



Tertialbokslut 2 2024
Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Verksamhetsresultat	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	8
2.2	Bästa utveckling för alla	10
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	11
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	13
3	Ekonomiskt resultat.....	14
4	Investeringar	16
4.1	Tabell 1 Projektutfall, projektbudget samt projektprognos	16
4.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	17
4.3	Tabell 3 Projekt med störst avvikelse	21
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

Fastighetsenhetens utfall för perioden uppgår till 26,8 miljoner, vilket är 18,1 miljoner bättre än budget. Avvikelsen avser främst högre intäkter inom markverksamheten samt lägre kostnader för elförbrukning, kapitaltjänster och underhåll. Prognosen för helåret är ett positivt resultat på 27,5 miljoner kronor, vilket avviker med 17,0 miljoner från budgeterade 10,5 miljoner kronor.

Tre viktiga händelser under perioden

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

Arbetet med att identifiera strategiska bostadsbestånd som är kopplade till framtida behov och kostnadseffektiva hyresavtal fortsätter, varje bostadshyra ska motsvara rätt bruksvärdesnivå. Ett fåtal bostadsrätter har, enligt plan, gått till försäljning. Enheten fortsätter också att omförhandla arrende- och tomträttsavtal till marknadsmässiga nivåer, bidra till friköp av tomträtter, samt att revidera arbetssätt, rutiner och gränssnitt. En högskolestudent har skrivit en uppsats om optimala friköpspriser för småhustomträtter och hittills i år har tomträtter friköpts till en sammanlagd köpeskillning om 3,4 miljoner kronor.

Försäljningsintäkterna kommer kommunen till godo men syns inte i fastighetsenhetens resultat.

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

2 Verksamhetsresultat

Särskilda uppdrag från kommunfullmäktige till kommunstyrelsen/fastighetsenheten:

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

Uppdrag där arbete pågår:

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

Fastighetsenheten har utsetts till ansvarig enhet för uppdraget och har under tertial två fortsatt med dialogerna tillsammans med berörda verksamheter. Mindre justeringar inarbetas i internhyrorna till mål och budget 2025. Samtidigt fortgår arbetet med översyn och utvärdering av nuvarande modell där förslag till förändringar planeras att presenteras under senhösten 2024, inför ramarbetet under våren 2025 då hyresförslag för 2026 presenteras.

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

Fastighetsenheten har en pågående dialog med berörda hyresgäster för att möjliggöra ökat samnyttjande och bistår ledningsstaben i uppdraget.

Slutförda uppdrag:

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

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

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

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

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

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

Särskilda satsningar utöver uppdragen från kommunfullmäktige:

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

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

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

Under tertial 2 har utemiljölyft utförts på Eklidens högstadieskola i centrala Nacka. Lagom till terminsstarten efter sommaren 2024 gjordes slutsynen av projektet. Plantering av växter och montering av några produkter med försenad leverans kvarstår och utförs i oktober. Budgeterad kostnad för projektet är 2 600 000 kr.

På Alphyddevägen 27 pågår gårdsarbete per augusti 2024. Förskolan Leklabbet utökade sina lokaler i maj och nu slås två gårdar mellan Alphyddevägen 17 och 27 ihop. Budgeterad kostnad för projektet är 380 000 kr.

Förfrågningsunderlag för arbeten på ViIans skola har skickats ut till entreprenörer och målet är att gårdsprojekt ska utföras i två etapper varav etapp 1 utförs under hösten 2024 och etapp 2 under våren 2025. Budgeterad kostnad för etapp 1 är 2 000 000 kr och budgeterad kostnad för etapp 2 är 500 000 kr.

Under sommaren har inventeringen av Nackas kommunägda skol- och

förskolegårdars utemiljöer slutförts. Inventeringen kommer ligga till grund för prioritering av kommande utemiljöprojekt för år 2025 och 2026. Ett förslag på turordning presenteras för Valfärd skola under tidig höst 2024.

Dialogen med privata fastighetsägare om att genomföra liknande satsningar fortgår.

Utreda möjligheten att tillskapa fler båtplatser:

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

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

Livscykelanalyser och lönsamma investeringar:

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

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

Fortsatt utveckling av portföljstyrning av investeringsprojekt med målsättning

strukturera, tydliggöra och förbättra rapporteringen och uppföljningen av projekt, säkerställa möjlighet till snabb avvikelse rapportering och ge en god överblick av projektvolym, framsteg och ekonomi.

