



Årsbokslut 2023
Fastighetsenheten

I Verksamhetens uppdrag

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal- och bostadsförvaltning 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.

2 Hänt i verksamheten 2023

De tre viktigare händelserna för Fastighetsenheten under 2023 är följande:

Järlahöjdens förskola

Järlahöjdens förskola är färdigställd och öppnar augusti 2024. Järlahöjdens förskola är belägen intill den blivande stadsparken vid Eklidens skola och har plats för 160 barn. Förskolans planlösning och inredning ger flexibla rumssamband vilket skapar möjlighet till att både öppna upp för större samverkan och till att minska ned för att skapa mindre sammanhang att verka i.

Fyra fotbollsplaner med nytt konstgräs

Under sommaren lades nytt konstgräs på fotbollsplanerna i Stavsborg, Älta och Velamsund. På Stavsborgs återanvändes mycket av granulatet från den tidigare gräsmattan. På både Älta IP och Velamsunds BP har 7-spelarplanerna fått nytt konstgräs med sandutfyllnad. Velamsunds bollplan har också fått en sviktpad. En sviktpad läggs under konstgräset och ger en viss grad av dämpning när man går, springer eller spelar på planen för en bättre spelupplevelse.

Solceller

Kommunen satsar på att bygga ut solceller genom ett särskilt uppdrag. Dessa solcellsanläggningar producerar förnyelsebar energi. Ett 30-tal kommunägda byggnader har identifierats som möjliga solcellsprojekt. Målet är att öka den egenproducerade förnyelsebara energin där installerad effekt ökas med minst 50 kW/år. Under 2023 installerades solceller med en topp effekt på 180 kW. Inför 2024 har målet reviderats och nytt årsmål är 250 kWp installerad effekt. kWp står för kilowatt peak, det vill säga topp effekt.

Det är fyra förskolor och en skolbyggnad som fått solceller installerade på taken. Förskolorna Pilens förskola och Boo Gårds förskola har fått 35 kWp vardera, Henriksdals förskola 30 kWp, Järlahöjdens förskola 32 kWp och Sickla skola byggnad C har fått 48 kWp.

Utöver detta pågår installationer på ytterligare två fastigheter som beräknas vara klara under februari 2024 med en effekt om totalt 91 kWp fördelat på Samskolan hus N, 63 kWp, samt Kompassvägens gruppboende 28 kWp.

3 Framåtblick

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och bedriva en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande. Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter. Kommunens behov av välfärdsfastigheter ska tillgodoses på det sätt som ger maximalt värde för verksamheter och skattepengar. Välfärdsfastigheter utgör en viktig del i byggandet och utvecklingen av kommunen och behovet utvecklas i takt med att kommunen växer och demografin förändras.

Den snabba förändringen i inflation samt ökade el- och byggkostnader föregående år har en fortsatt påverkan och internhyror och projekt i produktion.

Internhyresmodellen har varit implementerad i några år och behöver strategiskt utvärderas om den tjänat kommunen väl eller om den i mindre eller större delar behöver förfinas eller utvecklas. En fråga kopplat till denna är att skapa tydlighet i alternativa finansieringsformer för inte hyresgrundande åtgärder och vakanser.

En stor utmaning ligger i att hantera komponentprojekt och de stora fastighetsprojekt som planeras genomföras under de kommande åren. Framför allt materialkostnader har ökat och leveranstider är osäkra. En minskad efterfrågan på byggmarknaden kan dock påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtal och vid upphandlingar. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

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.

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. 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. Enheten behöver säkerställa personella resurser för att kunna hantera den stora mängden ärenden som finns, samt möta behovet av förvaltning och nyproduktion av välfärdsfastigheter. För att kunna attrahera och behålla rätt kompetens behöver kommunen vara en attraktiv arbetsgivare och ett systematiskt arbete bedrivs i ledningsgrupperna.

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 ska nå 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 kring att med digitala hjälpmedel 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.

