



---

# Internbudget 2023

Fastighetsenheten

2023

## Innehållsförteckning

I	Sammanfattning.....	3
2	Ansvar och uppgifter .....	4
3	Kortfattad beskrivning av utgångsläge .....	4
4	Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2023-2025 .....	5
4.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
4.2	Bästa utveckling för alla.....	6
4.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....	7
4.4	Stark och balanserad tillväxt.....	9
5	Jämförelser med andra kommuner .....	10
6	Resursfördelning .....	11
6.1	Ramärendet .....	11
6.2	Nämndyttrande.....	11
6.3	Kommunfullmäktiges beslut.....	12
6.4	Internbudget.....	12
7	Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040 .....	14
8	Särskilda uppdrag.....	15
9	Investeringar.....	16
10	Internkontrollplan.....	18
11	Agenda 2030 .....	20

## I Sammanfattning

Fastighetsenheten verkar genom att utveckla, bygga och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta, utveckla och vid behov även förvärva och försälja fastigheter. Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och en stabil ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbete som drivits visar sig i goda resultat.

Fastighetsenheten behöver fortsatt säkerställa en väl fungerande verksamhet. En stor del av detta består i att säkra rätt bemanning och rätt kompetens, ett effektivt och bra samarbete samt tydliga processer. Utöver det behöver bostadsbeståndet för sociala ändamål säkras för att ligga i nivå med verksamheternas, utvecklingen av felavhjälpning och underhåll intensifieras och arbete med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar fortskrida.

En gemensam stor utmaning ligger i att hantera såväl komponentprojekt som de stora fastighetsprojekt som planeras och ska genomföras under de kommande åren. Framförallt eftersom material- och byggkostnader har ökat och även för att leveranstider är osäkra. Den snabba förändringen i inflationstakten samt ökade el- och byggkostnader innebär även en utmaning framöver. Sammantaget innebär detta en risk att enheten inte kommer kunna leverera utefter förväntat överskott.

Nacka är en av Sveriges största och snabbast växande kommuner och har därför ett stort ansvar att minska vår påverkan på miljö och klimat. Fastighetsenheten ser stora möjligheter med att intensifiera arbetet med att göra kommunens fastighetsbestånd ännu mer ekonomiskt robust och hållbart för att minska vår klimatpåverkan.

## 2 Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler och anläggningar för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov.

Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa bostäder och lokaler för kommunens välfärdsverksamheter, projekt i tidiga skeden, byggprojekt samt förvaltning av kommunägd mark. Enheten verkar för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter men även för samarbetet med externa fastighetsägare vilket sker genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva samt sälja fastigheter.

## 3 Kortfattad beskrivning av utgångsläge

Fastighetsenheten har idag en väl fungerande verksamhet och en stabil ekonomi. Det kontinuerliga förbättringsarbetet visar sig i goda resultat.

Nöjdheten hos verksamheterna med lokalerna och hur de underhålls har förbättrats kontinuerligt under de senaste åren. Senaste NKI-mätningen har en tydlig ökning av totalindex vilket visar att det arbete på service och bemötande som lokalgruppen fokuserat på ger positiva resultat. Det övergripande betyget på både den fysiska miljön (t.ex. den akustiska miljön, ändamålsenlighet och belysningen i lokalerna) och servicen har fått ett ökat.

Tillhandahållandet av bostäder för sociala ändamål har nått det mål som funnits för att ha ett bestånd i nivå med det behov som finns. Ett utökat behov av bostäder har dock uppkommit i och med kriget i Ukraina vilket har medfört en kraftigt ökad arbetsbelastning för bostadsgruppen.

Markgruppen har många och komplicerade ärenden att hantera samtidigt som gruppen under en lång tid har varit och är fortfarande underbemannad. Markgruppen är dock den del inom enheten som levererar det budgeterade överskottet (intäkter från arrenden och tomträtter).

Byggverksamheten är sedan mitten av 2022 en del av enheten och arbetar med flera stora projekt för bland annat nya skolor, förskolor och idrottsanläggningar.

