



**Tertialbokslut I 2023**  
**Fastighetsenheten**

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning .....	3
2	Verksamhetsresultat .....	5
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	8
2.2	Bästa utveckling för alla .....	9
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	10
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	11
3	Agenda 2030.....	13
4	Ekonomiskt resultat.....	16
5	Investeringar .....	18
5.1	Tabell 1 Projektutfall mot projektbudget samt projektprognos .....	18
5.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden, färdigställda projekt samt projekt med störst avvikelse .....	19
5.3	Tabell 3 Förändring T1 vs T2 2022 (M&B 2023-2025).....	23
6	Redovisning riktade statsbidrag prognos .....	24
7	Åtgärdsplan .....	24
8	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	24
9	Sjukfrånvaro .....	24

## I Sammanfattning

**Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal-, och bostadsförsörjning för välfärdsverksamheter, förvalta kommunägd mark samt ansvara för genomförandet av ny-, om- och tillbyggnader av hus som ska ägas och förvaltas av kommunen.**

Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

### **Ekonomi:**

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat hittills är +0,6 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om -1,8 miljoner kronor. Prognosen för helåret är enligt budget. Avvikelsen beror främst på de säsongsrelaterade kostnaderna såsom el, värme och snöröjning vilka kommer minska under de varmare månaderna.

### **Viktigaste händelser:**

Under perioden kan följande händelser belysas särskilt:

Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. Försäljning av bostadsrätter pågår som en del av anpassningen av beståndet.

Verksamheterna har meddelat sina lokalbehov inför 2024 vilket innebär en del uppsägningar av hyresavtal. Detta innebär risk för vakanser som lokalförvaltningen behöver arbeta med att fylla eller avveckla. Det sker med hänsyn till kommande behov och innebär därför också ett gemensamt arbete tillsammans med framförallt utbildningsenheten.

Flera byggprojekt är under produktion: Nya Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen Fisksätra och Järlahöjdens förskola.

Utredningar och planering pågår kring upprustning av Nacka gymnasium, utbyggnad av ridanläggning i Velamsund, Borgvalla skola och olika projekt på Järlahöjden.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt vad gäller ekonomi men i vissa fall även vad gäller tid. Minskad efterfrågan på byggmarknaden kan komma påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtalen och vid upphandlingar. Internhyrorna 2024 påverkas också av prisökningarna. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

Hos mark och fastighetsutveckling pågår arbete med att kvalitetssäkra arrende och tomträttsavtal och se till att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. En översyn av markprogrammet pågår med ambition att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt friköpspriser. Friköp av tomträtter har skett med 8,7 miljoner kronor hittills i år och kommunen fortsätter att stimulera till ytterligare friköp.

En övergripande fastighetsstrategi är under framtagande vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår ifrån kommunens övergripande mål. Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Planering för solcellsutbyggnad sker i befintliga fastigheter och nybyggnationer och flertalet pågående projekt kan kopplas till kommunens gröna finansieringsramverk.

## 2 Verksamhetsresultat

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen särskilda uppdrag under 2023. Av de särskilda uppdragen berörs fastighetsenheten av följande:

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

Inventering av lämpliga kommunala byggnader är genomförd utifrån genomförbarhet samt drift-och anläggningsekonomisk hänsyn. Även utvärdering av solparklösningar. Utöver detta förses alla nya kommunala byggprojekt med solcellsanläggningar. Plan för genomförande har påbörjats och redovisas i T2 (2023-2026).

- **Ta fram förslag på lämpligt kommande byggprojekt där minst passivhusstandard används.**

Inventering av möjliga byggprojekt i fastighetsportföljen samt samordning med exploatering. Målet är att starta ett passivhusprojekt för skola/förskola under 2023 på egen fastighet eller med privat aktör.

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

Berörda aktörer ska samlas och följa upp startmötet från hösten 2022 för att ta fram ett finansieringskoncept för ett utemiljölyft. Målsättningen är att det ska vara konkurrensneutralt, inte hyrespåverkande och att verksamheterna ska få ersättning helt eller delvis för kapitaltjänstkostnader. Förslaget bygger på att skolor och förskolor (kommunala/privata) själva tar initiativet att söka medel och driva utemiljölyftet på sin skola/förskola. Fastighetsenheten bistår vid bedömningar av tekniska möjligheter som berör ägda eller inhyrda objekt. Undersök möjlighet av kompetensstöd inom kommunen kring barns och ungdomars lek- och aktivitetsytor. Utredning pågår kring finansieringslösning.