Miljömärkt el:

Fortsatt ställs krav om 100% miljömärkt el vid upphandling.

Natur och stärkta grönstråk:

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

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

Gröna obligationer:

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

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

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

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




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

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

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

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

Investeringsprojekten följs noggrant upp och genom portföljstyrning kan samordning och resurstilldelning optimeras.

Indikatorer	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2024	Måluppfyllelse 2024
Andel projekt som följer beslutad budget		75 %	95 %	79 %
Andel projekt som följer beslutad tidsplan		75 %	95 %	79 %
Andel projekt som följer beslutad produkt		100 %	95 %	105 %

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

Huvudprojekt	Tid	Ekonomi	Produkt
	-	-	-
Sickla skola			
Multihall i Fisksätra			
Näckenbadets nya simhall			
Velamsunds ridanläggning			

2.2 Bästa utveckling för alla

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

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

2.2.2.1 Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Årligen görs Nöjd Kund Index-mätning med ökande positivt resultat de senaste tre åren, vilket visar att arbetet mot att vara en attraktiv hyresvärd är på rätt väg. Resultatet från senaste mätningen hösten 2023 hamnade på 61, vilket var en ökning med tre enheter från tidigare 58. Ny mätning kommer att genomföras under höst 2024.

En viktig aktivitet som Fastighetsenheten arbetar med är att verkställa möjliga fotbollsplaner i enlighet med beslut fattat av KSSU juni 2023. Status på de olika fotbollsplanerna är:

- Utöka 7-spelarplanen i Orminge till en 11-spelarplan. Har erhållit bygglov, arbetar med att handla upp entreprenör. Färdigställande våren 2025.
- Rusta upp och belägg platserna: Eknäs, Orminge och Hedvigslund med konstgräs vilka görs bokningsbara för föreningslivet två dagar i veckan. Hedvigslund färdigställdes under sommaren. Arbetar med att handla upp entreprenör för Eknäs, färdigställande hösten 2024.
- Rusta upp platsen vid Rudsjöparken till en 7-spelarplan. Erhållit bygglov, arbetar med att handla upp entreprenör. Färdigställande hösten 2024.

- Arbeta för en annan lokalisering för verksamheterna som bedrivs på fastigheten Duvnäs Utskog idag, i syfte att möjliggöra anläggning av 11-spelarplan. Arbeta pågår, frågan beräknas vara löst hösten 2024.
- Genomfört 12:6 samråd med Länsstyrelsen för Ramsmora. Erhöll ett negativt svar. Uppdraget är därmed avslutat.
- Ansökan om 12:6 samråd med Länsstyrelsen för Källtorp, gällande en 11-spelarplan, är inskickad till Länsstyrelsen. Inväntar svar.

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.

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

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

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

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

Anpassning, underhåll och nybyggnation fortgår i fastighetsbeståndet. Planering för upprustning av Nacka gymnasium pågår i syfte att fortsättningsvis kunna erbjuda ändamålsenliga lokaler. Kontinuerligt sker hyresgästmöten med de interna verksamheterna för att fånga upp kommande behov såväl avseende lokaler som bostäder. Dialog sker även regelbundet med externa fastighetsägare för att säkerställa ett korrekt underhåll av inhyrda lokaler.

2.4 Stark balanserad tillväxt

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

2.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. 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.

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

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

En del i måluppfyllelsen är att modernisera och underhålla de egna verksamhetslokalerna med tillhörande utemiljö, utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler, skapa en professionell samverkan med såväl interna verksamheter som externa hyresvärdar, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

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

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

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2024			Ack budget 2024			
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Avvikelse
Lokal	410,2	- 402,8	7,4	422,2	- 421,0	1,2	6,2
Bostad	58,4	- 58,3	0,1	65,3	- 68,6	- 3,3	3,4
Mark- och fastighetsutveckling	43,6	- 18,4	25,2	34,7	- 22,0	12,7	12,6
Byggprojektledning	0,6	- 3,6	- 3,0	0,0	- 2,0	- 2,0	- 1,0
Övrigt	0,1	- 3,1	- 3,0	0,0	0,0	0,0	- 3,1
Summa	513,0	- 486,2	26,8	522,2	- 513,5	8,7	18,1