Den snabba förändringen i inflationstakten innebär en utmaning framöver. Framför allt finns det begränsningar i rådigheten avseende de inhyrda lokalerna vars hyror kraftigt påverkas av ett ökat konsumentprisindex.

Det finns också en stor osäkerhet i övriga förvaltningskostnader såsom ombyggnationer, serviceavtal och elkostnader som påverkas av omvärldsläget.

En stor utmaning ligger även i att hantera såväl komponentprojekt som de stora fastighetsprojekt som planeras och ska genomföras under de kommande åren. Framförallt då material- och byggkostnader har ökat och leveranstider är osäkra.

Sammantaget innebär ovanstående en risk att enheten inte kommer kunna leverera förväntat resultat framöver.

## 4 Nämndens fokusområde och resultatindikatorer 2023-2025

### 4.1 Maximalt värde för skattepengarna

#### Arbete för att nå målet

#### ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder och mark) ska förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt. Detta innebär:

*Bostadsbeståndet är anpassat utifrån verksamheternas uttalade behov*

Bostad ska ha ett bostadsbestånd som matchar kommunens behov med en effektiv bostadsförvaltning och uthyrning med flexibilitet och kostnadskontroll. Utgångspunkten är arbets- och etableringsenhetens och omsorgsenhetens uttalade behov av bostäder. Inom bostadsförsörjningen kommer arbetet med förbättringarna som påbörjats under tidigare år att fortgå under 2023, bland annat avseende underhåll.

*Markinnehavet ska förvaltas proaktivt över tid*

Under 2023 sker fortsatt löpande översyn av arrenden och tomträttsavtal. Målet är att samtliga marköverlåtelse och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga priser baserat på värderingar. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds aktivt att friköpa sina tomträtter. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

*Internhyresmodellens hyror motsvarar fastighetens totala kostnader*

Hyresmodellen utgår från en kostnadshyresmodell som innebär att en fastighets totala kostnad utgör hyra (förvaltning och administration). Modellen avser enbart de fall där kommunen är verksamhetsutförare och internhyresgäst. För externa hyresgäster och verksamheter tillämpas marknadshyra. Syftet med hyresmodellen är att skapa transparens och därmed redovisas faktiska kostnader per objekt, vilket ska medföra en ökad kostnadsmedvetenhet samt att ambitionsnivån i framtida produktioner anpassas till vad kommunen har råd med. Utvärderingen sker kontinuerligt och anpassningar kommer att behöva ske även under 2023.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder och mark) ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.	Bostadsbeståndet är anpassat utifrån verksamheternas uttalade behov (antal bostäder).			95 %	95 %	95 %	
	Markinnehavet ska förvaltas proaktivt över tid (säkerställa ökade intäkter).			5 %	5 %	5 %	
	Internhyresmodellens hyror motsvarar fastighetens totala kostnader.			Ja	Ja	Ja	

## 4.2 Bästa utveckling för alla

### Arbete för att nå målet

#### ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter. Detta innebär:

*Verksamheterna är nöjda med dialogen kring projekt/bostäder/lokaler*

Merparten av de av kommunen egenägda eller inhyrda lokalerna nyttjas av kommunens egna verksamheter och byggprojekten som genomförs är kopplade till direkta beställningar från kommunens verksamheter. Som ett led i detta kommer årliga utvärderingar av samarbetet mellan fastighetsenheten och verksamheterna att genomföras med start 2023.

*Kundorienterad verksamhet*

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

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter.	Verksamheterna är nöjda med dialogen kring projekt/bostäder/lokaler			75	80	85	
	Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).			55	57	60	

### 4.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

#### Arbete för att nå målet

#### ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt och hållbart innehav. Detta innebär:

#### *Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka*

Egenproducerad förnyelsebar energi kommer från solcellsanläggningar. Ett 30-tal kommunägda byggnader har identifierats som möjliga solcellsprojekt. Målet är att öka den egenproducerade förnyelsebara energin med 15% per år.

#### *Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%*

Inköpt förnyelsebar energi sker genom upphandling. I nuläget har enheten avtal med tre leverantörer där enheten redan köper 100% förnybar el från två av leverantörerna. Från den tredje köper ca 85% förnybar värme medan 15% kommer från kärnkraft (enligt EU klassat som grön energi). Målet är dock att samtliga avtal ska utgå från 100% förnyelsebar energi.