Sondering av privata aktörers intresse att delta i utemiljölyftet T2. Upprättande av fond och ansökningsupplägg till T3. Lansering i T1 2024.

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

En tidsatt genomförandeplan med ambitionsnivåer kommer att tas fram som redovisar genomförande av nya laddstationer kommunal fastighetmark, privatmark och allmänplatsmark. Berörd verksamhet kommer att få ett ansvar för att genomföra sina aktiviteter. Fastighet har tecknat avtal med NEAB om laddstationer på kvartermark.

Ett särskilt fokus ligger på att ta fram rutiner för utbyggnad under nybyggnadsskedet tillsammans med privata aktörer och byggherrar.

Samverkansgruppen kring laddfrågan i Nacka kommer att rapportera till styrgrupp (direktör och VD NEAB) utifrån genomförandeplanen.

- **Utreda fler båtplatser i samarbete med NTN.**

Frågan är prioriterad och förberedande arbete pågår tillsammans med offentlig utemiljö och trafik. En genomförandeplan behövs som samlar en bred samverkan mellan olika delar av kommunen för att väga prioriteringar mellan strandskyddsdispenser, ekologiska värden och rekreativt båtliv. Utökning av båtplatser genom att utöka befintliga arrendekområden där det är möjligt pågår.

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

- **Livscykelanalyser och lönsamma investeringar**

Livscykelperspektivet ska integreras i kommande byggprojekt och vid renoveringar. Arbetet med livscykelanalyser och lönsamma investeringar resulterar bland annat i prioriteringar av solcellsinvesteringar i nya och befintliga byggnader. Energibesparande åtgärder och utbyte till led-armaturer är också viktiga åtgärder. I Miljöbyggnad nivå silver ingår krav på energismarta lösningar, metod- och materialval.

- **Miljömärkt el**

Fortsatt 100% miljömärkt el som krav vid upphandling. Den sista oljepannan ersätts av en annan värmekälla och under maj eldades det sista gången med olja.

- **Skyddad natur och stärkta grönstråk**

I markförvaltningen är hållbar markanvändning ett viktigt ledord och syftar till att använda marken på ett sätt som möjliggör långsiktig hållbarhet både för människan och naturen. Vid nya markupplåtelse eller byggnationer förutsätter det en helhetssyn och hänsyn till många olika faktorer, som exempelvis ekosystemtjänster, social hållbarhet, landskapsbild, och klimatpåverkan. 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 vad gäller 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 (Boo gårds skola och sporthall, Multihall Fisksätra, Sigfridsborgs skola och sporthall, Järlahöjdens förskola) är med i underlaget till kommunens gröna obligationer vilket ger förmånligare ränta.

## **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 (lokaler, bostäder och mark) ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.**

Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar.

Hos mark och fastighetsutveckling pågår arbete med att kvalitetssäkra arrende och tomträttsavtal och se till att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. En översyn av markprogrammet pågår med ambition att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt vid friköp av tomträtter.

Under året hittills har tomträtter sålts för 8,7 miljoner kronor och kommunen fortsätter att stimulera till ytterligare friköp. Försäljningsintäkterna kommer kommunen till godo men syns inte i fastighetsenhetens resultat.

En övergripande fastighetsstrategi är under framtagande vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår ifrån kommunens övergripande mål. Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig



hållbarhet är vägledande.

Hos lokalförvaltningen pågår en kontinuerlig utvärdering av internhyresmodellen.

## **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 Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter.**

NKI-mätning genomfördes hösten 2022 vilket visade att det gedigna och kontinuerliga arbete som gjorts har gett goda resultat. NKI för 2022 ökade från 49 till 58 (målet var 52) vilket är en höjning med 9 enheter.

Det behöver ske ett arbete på längre sikt med att hitta jämförande nyckeltal för fastighetsverksamheten. Ett led i detta arbete är att enheten har startat ett nätverk med andra fastighetsägare, privata och kommunala, den s k fastighetsbenchen, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och jämförelser.

## 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 (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt och hållbart innehav.**

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande. Markförvaltningen finner synergier med bland annat offentlig utemiljö och anläggning kring de gröna värdena, rekreation, biologisk mångfald och lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark.

Kommunen ska ha effektiva och flexibla välfärdsfastigheter som ska vara 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 emotse verksamheternas behov.

Bostad arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov. En analys görs kontinuerligt av vilka hyresavtal som är mest fördelaktiga för kommunen.