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

4 Nämndens köp av verksamhet

Nämndernas köpta verksamhet av privata anordnare

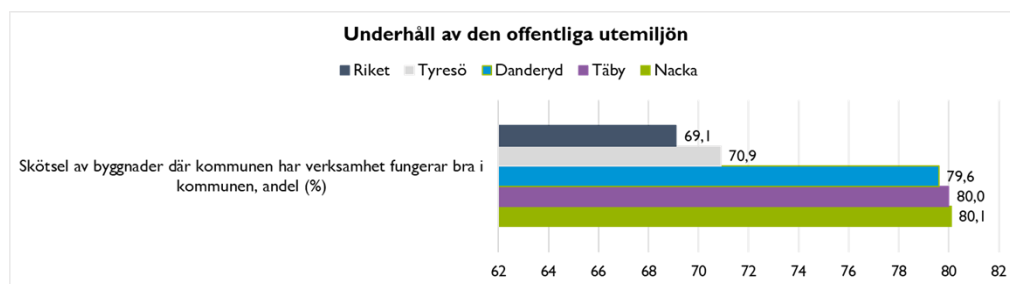
Fastighetsenheten köper ingen verksamhet från privata anordnare.

5 Jämförelse med andra kommuner avseende 10 procent bästa och 25 procent mest kostnadseffektiva

NKI (Nöjd-kund-index) genomförs årligen och omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/ytte underhåll med mera. NKI-undersökningen möjliggör benchmarking med andra fastighetsägare. NKI-mätning genomfördes hösten 2023 vilket visade att det gedigna och kontinuerliga arbete som gjorts har gett goda resultat. NKI för 2023 ökade från 58 till 61 (målet var 55), vilket är ett kvalitetsbetyg särskilt i tuffa ekonomiska tider.

Fastighetsenheten behöver dock utveckla fler nyckeltal för att ytterligare kunna följa upp kommunens fastighetsverksamhet men även för att kunna jämföra verksamheten med andra fastighetsägare. Enheten har därmed initierat ett forum för samverkan med andra kommuner och privata fastighetsägare gällande nyckeltal och allmän benchmark, vilket inleddes hösten 2022. Fortsatt arbete kommer att ske under 2024. Under 2023 togs även nya fokusområden och indikatorer fram som kommer att möjliggöra bättre uppföljning enligt branschstandard inom fastighetsområdet.

Liksom förra året får Nacka kommun goda resultat i SCB:s medborgarundersökning. En av frågorna som ingår i undersökningen är *”skötsel av byggnader där kommunen har verksamhet fungerar bra i kommunen”*. Nackas utfall för 2023 är 80,1% positiva svar (79,3% 2022). Nacka stärker därmed sitt resultat i jämförelse med föregående år. Det är även ett bättre resultat än Nackas jämförelsekommuner och ett väsentligt bättre resultat än genomsnittligt resultat i riket.



Nackas trend jämfört med föregående år: ↗

6 Verksamhetsresultat

Fastighetsenheten har under 2023 fortsatt arbetet med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. Målet är 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 även 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.

Ett särskilt mål för enheten under 2023 har varit god ekonomisk planering med styrning, kontroll och uppföljning. Som ett led i detta har en fortsatt implementering av hyresmodellen skett för att säkerställa öppenhet och transparens. Vidare har arbetet med att säkerställa investeringar gällande tidiga skeden, nybyggnation och komponentutbyten fortgått.

Affärsmässighet och hållbarhet är också ledord för det arbete som sker inom enheten. Ny fastighetsstrategi antogs 2023, ändamålsenliga och effektiva mål och indikatorer har reviderats i mål- och budgetärendet till 2024 och fortsatt kvalitetssäkring av avtal för att säkerställa marknadsmässiga villkor har utförts kontinuerligt.

Ett arbete med att se över hyresnivåerna inom det kommunala bostadsbeståndet har genomförts. Nuvarande hyresnivåer behöver justeras för att uppnå en skälig bruksvärdesnivå. Arbetet har resulterat i att både hyresnivåjusteringar och hyreshöjningar genomförs.