#### *Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd*

Grönt hyresavtal är en bilaga som tecknas mellan hyresgäst och hyresvärd för minskad miljöpåverkan från lokaler. Avtalet beskriver vad som är hyresvärdens respektive hyresgästens ansvar och vad som är gemensamt ansvar. Grönt hyresavtal tydliggör vilka åtgärder hyresgäst och hyresvärd kommit överens om för att minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering. Idag använder enheten sig inte av gröna hyresavtal. Under hösten 2022 inleds emellertid ett arbete gällande detta för att ta fram ett avtal som är anpassad utifrån kommunens verksamheter. Målet är att samtliga lokalhyresavtal på sikt ska ha gröna hyresavtal som en bilaga.

#### *Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver*

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

Enhetsfokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt	Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka (minska klimatavtrycket, hållbarhet).			15 %	15 %	15 %	
	Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100% (minska			100 %	100 %	100 %	

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
och hållbart innehav.	klimatavtrycket, hållbarhet).						
	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd.			5 %	5 %	5 %	
	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver.			Ja	Ja	Ja	



## 4.4 Stark och balanserad tillväxt

### Arbete för att nå målet

#### ENHETENS FOKUSOMRÅDE

Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden. Detta innebär:

#### *Investeringar i egenägda fastigheter kopplas till kommunens långtidsprognos*

Kommunens innehav av välfärdsfastigheter ska säkerställa att de kommunala verksamheterna har ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, anläggningar och bostäder. För att säkerställa kommunens behov av välfärdsfastigheter på lång sikt ska det finnas en övergripande planering som ska ligga till grund för kommunens ekonomiska långtidsprognos så att framtida investeringsbehov med följande driftskostnader sker med god framförhållning.

Fastighetsenheten ansvarar för att ta fram och hålla samman den strategiska planeringen som ska uppdateras årligen.

#### *Nybyggnadsprojekt följer beslutad budget, tidplan och produkt*

I den löpande uppföljningen av projekt läggs stor vikt dels vid avstämning mot beslutad budget, tidplan och produkt men även på att hitta besparingar som inte ändrar den upplevda slutprodukten. Besparingsförslagen hanteras sedan vidare i organisationen tillsammans med förvaltning, drift och olika verksamheter. Effektiv och minskad energiförbrukning ska prioriteras. Genom att projekten genomförs inom den beslutade tidsplanen säkerställer det utvecklingen av kommunens välfärdsfastigheter och därmed kommuninvånarnas behov av framtida anläggningar.

Enhetens fokusområde	Indikatorer	Utfall 2021	Mål 2022	Mål 2023	Mål 2024	Mål 2025	Fokusområde från:
Kommunens fastighetsbestånd (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden.	Investeringar i egenägda fastigheter kopplas till kommunens långtidsprognos.			Ja	Ja	Ja	
	Andel nybyggnadsprojekt som följer beslutad budget, tidplan och produkt.			95 %	95 %	95 %	

## 5 Jämförelser med andra kommuner

NKI (Nöjd-kund-index) genomförs årligen och omfattar prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/ytte underhåll m.m. NKI-undersökningen möjliggör benchmarking med andra fastighetsägare.

SCB genomför också en årlig medborgarundersökning som bland annat innehåller frågor kring kommunen sköter byggnader med kommunal verksamhet.

Fastighetsenheten behöver dock utveckla 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.

## 6 Resursfördelning

### 6.1 Ramärendet

I ramärendet beräknades hyror utifrån regelverket för den beslutade internhyresmodellen vilket innebär en kostnadshyra. Förutsättningarna vid beräkningarna i ramärendet var en förväntad inflation på 5,3% medan den senaste förväntade inflationen ligger på över 10%. Den nya inflationsförväntan kan komma innebära att kostnadstäckning inte uppnås. Till detta kommer dessutom kraftigt ökade elkostnader som kommer påverka förväntat resultat.