Produktion pågår av flera nya välfärdslokaler. Nya Näckenbadet och Multihallen Fisksätra sker på uppdrag av Fritidsnämnden. Sickla skola och Järlahöjdens förskola sker på uppdrag av Välfärd Skola. Utbyggnad av ridanläggning i Velamsund är på väg in i produktionsfas.

Förstudie kring upprustning av Nacka gymnasium pågår i syfte att fortsättningsvis kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler.

Under 2023 har 10-15 komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter pågått hittills men planering pågår för fler projekt under året. 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.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna beror till stor del på en råvarubrist som är en följd av pandemin och som nu har förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt vad gäller ekonomi men i vissa fall även vad gäller tid. Minskad efterfrågan på byggmarknaden kan komma påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtalen och vid upphandlingar. Internhyrorna 2024 påverkas också av prisökningarna. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

## **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 (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden.**

Enheten fortsätter att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet med målet att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer.

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.



Mark- och fastighetsutveckling arbetar aktivt för att utveckla idrottsanläggningar, kultur- och skolfastigheter inom Järlahöjden tillsammans med andra delar av kommunen.





### 3 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 prioriterade mål och aktiviteter som på sikt bidrar till de globala målen i Agenda 2030.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 <b>7. Hållbar energi</b>	 Pågående	<p><b>Installation solceller</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b>            Egenproducerad förnyelsebar energi ökar  <b>Övergripande mål</b>            Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Solceller finns i följande fastigheter:            Sigfridsborgs skola och sporthall, Boo gårds skola, Nacka stadshus, Eklidens skola, Nacka Aula, Nacka konferenscenter, Nacka musikskola, Montessoriförskolan i Myrsjö.</p> <p>Pågående installationer i nybyggnationer:            Järlahöjdens förskola, Sickla skola nya byggnad C.</p> <p>Under en treårsperiod 2023-2025 finns planer på att installera solceller i åtminstone följande befintliga byggnader:            Boo gårds förskola, Henriksdals förskola, Universums förskola, Samskolan byggnad N, Pilens förskola, Saltsjöbadens IP, Neglinge gårds förskola, Tellusvägen gruppboende, Kompassvägens gruppboende, Boovallens IP, Ålta IP.</p> <p>I samband med nybyggnationer planeras solceller i följande fastigheter:            Multihallen i Fisksätra, Näckenbadet, Velamsunds ridanläggning, Borgvalla skola.</p> <p>För flera andra fastigheter utreds förutsättningarna för solceller och det sker en löpande uppdatering av planerna i takt med att tekniken utvecklas.</p> <p>Begränsande förutsättningar för solceller på vissa fastigheter är t ex tillfälliga bygglov, planerade rivningar, kulturmärkning, icke-bärande takkonstruktioner och begränsad nätkapacitet.</p>

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
	 Pågående	<p><b>Fortsatt kravställan i upphandling av förnyelsebar energi</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b> Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning</p> <p><b>Övergripande mål</b> Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>100% Bra miljöval i upphandling är krav idag och fortsätter vara det i kommande upphandlingar.</p>
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	<p><b>Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b> Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering</p> <p><b>Övergripande mål</b> Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>I markgruppen finns miljöklausuler till vissa arrenden. I samband med att markprogrammet ses över kommer även miljöfrågan belysas. Det pågår arbete för att öka antalet gröna avtal.</p>
	 Pågående	<p><b>Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b> Lägre energianvändning, fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria</p> <p><b>Övergripande mål</b> Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Kommunen projekterar och bygger med ambition att nå Miljöbyggnad nivå silver i nybyggnadsprojekt. Byggprojekten är kopplade till kommunens åtagande kring gröna obligationer.</p>

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 <b>13. Bekämpa klimatförändringarna</b>	 Pågående	<p><b>Utbyte till led-armaturer</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b>            Minska energianvändningen och kostnader i byggnader</p> <p><b>Övergripande mål</b>            Maximalt värde för skattepengarna            Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p>Nacka följer energimyndighetens rekommendationer och fasar kontinuerligt ut äldre lyskällor som innehåller kvicksilver och som är mindre effektiva. I dagsläget har utbyte till led-armaturer skett i ca 33 % av byggnaderna motsvarande ca 53 % av lokalarean. Även i bostäder och boenden sker utbyte till led-armaturer. Arbetet pågår kontinuerligt och är prioriterat.</p>