Särskilda uppdrag från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen/fastighetsenheten:

Nedan följer en kort redogörelse för det arbete som pågår med kommunstyrelsens särskilda uppdrag som berör fastighetsenheten. När ett uppdrag är slutfört redovisas det som separat ärende till nämnd.

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 har ingått i arbetet. Utöver detta förses alla nya kommunala byggprojekt med solcellsanläggningar. Plan för genomförande redovisades till Kommunstyrelsen den 18 december i samband med internbudgeten för 2024. Se även kortfattad beskrivning av arbetet under rubrik Agenda 2030.

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

I juni utfördes en större utbildningsinsats för att öka kunskapen om passivhus

och under året har inventering av möjliga byggprojekt i fastighetsportföljen samt samordning med exploateringsenheten skett. Projekt Borgvallaskolan har föreslagits som ett lämpligt byggprojekt för passivhusstandard och en fördjupad förstudie pågår där målsättningen är att besluta om genomförande under våren 2024.

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

Under 2023 har berörda aktörer samlats regelbundet för att ta fram förslag på finansieringskoncept för ett utemiljölyft och i samband med mål och budget tilldelades fastighetsenheten investeringsmedel för utemiljölyftet för 2024–2026. Sondering av intresset hos privata fastighetsägare av skolor och förskolor av att delta i utemiljölyftet har genomförts och är positivt. I december 2023 ansöktes om medel ur framtidsfondernas miljö- och klimatfond i syfte att stärka utemiljölyftet med hållbarhets-, miljö- och klimataspekter såsom skyfallshantering, värmeöar och krontäckningsgrad på skol- och förskolegårdarna. I januari 2024 startar projektledaren på fastighetsenheten upp det praktiska arbetet tillsammans med övrig expertis i tilltänkt projektorganisation och en del i det inledande arbetet är att inventera status i befintliga miljöer för att ringa in ett par lämpliga pilotprojekt att genomföra under 2024. Parallellt är ambitionen att privata fastighetsägare genomför liknande satsningar.

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

En tidsatt genomförandeplan med ambitionsnivåer är framtagen. Uppdraget bedöms därmed som slutfört och slutrapporteras till nämnd under 2024. Planen redovisar genomförande av nya laddstationer på kommunal kvartersmark, privat mark och allmän platsmark, där berörd verksamhet fått ansvar att genomföra sina aktiviteter. Fastighetsenheten har tecknat avtal med Nacka Energi AB (NEAB) om laddstationer på kvartersmark.

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 det fortsatta genomförandet utifrån genomförandeplanen.

Utreda möjligheten att tillskapa fler båtplatser:

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

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

Livscykelanalyser och lönsamma investeringar:

Livscykelperspektivet integreras i pågående och kommande byggprojekt samt fastighetsrenoveringar. Arbetet med livscykelanalyser och lönsamma investeringar

resulterar bland annat i prioriteringar av solcellsinvesteringar i nya och befintliga byggnader. Batterilagring kopplat till kommunala solcellsanläggningar utreds och utbyte till led-armaturer och andra energibesparande åtgärder vidtas löpande.

Nacka kommun har valt att utforma nya byggnader enligt miljöbyggnad nivå ”silver” vilket är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader med olika nivåer: brons, silver eller guld. Nivå ”silver” innebär att byggnaden presterar en bra bit över lagkrav och rekommendationer på miljöområdet, och energismarta lösningar, metod- och materialval kravställs.

Miljömärkt el:

Fortsatt 100% miljömärkt el som krav vid upphandling. Den sista oljepannan ersätts av en annan värmekälla under vårvintern 2024.

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 för både Nackaborna 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. Gruppen för mark- och fastighetsutveckling samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens mark.

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

Gröna obligationer:

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

6.1 Maximalt värde för skattepengarna

6.1.1 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.