Kommunens markinnehav genererar ett överskott genom intäkter från arrenden och tomträtter. Överskottet ska bidra till enhetens positiva resultat. Med hänsyn taget till vad som nämns i stycket ovan kan resultatöverskottet minska.

Projektrelaterade kostnader hanteras av kommunens övergripande verksamhet, exempelvis nettokostnaden för evakueringar, saneringskostnader, rivningskostnader samt restvärden.

### 6.2 Nämndyttrande

En uppskattning av budgeten för Bygg gjordes i vårens ramärende och sattes till -2,7 miljoner kronor. Ökningen jämfört med ramen uppgår till -1 miljoner kronor i kostnad vilket beror på en växling från investering till driftbudget för såväl komponentprojekt som projekt i tidiga skeden. Ny budget blir -3,7 miljoner kronor.

Internhyror för Bostad och Lokal beräknades i ramärendet utifrån nollbudget. Ökningen jämfört med ramen uppgår till -13 miljoner kronor vilket beror på ökad inflation och ökade elkostnader. Ny budget för Bostad blir -2 miljoner kronor och för Lokal -11 miljoner kronor.

Mark- och fastighetsutveckling kvarstår med en budget på +23 miljoner kronor.

Ovanstående innebär ett förväntat resultat för 2023 med +6,3 miljoner kronor vilket innebär en avvikelse mot ramärendet med -14 miljoner kronor.

### Nämndens resursfördelning, netto redovisning (mnkr)

Verksamhet (mnkr)	Bokslut 2021	Budget 2022	Prognos 2022 T2	Förändring/satsning						Budget 2023			Skillnad 2022 och budgetram 2023	
				Nämndyttrande						Intäkter	Kostnader	Netto	mnkr	%
Ramärende intäkter	Ramärende kostnader	Volym intäkter	Volym kostnader	Satsning intäkter	Satsning kostnader									
Bostad	-5,3	0	-1,0	84,7	-84,7			0	-2,0	84,7	-86,7	-2,0	-2,0	
Lokal	8,4	0	-10,0	572,0	-572,0			0	-11,0	572,0	-583,0	-11,0	-11,0	
Mark- och fastighetsutveckling	27,3	23,0	21,0	51,3	-28,3			0	0	51,3	-28,3	23,0	0	
Projektrelaterat & övrigt	-2,2	0	2,0	0	0			0	0	0	0	0	0	
Bygg	ej t	ej t	ej t	0	-2,7			0	-1,0	0	-3,7	-3,7	ej t	
<b>Summa</b>	<b>28,2</b>	<b>23,0</b>	<b>12,0</b>	<b>708,0</b>	<b>-687,7</b>			<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>708,0</b>	<b>701,7</b>	<b>6,3</b>	<b>-13,0</b>	

ej t: Ej tillämbart eftersom Bygg ingick i Bygg och anläggning 2021-2022 och inte redovisades separat.

## 6.3 Kommunfullmäktiges beslut

I Mål och budget fattades beslut om att minska resultatkravet till 6,3 miljoner kronor för hela enheten. Beslutet framgår i följande tabell:

Kommunstyrelsen	Utfall	Budget	Prognos	Förändring		Budget 2023			Skillnad budget 2022 och 2023	
	2021	2022	2022 T2	Volym	Satsningar	Intäkt	Kostnad	Netto	mkr	%
Fastighetsenheten	28,2	23,0	12,0	-16,7	0,0	651,4	-645,1	6,3	-16,7	-72,6%
<b>Summa</b>	<b>28,2</b>	<b>23,0</b>	<b>12,0</b>	<b>-16,7</b>	<b>0,0</b>	<b>651,4</b>	<b>-645,1</b>	<b>6,3</b>	<b>-16,7</b>	<b>-72,6%</b>

## 6.4 Internbudget

Totala intäkter för fastighetsenheten uppgår till 708 miljoner kronor och totala kostnader uppgår till 701,7 miljoner kronor. Intäkter och kostnader i internbudgeten skiljer sig något åt från inrapporterat underlag i Mål och budget. Detta påverkar dock inte nettobudgeten som inom fastighetsenheten fördelas på Lokal -11 miljoner kronor, Bostad -2 miljoner kronor, Bygg -3,7 miljoner kronor samt Mark- och fastighetsutveckling +23 miljoner kronor.