## 4 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2023			Ack budget 2023				Helår budget och prognos 2023		
	Utfall i intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal	189,7	-194,9	-5,2	191,6	-195,5	-3,9	-1,3	-11	-11	0
Bostad	30,9	-31,6	-0,7	29,7	-30,2	-0,5	-0,2	-2	-2	0
Mark och fastighetsutveckling	16,7	-9,3	7,4	16,9	-8,9	8	-0,6	23	23	0
Bygg	0,2	-0,7	-0,5	0	-1,2	-1,2	0,7	-3,7	-3,7	0
Övrigt	0	-0,4	-0,4	0	0	0	-0,4	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>237,5</b>	<b>-236,9</b>	<b>0,6</b>	<b>238,2</b>	<b>-235,8</b>	<b>2,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>0</b>

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat hittills i år är +0,6 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en avvikelse om -1,8 miljoner mot budget.

Prognos för helåret är enligt budget, +6,3 miljoner kronor.

### Lokal

Lokal visar hittills i år ett positivt resultat på -5,2 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -1,3 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på säsongrelaterade kostnader såsom snöröjning, halkbekämpning och el och värme som förväntas minska under de varmare månaderna. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -11 miljoner kronor.

### Bostad

Bostad visar hittills i år ett negativt resultat på -0,7 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -0,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror på en avloppsrenovering av en egenägd fastighet utan kostnadstäckning. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -2 miljoner kronor.

### Mark och Fastighetsutveckling



Mark- och fastighetsutveckling visar hittills i år ett positivt resultat på +7,4 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -0,6 miljoner kronor. Avvikelsen beror på att intäkter förväntas öka senare under året. Det har varit högre konsultkostnader än budgeterat beroende bland annat på att tillförordnad gruppchef förlängdes när ordinarie gruppchef blev enhetschef. En växling har också skett till egen personal varför konsultkostnader beräknas minska under resterande del av året. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga +23 miljoner kronor.

#### Bygg

Bygg visar hittills i år ett negativt resultat på -0,5 miljoner kronor vilket är en mindre avvikelse från budget med +0,7 miljoner kronor. Förklaringen är lägre personalkostnader än budget. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -3,7 miljoner kronor.

#### Övrigt

Övrigt har ett resultat på -0,4 miljoner kronor. Detta avser rivningskostnader som kommer regleras mot övergripande verksamhet.

## 5 Investeringar

### 5.1 Tabell I Projektutfall mot projektbudget samt projektprognos

Tabellen visar utfall samt budget och prognos totalt för projekten samt för perioden. 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 exploitören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara.

	Total för projekt				Året			
	Utfall	Budget projekt	Budget ram	Prognos	Utfall	Budget projekt	Budget ram	Prognos
Investerings utgift	-1061,4	-2629,2		-2498,6	-74,3	-692,7		-472,4
Investeringsi nkomst								
Driftskostna d								
Driftsintäkt								
<b>Summa</b>	-1061,4	-2629,2		-2615,5	-74,3	-692,7		-472,4

Den totala prognosen för 2023 beräknas minska med 220,3 miljoner kronor, vilket till viss del beror på att projekt Multihall i Fisksätra har skjutits fram i tiden och därmed även investeringen, prognosen för 2023 har sänkts med 79,1 miljoner kronor till 87,2 miljoner.

Projekt Näckenbadets nya simhall har även den skjutits på tiden med 2025 som nytt år för färdigställande. Prognosen för 2023 har därför minskat med 45,6 miljoner kronor till 80 miljoner kronor.

Även för projekt Velamsund innebär en tidsförskjutning justering av prognosen för år 2023 nedåt från 93 miljoner kronor till 30,6 miljoner kronor.

I samband med att strukturera upp portföljstyrningen för komponentutbyten, har vi i år beslutat att parkera projektet komponentutbyten 2022, för att istället börja använda projekt komponentutbyten 2023. Tidigare har årens potter använts under flera år men för att förtydliga utfallen mot budget bryter vi nu för användande av årspotter vid årsskifte. I projekt Komponentutbyten 2022 har prognosen justerats ned från 40 miljoner kronor till 14 miljoner.