—

Fastighetsenheten svarar under punkt 6.1.2.

6.1.2 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.



Kvalitetssäkring av avtal har fortgått under hela året för att säkerställa marknadsmässiga villkor. I stort sett alla arrendeavtal som löpt ut har omförhandlats. Vid omförhandling av större arrenden samt tomträttsavgälder (med undantag för småhustomträtter) har i regel oberoende värderingar genomförts, detta för att säkerställa korrekt och marknadsmässig avgift.

Arbetet med att bygga upp rutiner och processer för att lättare kunna matcha mark vid olika typer av markförfrågningar avseende kommunens markinnehav har fortgått och markgruppen samarbetar med andra enheter för att nå målet.

Intresset för friköp av tomträtter har varit relativt lågt, troligtvis på grund av det rådande ränteläget.

6.1.2.1 Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder och mark) ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.

Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera ett strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. Utifrån förändrade förutsättningar ser behovet av bostäder ut att vara lägre framgent och en översyn av strategiska vägval pågår löpande. Utifrån nuvarande befintlig prognos ligger dock bostadsbeståndet i nivå med det behov som är prognostiserat.

Bostadsförvaltning arbetar kontinuerligt med anpassning av bostadsbeståndet. Bostadsförvaltning har sett över hyresnivåerna inom beståndet och har förhandlat hyror för egenägda objekt med hyresgästföreningen som är knutna till förhandlingsordningen. Hyror som inte är knutna till förhandlingsordningen förhandlas med hyresgästerna.

Hos mark- och fastighetsutveckling fortsätter arbetet med att kvalitetssäkra arrende och tomträttsavtal och tillse att avgifter och avgälder är

marknadsmässiga. Ambitionen är att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt vid friköp av tomträtter.

Friköp av tomträtter har skett med 8,6 miljoner kronor i år. Försäljningsintäkterna kommer kommunen till godo men syns inte i fastighetsenhetens resultat.

En övergripande fastighetsstrategi är framtagen vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår från kommunens övergripande mål. Kommunen är 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.

En organisationsförändring inom kommunen har skett där fastighetservice numera ingår i fastighetsenheten för ett tätare och effektivare samarbete. Enheten har en tillförordnad biträdande enhetschef som primärt arbetar med att kvalitetssäkra nämndprocessen och samordnar de särskilda uppdragen.

6.2 Bästa utveckling för alla

6.2.1 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.

—

6.2.2 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.



Fastighetsenheten svarar under punkt 6.2.2.1.

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

NKI-mätning genomfördes hösten 2023 vilket visade att det gedigna och kontinuerliga arbete som gjorts har gett goda resultat. Nöjd Kund Index för 2023 ökade från 58 till 61.

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.

6.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

6.3.1 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).

—

6.3.2 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.



Fastighetsenheten svarar under punkt 6.3.2.1.

6.3.2.1 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. Fastighetsenheten finner synergier med andra enheter 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 tillgodose verksamheternas behov.

Arbete med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida bostadsbehov pågår. En analys görs kontinuerligt av vilka hyresavtal som är mest fördelaktiga för kommunen. En genomgång av hyresnivåerna har genomförts och ett arbete med kommande hyreshöjningar pågår.

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 Valfärd Skola. Byggnation av ridanläggning i

Velamsund har gått in i produktionsfas. Järlahöjdens förskola stod klar att lämnas över till verksamheten under hösten. Upprustning av fotbollsplaner i Stavsborg, Älta, Velamsund och Tattby (på ny plats) har genomförts under sommaren.

Förstudie kring omfattande upprustning av Nacka gymnasium pågår i syfte att fortsättningsvis kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler. Även andra välfärdsfastigheter på Järlahöjden är föremål för utredningar. Planering av flera nya fotbollsplaner pågår över hela Nacka.