Verksamhet	Intäkter (tkr)	Kostnader (tkr)	Nettobudget 2023 (tkr)
Lokal	572 000	583 000	-11 000
Bostad	84 700	86 700	-2 000
Mark- och fastighetsutveckling	51 300	28 300	23 000
Bygg	0	3 700	-3 700
<b>Totalt Fastighetsenheten</b>	<b>708 000</b>	<b>701 700</b>	<b>6 300</b>

Internhyresmodellen innebär att varje fastighet med några få undantag har en hyra baserad på självkostnad och att intäkter och kostnader därmed är lika stora. Utgångspunkten är därmed att Bostad och Lokal ska ha en nettobudget noll. Emellertid har förutsättningarna ändrats under året på grund av en kraftigt ökad inflation och ökade elkostnader vilket innebär att kostnadstäckning med stor sannolikhet inte kommer att uppnås under 2023.

Bostad har i huvudsak kostnadstäckning på det internt uthyrda beståndet men de delar som är uthyrda externt och eventuella vakanser medför i nuläget ett underskott. Anledningen till det är att kommunen behöver en viss flexibilitet i beståndet och att vissa vakanser är lösta genom extern blockuthyrning på korta kontrakt till marknadshyra. Dessa bidrar till ekonomin genom att täcka löpande kostnader men inte alltid hela kostnaden för overhead och administration – kostnader som hade funnits ändå. Tidsaspekten är också bidragande eftersom eventuella vakanser inte alltid kan sägas upp eller säljas direkt när de uppstår och det kan också ta tid att hitta en ny hyresgäst.

Byggs kostnader finansieras i stort sett helt av investeringsmedel kopplade till byggprojekt. Den del som är ofinansierad är kopplad till OH-kostnader och en växling från investering till driftbudget för tid som läggs i komponentprojekt och projekt i tidiga skeden.

Markverksamheten är den enda verksamheten som genererar överskott varför hela enhetens överskott på 23 miljoner kronor ligger på denna verksamhet.

Projektrelaterade driftkostnader såsom saneringar, rivningar, restvärden, nettokostnader av evakueringar samt nettointäkt för bostadsrättsförsäljningar hanteras till sin helhet av kommunens

övergripande verksamhet varför ingen budget för dessa kostnader finns på fastighetsenheten.

Särskilda fastighetsobjekt hör inte heller till fastighetsenheten men bör ändå nämnas här. Enheten ansvarar fortfarande för förvaltningen av dessa objekt men det förväntade underskottet finansieras av en särskild budget direkt under kommunstyrelsen. Det pågår ett kontinuerligt arbete med att minska kostnaderna för de särskilda fastighetsobjekten. För att säkerställa restriktion i omfattningen av dessa objekt styrs de av särskilda riktlinjer och kriterier med en gemensam hantering av fastighetsprocessen och ekonomiprocessen.

## 7 Utmaningar och möjligheter – framåtblick 2040

Fastighetsenheten behöver fortsatt säkerställa en väl fungerande verksamhet och en stark ekonomi. En stor del av detta består i att säkra rätt bemanning och rätt kompetens, ett effektivt och bra samarbete samt tydliga processer. Respektive grupps utmaningar och möjligheter är följande:

- Bostadsgruppen behöver, tillsammans med verksamheterna, säkerställa att bostadsbeståndet för sociala ändamål ligger i nivå med behoven.
- Lokalgruppen behöver fortsätta arbeta proaktivt med utvecklingen av felavhjälpning och underhåll samt arbeta vidare med installation av solcellsanläggningar och övriga energieffektiviseringar för att sänka energi- och elförbrukningen i kommunägda byggnader.
- Mark- och fastighetsutvecklingsgruppen behöver säkerställa personella resurser för att kunna hantera den stora mängd ärenden som finns.
- Byggruppen behöver säkerställa resurser och kompetens för att kunna möta behovet av nyproduktion av välfärdsfastigheter. Vidare behöver arbetet med en ökad ekonomisk kontroll via portföljstyrning samt kvalitetssäkring av kalkyler från tidigt skede till genomförande av projekt fortskrida.