Verksamhet mnkr	Helår budget 2024			Helår prognos 2024			
	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Prognos intäkter	Prognos kostnader	Prognos netto	Avvikelse
Lokal	633,3	- 633,3	0,0	633,3	- 628,8	4,5	4,5
Bostad	98,0	- 103,0	- 5,0	98,0	- 103,0	- 5,0	0,0
Mark- och fastighetsutveckling	52,1	- 33,6	18,5	61,5	- 30,5	31,0	12,5
Byggprojektledning	0,0	- 3,0	- 3,0	0,0	- 3,0	- 3,0	0,0
Övrigt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	783,4	- 772,9	10,5	792,8	- 765,3	27,5	17,0

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat per augusti uppgår till 26,8 miljoner kronor. Avvikelsen mot budget för perioden är 18,1 miljoner kronor. Prognos för helåret är ett resultat på 27,5 miljoner kronor, det vill säga 17,0 miljoner kronor bättre än budget.

Lokal

Lokal visar hittills i år ett resultat på 7,4 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 6,2 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre kostnader för kapitaltjänst och reparationer samt lägre kostnader för elförbrukning än budgeterat för perioden. Prognosen på helåret är att elkostnaderna förväntas generera ett överskott på 4,5 miljoner kronor men att övriga avvikelser kommer arbetas upp under året.

Bostad

Bostad visar hittills i år ett resultat på 0,1 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 3,4 miljoner kronor. Avvikelsen beror på en omfördelning av administrationskostnader inom enheten. Prognosen på helåret är att budget följs.

Mark- och fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling visar hittills i år ett positivt resultat på 25,2 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med 12,6 miljoner kronor. Avvikelsen beror på högre intäkter än budgeterat samt lägre kostnader för personal, drift och underhåll. Prognosen på helåret är att intäkterna prognostiseras 9,4 miljoner kronor bättre än budget. Kostnaderna beräknas till 3,1 miljoner kronor lägre än budget.

Byggprojektledning

Byggprojektledning visar hittills i år ett negativt resultat på -3,0 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -1,0 miljoner kronor. Avvikelsen beror på en omfördelning av administrationskostnader inom enheten. Prognosen på helåret är att budget följs.

Övrigt

Hittills i år visas ett negativt resultat med -3,0 miljoner kronor och en avvikelse från budget med -3,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror på kapitaltjänstkostnader för ledningsarbeten på Järlahöjdens förskola samt en oförutsedd post med interndebitering som uppkommit efter lagd budget. Prognosen på helåret är att budget följs och att avvikelsen justeras mellan grupperna.

4 Investeringar

4.1 Tabell I Projektutfall, projektbudget samt projektprognos

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

	2024		
	Utfall	Budget	Prognos
Investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgifter	-279,1	-616,5	-524,8
Driftsintäkter	0,0	+17,0	+17,0
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0
Summa	-279,1	-599,5	-507,8

Prognosen för 2024 beräknas minska med 91,7 miljoner kronor, en av orsakerna till justeringen är att det gjorts en översyn av årsfördelningar från Mål & Budget 2024-2026. Det som också drar ner prognosen är justering av investeringsramen för hantering av ökade kostnader, vilken är en pott med en avvikelse på 50,0 miljoner kronor. Total återstående budget om 160,1 miljoner kronor skall i sin helhet återlämnas i T2, fastighetsenheten ser inte något behov av dessa medel framöver då priserna nu inte längre påverkas av Covid 19.

Skutviken justeras, utfallet för 2024 budgeterades med 28,5 miljoner kronor men där projektet nu inte förväntas bli en investering då det enbart finns planer för rivning, ny prognos avseende investering beräknas bli 0,0 miljoner kronor. Komponentutbytesmedel har också fördelats med andra siffror 2024 än

nuvarande prognos, de medel som beslutades för åren innan 2024 skall i sin helhet återlämnas istället för att användas framåt. Framöver kommer en årspott enbart användas under innevarande år men påbörjade arbeten kan slutföras under Tertial 1 året därpå. Årsfördelningen av projektet Multihallen bidrar med en minskning av prognosen för 2024 om 15,3 miljoner kronor.