Under 2023 har ett 60-tal komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter pågått. 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. Arbetet för planering av 2024 års komponentutbyten har pågått under hösten och de första komponentutbytena har redan påbörjats.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna har till stor del berott på en råvarubrist som följd av pandemin och som nu förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och en fortsatt hög inflation. Detta får påverkan på flera byggprojekt och även komponentprojekt 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.

6.4 Stark balanserad tillväxt

6.4.1 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.

—

6.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomi ska vara 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.



Fastighetsenheten svarar under punkt 6.4.2.1.

6.4.2.1 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 samt 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.




7 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
---------------	--------	----------------------------

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
<p> 7. Hållbar energi</p>	<p> Pågående</p>	<p>Installation solceller</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Egenproducerad förnyelsebar energi ökar Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><i>Kommentar</i></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, Sickla skola ny byggnad C, Pilens förskola, Boo gårds förskola, Henrikdals förskola, samt Järlahöjdens förskola.</p> <p>Pågående installationer i nybyggnationer: Pågående projekt är även Sickla skola byggnad D, Velamsunds ridanläggning, Multihallen i Fisksätra, Näckenbadet, Samskolan byggnad N samt Kompassvägens gruppboende.</p> <p>Under en treårsperiod 2023-2025 finns planer på att installera solceller i åtminstone följande befintliga byggnader: Projektering pågår på Universums förskola, Saltsjöbadens IP, Neglinge gårds förskola, Tellusvägen gruppboende, Boovallens IP, Älta IP samt Myrsjö skola.</p> <p>I samband med nybyggnationer planeras solceller i följande fastighet: 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 och icke-bärande takkonstruktioner. Det finns även begränsningar i vissa fastigheters elnät, som medför att elnätet behöver förstärkas för att klara hantering av solceller.</p>
	<p> Pågående</p>	<p>Fortsatt kravställen i upphandling av förnyelsebar energi</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>100% Bra miljöval i upphandling är krav idag och fortsätter vara det i kommande upphandlingar.</p>

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	<p>Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd</p> <p>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</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Det finns miljöklausuler till vissa arrenden. I samband med att markprogrammet ses över kommer även miljöfrågan belysas. I inhyrningsavtal finns i flera nytecknade avtal gröna bilagor. Det pågår ett arbete för att öka antalet gröna avtal i uthyrningen. När det gäller extern uthyrning tas detta i beaktande i samband med omförhandling av befintliga avtal. När det gäller intern uthyrning pågår ett arbete med piloter för att hitta goda samarbetsformer med mål att successivt implementera villkoren för samtliga.</p>
	 Pågående	<p>Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Lägre energianvändning, fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><i>Kommentar</i></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>
 13. Bekämpa klimatförändringarna	 Pågående	<p>Utbyte till led-armaturer</p> <p>Hur bidrar detta till det globala målet? Minska energianvändningen och kostnader i byggnader Övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><i>Kommentar</i></p> <p>Nacka följer energimyndighetens rekommendationer och fasar kontinuerligt ut äldre ljuskällor som innehåller kvicksilver och som är mindre effektiva. I dagsläget har utbyte till led-armaturer skett i ca 42 % av byggnaderna motsvarande ca 64 % av lokalarean. Även i bostäder och boenden sker utbyte till led-armaturer. Arbetet pågår kontinuerligt och är prioriterat.</p>

8 Ekonomiskt resultat 2023

Verksamhet, mnkr	Ack utfall 2023			Ack budget 2023		Utfall 2022		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budgetavvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Lokal	571,8	-567,4	4,4	-11,0	15,4	546,7	-541,7	5,0
Bostad	91,3	-92,4	-1,0	-2,0	1,0	-86,8	-86,2	0,6
Bygg	1,1	-3,5	-2,4	-3,7	1,3	0,8	-0,5	0,4
Mark- och fastighetsutveckling	51,7	-23,9	27,7	23,0	4,7	45,6	-23,4	22,2
Övrigt	2,2	-3,6	-1,4	0	-1,4	1,0	1,3	2,3
Summa	718,1	-690,8	27,3	6,3	21,0	680,1	-650,0	30,1

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat för 2023 är 27,3 miljoner kronor. Resultatet innebär en positiv avvikelse om 21,0 miljoner kronor mot årets budgeterade 6,3 miljoner kronor.