En gemensam stor utmaning ligger i att hantera såväl komponentprojekt som de stora fastighetsprojekt som planeras och ska genomföras under de kommande åren. Framförallt eftersom material- och byggkostnader har ökat och även för att leveranstider är osäkra. Den snabba förändringen i inflationstakten samt ökade el- och byggkostnader innebär även en utmaning framöver. Sammantaget innebär ovanstående en risk att enheten inte kommer kunna leverera utefter förväntat överskott.

Fastighetsenheten ser stora möjligheter med att intensifiera arbetet med att göra kommunens fastighetsbestånd ännu mer ekonomiskt robust och minska vår klimatpåverkan. Ett strategiskt arbete med att skapa rätt mix mellan inhyrt och egenägt ger kommunen en flexibilitet och rådighet inför framtiden. Vi ska vara det bästa alternativet för våra hyresgäster/verksamheter. En proaktiv förvaltning av befintligt fastighetsbestånd med tydliga underhållsplaner skapar förutsägbarhet gällande såväl kommande behov som ekonomiska förutsättningar. Ett målmedvetet arbete med att byta till mer klimatsmarta komponenter gör oss också mindre sårbara och att t.ex. förse våra nya och befintliga fastigheter med solceller gör oss resilienta mot framtida elprishöjningar. Att fortsätta kravställa Miljöbyggnad Silver i alla nya projekt ger oss lägre energiförbrukning, god innemiljö och byggmaterial som är sunda och giftfria.

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 vår påverkan på miljö och klimat. Vi ska bidra till att Sverige ska nå de nationella klimatmålen till 2030, 2040 och det långsiktiga målet 2045 (noll nettoutsläpp av växthusgaser).

## 8 Särskilda uppdrag

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

- Ta fram en plan för utbyggnad av solceller på kommunala fastigheter. Uppdraget ska genomföras under 2023.
- Ta fram förslag på lämpligt kommande byggprojekt där minst passivhusstandard används.
- Starta ett ”utemiljölyft” på förskole- och skolgårdarna i syfte att stimulera barn och elever till en mer aktiv utevistelse.
- Utredda fler båtplatser i samarbete med NTN.

## 9 Investeringar

Investeringsmedel för mål och budget 2023-2025 för fastighetsenheten framgår av tabellen nedan.

Fastighet sammanfattning budget investeringar (miljoner kronor)						
Budgetår Projekt	2023 Netto	2024 Netto	2025 Netto	Ej i budgetperiod Netto	Summa Netto	
Komponentutbyten 2019-2025	80	50	50	170	350	
Byggprojekt*	452,1	267	90,8	221,6	1031,5	
Övriga projekt**	145,6	124	160	116,9	546,5	
Solceller (särskilt uppdrag)	15	8	0	1	24	
<b>Summa</b>	<b>692,7</b>	<b>449</b>	<b>300,8</b>	<b>509,5</b>	<b>1952</b>	

\*Investeringsmedel för byggprojekt åren 2023-2025 framgår av tabellen nedan.

Byggprojekt budget investeringar (miljoner kronor)						
Budgetår Projekt	2023 Netto	2024 Netto	2025 Netto	Ej i budgetperiod Netto	Summa Netto	
Näckenbadets nya simhall	86	130	45,3	37,7	299	
Multihall i Fisksätra	100	36	0	29	165	
Ridanläggning Velamsund	93	55	0	12	160	
Sickla skola	118	46	45,5	39,5	249	
Borgvalla skola	5	0	0	7	12	
Järlahöjdens förskola	32,5	0	0	35,5	68	
Järlahöjden utanför fastighetsgräns	19	0	0	12	31	
Tattby ny placering av 5-spelarplan	-1,5	0	0	4	2,5	
Ramsmora I I-spelarplaner	0,1	0	0	0,9	1	
Fotbollstält Porsmossen	0	0	0	14	14	
Källtorp I I-spelarplaner	0	0	0	30	30	
<b>Summa</b>	<b>452,1</b>	<b>267</b>	<b>90,8</b>	<b>221,6</b>	<b>1031,5</b>	

\*\*Investeringsmedel för övriga projekt åren 2023-2025 framgår av tabellen nedan.