## 5.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden, färdigställda projekt samt projekt med störst avvikelse

Tabellen visar de tio största pågående projekten samt vad som hänt under perioden. Tabellen visar också färdigställda/aktiverade projekt, samt projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året). 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	
	Utfall			Budget			Prognos	Aktiverat	Utfall	Budget
	Inkomst	Utgifter	Netto	Inkomst	Utgifter	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
<b>Tio största</b>										
93100858 - Multihall i Fisksåtra		-59,2	-59,2		-231,3	-231,3	-231,3		-26,7	-166,3
93103462 - Järlahöjdens förskola /f d Kristallen		-56,4	-56,4		-68,0	-68,0	-73,4		-20,2	-32,5
93103388 - Sickla skola		-71,5	-71,5		-249,0	-249,0	-333,0		-18,1	-118,0
93104973 - Järlahöjden - ledning		-16,5	-16,5		-31,0	-31,0	-31,0		-8,8	-19,0
90000321 - Näckenbade ts nya simhall		-42,2	-42,2		-338,6	-338,6	-338,6		-5,4	-125,6

93102574 - Komponent utbyten 2022		-4,6	-4,6		-50,0	-50,0	-15,87	0,2	-2,9	-40,0
93103395 - HGA ram 2021		-8,4	-8,4		-10,0	-10,0	-7,1	0,5	-1,3	
93104943 - Velamsunds ridanläggning		-9,4	-9,4		-160,0	-160,0	-160,0		-1,2	-93,0
93104528 - Solceller 2022		-1,0	-1,0		-8,0	-8,0	-1,0		-1,0	-7,0
93103389 - Ny skolbyggnad, Borgvalla skola		-1,9	-1,9		-12	-12	-6,0		-0,7	-5,0
<b>Färdigställda</b>										
93100889 - Komponent utbyten 2020		-36,0	-36,0		-50,0	-50,0	-35,5	11,4	-0,4	
93103398 - Ekliden skola, kök matsal		-7,4	-7,4		-7,5	-7,5	-7,4	7,4		
93101840 - Komponent utbyten 2021		-36,4	-36,4		-60,0	-60,0	-40,7	4,4	-0,4	
Störst avvikelse										
93100858 - Multihall i Fisksätra		-59,2	-59,2		-231,3	-231,3	-231,3		-26,7	-166,3
90000321 - Näckenbade ts nya simhall		-42,2	-42,2		-338,6	-338,6	-338,6		-5,4	-125,6
93103388 - Sickla skola		-71,5	-71,5		-249,0	-249,0	-333,0		-18,1	-118,0

### *De 3 största pågående projekten*

#### **93100858 - Multihall i Fisksätra**

Projektet har under inledningen av året färdigställt bygghandlingsprojekteringen parallellt som produktionen har påbörjats ute på plats. Kostnaderna under T1 avser projektering, tjänstemän, samt kostnader för bland annat markentreprenör och stomleverantör. Under januari – april 2023 har omfattande sprängningsarbeten utförts samt bortforsling av berg och inledande arbete med

grundläggningen av den nya multihallen påbörjats. Under denna period har även inköp av material till multihallen påbörjats. Stommen är färdigprojekterad och tillverkning i fabrik är i full gång, en kostnad som belastar T1. Utvändiga partier (så som dörrar och fönster) är också upphandlade. Projektet har även handlat upp installatörerna som färdigställt bygghandlingsprojekteringen och påbörjat sina inköp av produkter och material. Perioden innehåller även Nackas interna kostnader så som projektledare, biträdande projektledare, myndighetsavgifter, inköp och kommunikation.

### **93103462 - Järlahöjdens förskola**

Byggtreprenaden för projektet har pågått sedan februari 2022. I perioden har det färdigställts fasadarbeten, takarbeten och övriga stomarbeten. Invändigt har arbetena med installationer såsom el, VVS och ytskikt påbörjats. Utvändigt pågår även arbetena med servicer, dagvattenhantering samt yttre miljö innefattande lekgård, parkering och gång- och cykelbanor.

### **93103388 - Sickla skola**

Stommontage med montage av våning 3, 4 och fläktrum. Gjutning och tätning av två stödmurar och jordfyllning. Montage har skett av utfackningsväggar (icke bärande ytterväggar), arbetsställning runt hela huset samt installation av bygghiss. Montering av takstolar och taktäckning har skett. I början av april uppnåddes s.k. ”tätt hus”. Invändiga arbeten har påbörjats som exempelvis inre inklädning av ytterväg, bygge av fläktrumsväggar, håltagningar och påbörjan av installation av vatten och avlopp samt el.