Lokal

Lokal har en kostnadsram på 1 miljoner kronor för 2023. Resultatet för 2023 är 4,4 miljoner kronor, det vill säga en positiv avvikelse med 15,4 miljoner kronor jämfört med budget. Förklaringen till avvikelsen är bland annat lägre driftkostnader för el och värme. Snittpriset för elförbrukningen är ungefär hälften mot vad som budgeterades. När budgeten lades var snittpriserna betydligt högre än vad det faktiska utfallet blev. Nettoavvikelsen för all driftmedia är 11,6 miljoner kronor lägre än budget, där elförbrukning står för 10,0 miljoner kronor av avvikelsen. Intäkterna är -2,8 miljoner kronor lägre än budget. Lägre kostnader för avskrivningar och internränta motsvarar totalt 7,4 miljoner kronor (varav avskrivningar 7,1 miljoner kronor och internränta 1,4 miljoner kronor). Övriga avvikelser beror på högre driftskostnader på sammanlagt 6,3 miljoner kronor.

Bostad

Bostad har en kostnadsram på 2 miljoner kronor för 2023. Resultatet för 2023 är -1,0 miljoner kronor, det vill säga en positiv avvikelse med 1,0 miljoner kronor. Avvikelseberor främst på högre intäkter på 2,1 miljoner kronor och högre avskrivningskostnader med 1,3 miljoner kronor jämfört med budget, samt lägre driftkostnader på 1,0 miljoner kronor. Merparten av bostadsförvaltningens bestånd har interna kunder där en kostnadsutjämnning balanserar kostnaderna mellan fastighetsenheten och internkund.

Bygg

Bygg har en kostnadsram på 3,7 miljoner kronor. Resultatet för 2023 är -2,4 miljoner, det vill säga 1,3 miljoner bättre än budget. Överskottet förklaras med att mer arbetstid har lagts på investeringsprojekt än budgeterat. Detta medför ett överskott på intäktsidan på 1,1 miljoner kronor.

Mark- och fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling har en driftbudget som består av dels intäkter för bland annat tomträtter och arrenden, dels en kostnadsbudget som sammantaget ger en budgeterad nettoram där intäkterna överstiger kostnaderna. Nettodriftbudgeten är 23,0 miljoner kronor och utfallet för 2023 är 27,7 miljoner kronor. Intäkterna är 1,0 miljoner högre än budget, samtidigt som kostnaderna 5,7 miljoner lägre än budget. Överskottet förklaras med lägre personalkostnader som en följd av vakanser på 2,3 miljoner kronor samt lägre driftkostnader på 3,7 miljoner kronor.

Övrigt

Projektrelaterade kostnader och intäkter som inte kunnat tagits som investeringar uppgår till totalt 2,2 miljoner kronor.

9 Investeringar

9.1 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	Prognos	Utfall	Budget	Prognos
Investeringsutgifter	-1370,0	-2701,2	-2477,9	-390,0	-458,6	-405,1
Investeringsinkomster						
Driftskostnader						
Driftsintäkter						
Summa	-1370,0	-2701,2	-2477,9	-390,0	-458,6	-405,1

Utfallet 2023 blev 15,1 miljoner lägre än prognostiserat och 68,6 miljoner mindre än budgeterat. Det beror i största fall på fel årsbudget på två projekt, investeringsram för hantering av ökade kostnader, vilken är en pott med en avvikelse på 14,7 miljoner kronor samt Velamsunds ridanläggning, där utfallet för 2023 budgeterades högre med 16,5 miljoner kronor än vad det blev. Projektet startade lite senare än beräknat och kostnaderna har därmed förskjutits i tiden. Utfall för Näckenbadets nya simhall landade på 18,1 miljoner lägre än budgeterat, där har också projektets framfart skjutits fram i tiden och därmed kostnaderna.