4.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden

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

Största projekten	Total för projekt					
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos T1 2024	Prognos T2 2024	Avvikelse progn budg
93103388 - Sickla skola	-211,0	-211,0	-333,0	-333,0	-333,0	0,0
93100858 - Multihall i Fisksätra	-196,6	-196,6	-231,3	-228,0	-228,0	3,3
90000321 - Näckenbadets nya simhall	-178,5	-178,5	-338,6	-338,6	-338,6	0,0
93104943 - Velamsunds ridanläggning	-57,3	-57,3	-160,0	-160,0	-160,0	0,0
93103385 - Komponentutbyten 2023	-42,4	-42,4	-50,0	-48,7	-48,1	1,9
93100889 - Komponentutbyten 2020	-35,4	-35,4	-50,0	-35,4	-35,4	14,6
93101840 - Komponentutbyten 2021	-32,2	-32,2	-50,0	-32,2	-32,2	17,8
98000102 - FRITIDSNÄMNDEN S BEHOV	-16,4	-16,4	-50,0	-50,1	-50,0	0,0
93104526 - Komponentutbyten 2024	-13,8	-13,8	-50,0	-50,0	-50,0	0,0
93105488 - GA Myrsjö Sportcenter	-11,3	-11,3	-57,2	-57,2	-57,2	0,0

93105488 - GA Myrsjö Sportcenter	+1,7	+1,7	+17,0	+17,0	+17,0	0,0
Delsumma	-793,1	-793,1	-1353,1	-1316,2	-1315,5	37,6
Övriga projekten	-23,1	-23,1	-553,6	-456,9	-350,4	203,2
	Ink	+1,7	+17,0	+17,0	+17,0	0,0
Summa	Utg	-817,9	-1923,7	-1790,1	-1741,4	+6,9
	Netto	-816,2	-1906,7	-1773,1	-1665,9	240,8

Största projekten	Ink/Utg	Året		
		Utfall	Budget	Prognos T2 2024
90000321 - Näckenbadets nya simhall	-79,8	-79,8	-110,9	-112,0
93100858 - Multihall i Fisksätra	-66,9	-66,9	-106,6	-91,3
93103388 - Sickla skola	-53,9	-53,9	-90,0	-105,7
93104943 - Velamsunds ridanläggning	-33,8	-33,8	-80,0	-79,0
93104526 - Komponentutbyten 2024	-13,7	-13,7	-80,0	-42,9
93103385 - Komponentutbyten 2023	-8,7	-8,7	-20,0	-14,4
93105488 - GA Myrsjö Sportcenter	-7,5	-7,5	0,0	-17,4
93105488 - GA Myrsjö Sportcenter	+1,7	+1,7	0,0	+17,0
98000102 - FRITIDSNÄMNDENS BEHOV	-7,3	-7,3	-17,0	-10,9
93104528 - Solceller 2022	-2,5	-2,5	0,0	-4,8
94105771 - Utelyft förskole- och skolgårdar 24-26	-2,2	-2,2	-5,0	-5,0
Övriga projekten	-2,8	-2,8	-107,0	-41,4
	Ink	+1,7	+17,0	+17,0
Summa	Utg	-279,1	-616,5	-524,8
	Netto	-277,4	-616,5	-507,7

Näckenbadet

Prognosen för investeringsprojektet förväntas bli enligt budget, dock är prognosen för driftprojektet högre än tidigare beräknad budget, detta till följd av de dåliga markförhållandena och den oförutsedda utökade saneringen. Dessa kostnader uppgår till cirka 10 miljoner kronor än tidigare beräknat.

Projektet har pågått hela sommaren och armeringsarbeten pågår just nu för fullt, det kommer att gjutas större sektioner för att öka produktionen. De stora kostnaderna för saneringen är tagna och de resterande delarna är lättare att kalkylera och är dessutom i mindre omfattning. Projektledningen arbetar tillsammans med verksamheten för att hitta kostnadsbesparingar i projektet utan att få en försämrad produkt. Även antalet konsulter har minskats ned i timmar för att hålla ner kostnaderna. Då Näckenbadets projektering genomfördes för flera år sedan finns det både möjligheter till besparing samt risk för kostnadsökningar, projektet arbetar aktivt med detta. Möjligheter att få tillbaka kostnader genom försäkringar undersöks, detta kan dock ta tid.

