma att justeras ytterligare.

Läs om fler projekt från tabellerna under föregående avsnitt.

4.3 Tabell 3 Övriga projekt med störst avvikelse

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

	Året			
Projekt	Utfall	Budget	Aktuell prognos 2025	Avvikelse progn budg
Fritidsnämndens behov	0,0	-5,0	-15,5	-10,5

Projektet fritidsnämndens behov utökar sin prognos och behov av utökade medel under 2025 då fotbollsplanerna i Orminge, Eknäs och Rudsjöparken kom till ett genomförande cirka 8 månader senare än tidigare prognostiserat vid mål och budget 2025-2027. Totalt sett utöver redan beviljade medel om 5 miljoner kronor, behövs cirka 10,5 miljoner kronor extra under 2025.

4.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

Inga färdigställa projekt under perioden.

5 Redovisning riktade statsbidrag prognos

Inga riktade statsbidrag

6 Åtgärdsplan

Ingen åtgärdsplan aktuell

7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Inga medel ur framtidsfonder

8 Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för fastighetsenheten var 3,46 procent, med en korttidsfrånvaro på 2,21 procent och en långtidsfrånvaro på 1,24 procent. Detta är en ökning med 0,36 procentenheter jämfört med tertialbokslut 1 2024, som var 3,10 procent.

Sjukfrånvaron är lägre än kommunens genomsnitt, vilken var 5,88 procent för tertial 1 år 2025.