Övriga projekt budget investeringar (miljoner kronor)						
Budgetår Projekt	2023 Netto	2024 Netto	2025 Netto	Ej i budgetperiod Netto	Summa Netto	
Hyresgäst Anpassningar ram	6	14	5	15	40	
Tidiga skeden ram	10	10	5	15	40	
Hantering av ökade kostnader ram	100	100	150	0	350	
Skutviken byggnation varv	18,6	0	0	3,4	22	
Nyckelviken garage, WC och förråd	1,5	0	0	0,5	2	
Utvecklingsåtgärder Nyckelviken och Velamsund	8,5	0	0	0,5	9	
I I-mannaplaner Hellas, Orminge	1	0	0	0	1	
Stadshuset	0	0	0	6	6	

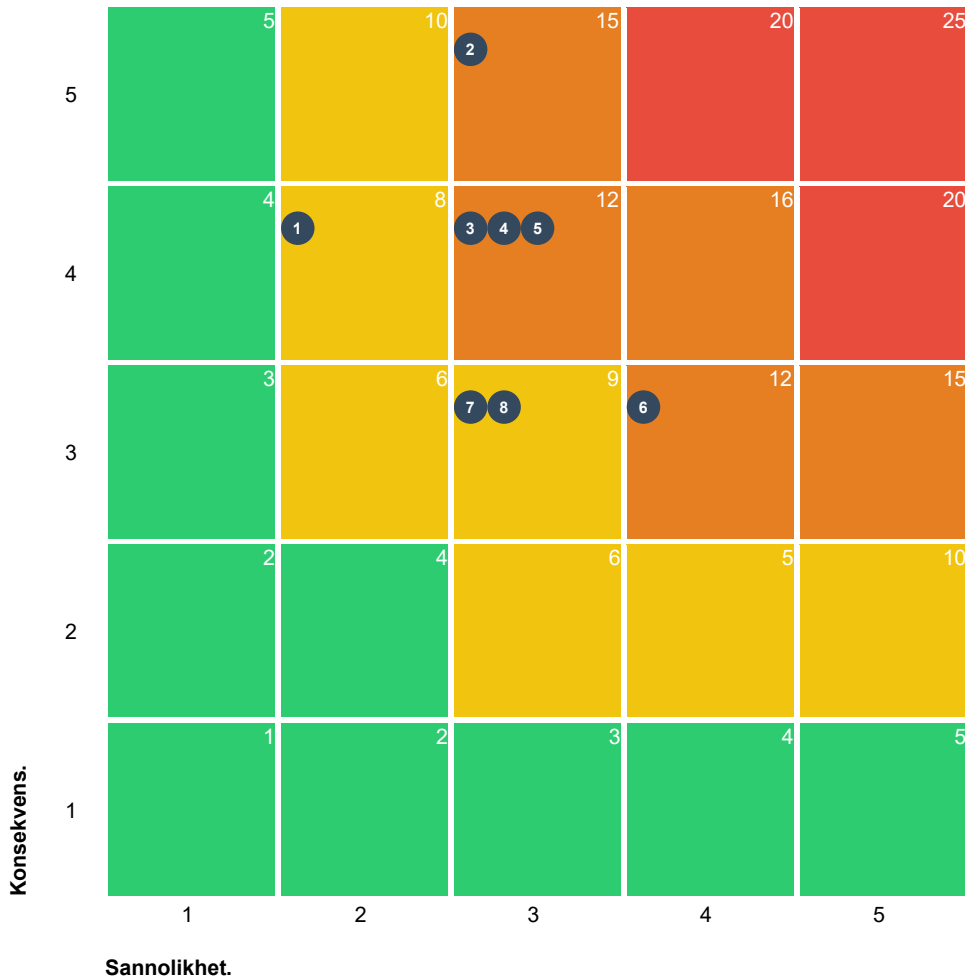


Skolgårdar stimulera utelek	0	0	0	12	12
Spontan näridrottsarenor	0	0	0	11,5	11,5
Fritidsnämndens behov	0	0	0	50	50
Wall street konst	0	0	0	3	3
<b>Summa</b>	<b>145,6</b>	<b>124</b>	<b>160</b>	<b>116,9</b>	<b>546,5</b>

# I0 Internkontrollplan

Fastighetsenheten ligger under kommunstyrelsen. Kommunledningsgruppen har genomfört en riskanalys inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Riskanalysen utgör underlag för 2023 års internkontrollplan.

