Totala prognosen beräknas understiga budget med 223,3 miljoner kronor. Det finns avslutade projekt så som Boo Gård skola och Sigfridsborgs skola där utfallet blev 92 miljoner lägre än budgeterat. Det finns också pottar och ramar för tidiga skeden, fotbollsplaner och komponentutbyten där projektering avstannat i väntan på nya direktiv eller att planen för 2025-2026 inte har landat ännu. Gamla pottar som inte har förbrukats skall ses över och eventuellt lämnas tillbaka eller föras om till andra projekt. Detta för att rensa upp i fastighetsenhetens investeringsportfölj och få en bättre struktur och uppföljning.

9.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden

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

Projekt	Total för projekt							Året	
	Utfall			Budget			Prognos	Utfall	Budget
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto	Netto	Netto	
Största									
Sickla skola		-157,1	-157,1		-333,0	-333,0	-330,0	-103,7	-104,2
Multihall i Fisksätra		-129,7	-129,7		-231,3	-231,3	-231,3	-97,2	-87,2
Näckenbadets nya simhall		-98,6	-98,6		-338,6	-338,6	-338,6	-61,8	-79,9
Järlahöjdens förskola / f d Kristallen		-74,9	-74,9		-68,0	-68,0	-74,9	-38,6	-39,3
Komponentutbyten 2023		-34,6	-34,6		-50,0	-50,0	-49,0	-33,9	-40,0
Järlahöjden - ledningsarbeten o infrastruktur utanför fastighetsgräns		-24,3	-24,3		-31,0	-31,0	-24,3	-16,7	-16,7
Velamsunds ridanläggning		-23,5	-23,5		-160,0	-160,0	-160,0	-15,3	-31,8
HGA ram 2022		-9,6	-9,6		-10,0	-10,0	-9,6	-2,2	-3,0
FRITIDSNÄMNDENS BEHOV		-9,0	-9,0		-50,0	-50,0	-50,0	-3,7	-14,1
Ekliden skola, kök matsal		-7,4	-7,4		-7,5	-7,5	-7,4	0,0	0,0
Övriga		-801,3	-801,3		-1421,8	-1421,8	-1199,8	-17,0	-42,4
Summa		-1370,0	-1370,0		-2701,2	-2701,2	-2477,9	-390,0	-458,6

Sickla Skola

Sedan projektstart har det gjorts ett omtag där projektet tydligt definierats. Detta har i sin tur medfört en ökad investeringskostnad bedömd till 84 miljoner kronor, som också tilldelades projektet under 2023.

Projektet går som planerat och slutbesiktning av etapp 1, dvs det nya skolhuset, Hus C, har tidigare lagts. Utbyggnad av matsalen pågår.

På grund av nya förutsättningar i och med utredningar till detaljplan Sydvästra Plania som projektet måste förhålla sig till, kan sluttiden komma att förskjutas då exempelvis fladdermöss hittats i hela området vilket kan komma att förskjuta tänkta byggstarter, delvis pga häckningsperioder. Totala prognosen förväntas bli enligt budget.

Multihallen i Fisksätra

Projektet har under inledningen av 2023 färdigställt bygghandlingsprojekteringen parallellt som produktionen har påbörjats ute på plats. Under januari – juli 2023 har omfattande sprängningsarbeten utförts samt bortforsling av berg och förberedande arbeten för grundläggningen av den nya multihallen påbörjats. Därefter har grundläggning/platta på mark genomförts. Den sista veckan i augusti påbörjades stommontaget för samtliga nya hallar. Prefabelement har lyfts på plats och kompletterats med bjälklag och sandwichelement.