Sickla skola

Projektet löper på som planerat och det nya skolhuset, Hus C, startar upp full verksamhet vid skolstart HT 2024. Arbeten i hus D har pågått intensivt under sommaren för att hinna färdigställa den nya matsalen i bottenvåning samt lokalanpassningarna i övervåning. Slutbesiktning är godkänd och verksamheten startar också här som planerat vid skolstart HT 2024. Arbeten i hus D med ombyggnation av storköket fortgår under hösten och ska vara klart till VT 2025.

I hus A och B har rivning pågått hela sommaren och totalrenoveringarna håller på ett helt år så att husen står klara för skol- och förskoleverksamhet till HT 2025. Renovering och anpassning av skol- och förskolegård pågår parallellt och är planerat att till största del klar till HT 2025. Den sista delen av skolgården, mot den tänkta fotbollsplanen söder om Järlaleden, planeras att färdigställas i slutet av november 2025. I dagsläget ser budget ut att följa kalkylerna och årsprognoserna är uppdaterade.

Multihallen i Fisksätra

Projektet fortlöper som planerat. Rumsbildningen är färdigställd och arbete pågår nu med installationer och fina ytskikt. I hallarna och salarna installeras värme och ventilation.

Dörrar monteras med beslagning och väggarna i diverse utrymmen kläs med akustikpaneler.

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

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

Ridanläggning Velamsund

I Velamsund är stallbyggnaden på plats och hästarna har flyttat in i sitt nya hem. Rivning av det gamla stallet, gödselhuset och höns huset är genomfört och markarbeten pågår. Under hösten och vintern kommer arbetet med det nya ridhuset att pågå. Utöver byggandet kommer projektet att gå ut med förfrågan om markarbetena för omkringliggande hagmark och ridbana med förhoppning om att detta arbete kan påbörjas sommaren 2025.

4.3 Tabell 3 Projekt med störst avvikelse

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

	Total för projekt					
Projekt	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos T1 2024	Prognos T2 2024	Avvikelse progn budg
Skutviken	-0,3	-0,3	-22,0	0	0	-22,0
Komponentutbyte 2021	-34,7	-34,7	-50,0	-34,7	-34,7	-15,3
Komponentutbyte 2022	-1,7	-1,7	-50,0	-1,7	-1,7	-48,3

	Året			
Projekt	Ink/Utg	Utfall	Budget	Prognos T2 2024
Skutviken	-0,3	-0,3	-28,5	0
Komponentutbyte 2021	0,0	0,0	0,0	0,0
Komponentutbyte 2022	0,0	0,0	0,0	0,0

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

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

4.4 Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden

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

Projekt	Total för projekt				Året		
	Ink/Utg	Utfall	Budget	Aktiverat	Utfall	Budget	Aktiverat
Sickla skola (delaktivering)	(-179,2)	(-179,2)	-333,0	140,9	(-22,0)	-90,0	140,9
Delrenovering av Fisksätra sporthall	-6,1	-6,1	-12,4	2,3	-2,5		2,3
Renovering av stolar på Nacka Aula	-1,7	-1,7	-1,75	1,7	0,0		1,7
Taksäkerhet Nacka	-4,2	-4,2	-7,0	3,0	-0,2		1,3

Sickla skola delaktivering hus C

Slutbesiktning av etapp 1, dvs det nya skolhuset, Hus C, är godkänd. Viss del av verksamheten, den anpassade grundskolan, startades upp redan den 6 maj. Den 19 augusti startar även hela verksamheten upp i hus C varför denna del av projektet delaktiveras nu.

Delrenovering av Fisksätra sporthall

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

Renovering av stolar i Nacka Aula

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

Alla stolar i salongen har fått ny klädsel med ett slitstarkt tyg som efterliknar originaltyget från 1965. Salongens tre sektioner var tidigare klädda i olika nyanser

av rött. En mindre förändring är att alla stolar numera har samma nyans av rött.

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

Taksäkerhet Nacka

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

5 Redovisning riktade statsbidrag prognos

Inga riktade statsbidrag

6 Åtgärdsplan

Ingen åtgärdsplan nödvändig

7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Inga medel ur framtidsfonder

8 Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron för fastighetsenheten per terial 2 ligger på 1,72%, varav korttidsfrånvaron uppgår till 0,38% och långtidsfrånvaron till 1,34%. I jämförelse med terialbokslut 1 2024 har sjukfrånvaron minskat med 1,38 enheter från tidigare 3,10% för enheten.