## ***De 3 största aktiverade projekten 2023***

### **93100889 - Komponentutbyten 2020**

Under 2023 har totalt 11,4 miljoner kronor aktiverats i Komponentutbyten 2020. Bland annat har utbyte till LED-belysning aktiverats för totalt 1,5 miljoner kronor, renovering i Nacka simhall 3,0 miljoner kronor, del av köksutrustning har bytts ut i skolor och förskolor för 2,1 miljoner kronor, uppdatering av ventilation

samt el-komponenter har skett med 1,5 miljoner kronor. Därutöver har arbeten utförts för totalt 3,2 miljoner kronor med skolgårdar, allmänbelysning, kameraövervakning, nya entrédörrar till Stadshuset, renovering av WC samt utbyte av golv och komponenter i bostäder.

#### **93103398 - Ekliden skola, kök matsal**

För att säkerställa kapaciteten i kök och matsal krävdes ombyggnation. Köket behövde förstärkas med utökad stekbordsyta vilket bland annat kräver utökning av ventilation. Kylrum behövde tillskapas och hantering av restavfall samt brandsäkerhet behövde säkerställas. Personalutrymmen behövde flyttas för att bereda plats för mathantering, kylning mm. För att säkerställa kapaciteten projekterades en helhetslösning för kök och matsal.

Beräknad kostnad för projektering och investering var 7,5 miljoner kronor, utfall och aktiverat belopp 7,4 miljoner kronor.

#### **93101840 - Komponentutbyten 2021**

Under 2023 har totalt 4,4 miljoner kronor aktiverats i Komponentutbyten 2021. Bland annat har renovering av omklädningsrum i Nacka Gymnasium och utbyte till LED-belysning skett i Nacka Gymnasium och Nacka Sportcentrum. Det har även skett ett takbyte på del av Samskolan.

#### ***De 3 projekt med störst avvikelse utfall mot budget under året.***

##### **93100858 - Multihall i Fisksätra**

Projektet fortlöper enligt plan, totala prognosen förväntas bli enligt budget.

##### **90000321 - Näckenbadets nya simhall**

Inledningen av projektets bygghfas har påverkats av oklarheter i markbeskaffenhetsen. Det har inneburit tillkommande utredningar och provtagning av schaktmassor. Det föreligger risk att tidplanen kommer påverkas. Totala prognosen förväntas bli enligt budget.

##### **93103388 - Sickla skola**

Projektet fortlöper enligt ny plan efter omfattande genomlysning av verksamhetens behov och möjlighet att bära ökad hyresnivå. Detta tillsammans med ökade kostnader på grund av omvärldsläget gör att den totala prognosen förväntas öka och därmed pågår en process med äskande av tillkommande medel ur potten för utökade kostnader.

### 5.3 Tabell 3 Förändring T1 vs T2 2022 (M&B 2023-2025)

Tabellen visar siffror för alla pågående projekt inklusive förslag om budget för nya projekt samt förslag om tilläggsbudget för tidigare beslutade projekt som nämnd/enhet föreslår i T1 2023. Beslut om budgeten beviljas i T1 2023.

Mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt
	2023	2024	2025	2026	>=2027 tom 2040	>=2023 tom 2040
Beslutad budget inkomster T2 (M&B)					0	
Beslutad budget utgifter T2 (M&B)	-692,7	-449,0	-300,8	-111,5	0	-1554,0
Beslutad nettobudget T2 (M&B)	-692,7	-449,9	-300,8	-111,5	0	-1554,0
Förändring inkomster T1					0	
Förändring utgifter T1	220,3	-126,2	-118,1	64,8	0	40,8
Förändring netto T1	220,3	-126,2	-118,1	64,8	0	40,8
Förslag till beslut om budget inkomster T1					0	
Förslag till beslut om budget utgifter T1	-472,4	-575,2	-418,9	-46,7	0	-1513,2
<b>Förslag till beslut om nettobudget T1</b>	<b>-472,4</b>	<b>-575,2</b>	<b>-418,9</b>	<b>-46,7</b>	<b>0</b>	<b>-1513,2</b>

## **6 Redovisning riktade statsbidrag prognos**

Inga riktade statsbidrag.

## **7 Åtgärdsplan**

Ingen åtgärdsplan behövs.

## **8 Uppföljning av medel ur framtidsfonder**

Inga medel ur framtidsfonder.

## **9 Sjukfrånvaro**

Sjukfrånvaron är relativt låg, 3,60% enligt SKR:s nyckeltal. Sjukfrånvaro på kort tid uppgår till 1,59% och på lång tid till 2,01%.