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

Schakt för inkommande vatten och kanalisation, stödmurar, dagvattenmagasin och förberedande arbeten för den nya parkeringen är också i full gång, samtidigt som montage av invändiga väggar och fasadbeklädningar. Det pågår med andra ord mycket arbeten på en liten yta, men nu kan verkligen en ny anläggning nere på Fisksätra IP börja utskiljas. Totala prognosen förväntas bli enligt budget.

Näckenbadets nya simhall

I början av 2023 inleddes arbetet med den nya simhallen. Markarbetena har inneburit montage av spont, jetinjektering, provtagning av massor samt rening och bortledning av förorenat vatten. Bergets beskaffenhet (poröst med sprickbildning) och större block/fyllnadsmassor i marken har varit en utmaning och inneburit att projektet fått utveckla/förbättra metoder under genomförandets gång.

Det omfattande markarbetet beräknas pågå till första kvartalet 2024. Markarbetena är en tidskrävande och kostnadsdrivande post i detta projekt, varpå projektledningen jobbar aktivt och kontinuerligt med ekonomiuppföljningen. Parallellt med pågående markarbeten så pågår planering av kommande grundläggning, montage/gjutning stomme och husbyggnad. Totala prognosen förväntas bli enligt budget.

9.3 Tabell 3 Projekt med störst avvikelse

Tabellen visar projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året).

Projekt	Total för projekt							Året		
	Utfall			Budget			Prognos	Utfall	Budget	Prognos
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Komponentutbyten 2022		-1,7	-1,7		-50,0	-50,0	-1,7	-0,4	-4,0	-4,0
Ram tidiga skeden 2021		-0,0	-0,0		-10,0	-10,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Ram tidiga skeden 2022		-0,0	-0,0		-10,0	-10,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0

Det pågår ett rensningsarbete i fastighetsenhetens investeringsportfölj. Pga av olika tidigare omständigheter, som till exempel Covid-19, har en del beviljade medel inte använts. Under 2023 har ett aktivt arbete pågått med att fokusera på innevarande års beviljade medel, därav har de tidigare årens potter inte använts. Fastighetsenheten har under 2024 ambitionen att återlämna dessa medel och vid behov söka nya medel relaterat till specifika investeringar eller utökning av kommande års redan beviljade potter.

9.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

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

Projekt	Total för projekt							Året		
	Utfall			Budget			Aktiverat	Utfall	Budget	Aktiverat
	Ink	Utg	Netto	Ink	Utg	Netto	Netto	Netto	Netto	Netto
Järlahöjdens förskola /f d Kristallen		-74,9	-74,9		-68,0	-68,0	74,9	-38,6	-39,3	74,9
Järlahöjden - ledningsarbeten o infrastruktur utanför fastighetsgräns		-24,3	-24,3		-31,0	-31,0	24,3	-16,7	-16,7	24,3
Sigfridsborgs sporthall		-70,2	-70,2		-70,2	-70,2	70,2	-5,4	0,7	70,2

Järlahöjdens förskola

Byggentreprenaden för projektet har pågått sedan februari 2022, under september månad fick entreprenaden godkänd slutbesiktning och i oktober interimistiskt slutbesked (radonmätning ska utföras under uppvärmningssäsongen). Utbildning av drift- och verksamhetspersonal har genomförts, likaså överlämning av relationshandlingar och övriga drift- och skötseldokument till förvaltningen. Innan projektet stängs ska en slutreglering av projektkostnaderna med kommunens samverkansentreprenör NCC göras samt komponentredovisning och åiterrapportering till politiken.

Sigfridsborgs sporthall

Sigfridsborgs sporthall stod klar redan hösten 2022 men togs inte i bruk förrän i början på 2023. Under våren och sommaren 2023 har resterande arbeten slutförts, vilka i största del bestått av skolgårdsarbeten.

10 Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut

Fastighetsenheten har inga riktade statsbidrag.

11 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Fastighetsenheten har inga medel från framtidsfonder.

12 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är genomsnittlig för kommunen, 6,19% enligt SKR:s nyckeltal, med korttidssjukskrivna 3,05% och långtidssjukskrivna 3,14%.