## Risker & Riskvärdering (Fastighetsenheten)



5 Hög 3 Medium | Totalt: 8

Kritisk
Hög
Medium
Låg

	Konsekvens.	Sannolikhet.
5	Mycket allvarlig	Mycket sannolik
4	Allvarlig	Sannolik
3	Kännbar	Möjlig
2	Lindrig	Mindre sannolikt
1	Försumbar	Osannolikt

Nr. i matris	Risk	Beskrivning av risken	Konsekvens.	Sannolikhet.	Riskenivå	Riskenalys	Riskenvärde ring per tertial	Senast utvärderad	Ändra & Följ upp
1	 <b>Bristande styrning i stadsbyggnadsprojekt</b>	Bristande styrning i stadsbyggnadsprojekt medför risk för ökade kostnader, längre projektider och bristande kvalitet. Det riskerar att leda till att mer pengar behöver skjutas till och försämrat förtroende.	4. Allvarlig	2. Mindre osannolikt	 Medium (8)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
2	 <b>Allvarliga brister i anläggningar och fastigheter.</b>	Allvarliga skador, dödsfall, ökade kostnader. Leder till skador, försämrat förtroende.	5. Mycket allvarlig	3. Möjlig	 Hög (15)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
3	 <b>Förtroendeskadligt agerande</b>	Risk för otillbörligt gynnande och att medarbetare eller förtroendevalda drar personlig vinning. Riskerar medföra polisanmälan, åtal, försämrat förtroende. Ny vara/tjänst måste köpas in.	4. Allvarlig	3. Möjlig	 Hög (12)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
4	 <b>Brister i inköps- och avtalshantering</b>	Brister i inköps- och avtalshantering inkl. felaktiga direktupphandlingar medför risk att kommunen inte får den kvalitet som avtalats, att kostnaderna blir för höga, viten tas inte ut, risk att budget inte hålls samt att det strider mot LOU vilket kan leda till högre kostnader, sämre kvalitet, minskat förtroende och skadestånd.	4. Allvarlig	3. Möjlig	 Hög (12)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
5	 <b>Svårigheter att rekrytera och behålla kompetent personal</b>	Verksamheten kan inte genomföras som planerat. Riskerar att leda till sämre verksamhet, försämrat förtroende.	4. Allvarlig	3. Möjlig	 Hög (12)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
6	 <b>Avbrott i digitala system</b>	Riskerar att leda till störningar och avbrott i verksamhet för medborgare, utförare, brukare, företag, osv. och att verksamheten inte kan genomföras som planerat.	3. Kännbar	4. Sannolik	 Hög (12)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
7	 <b>Brister i informations-säkerhet</b>	Risk att rätt informationen inte kan nås av rätt person vid rätt tillfälle. Bristande informationssäkerhet kan leda till röjande av känslig information eller att beslut fattas på fel information, att enskilda individer och organisationer lider skada, försämrat förtroende, ekonomisk skada och sanktioner.	3. Kännbar	3. Möjlig	 Medium (9)			2022-11-17 <b>Period Tertial 3 2023</b>	
8	 <b>Bristande attestrutiner</b>	Risk för otillbörligt gynnande, fel i redovisningen vilket kan leda till ökade kostnader och försämrat förtroende.	3. Kännbar	3. Möjlig	 Medium (9)			2022-11-09 <b>Period Tertial 3 2022</b>	

## 11 Agenda 2030

Mål- och budget: 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 följer en kort summering av läget i nämnden.

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

7. Hållbar energi

11. Hållbara städer och samhällen

13. Bekämpa klimatförändringarna

Prioriterat globalt mål enligt Agenda 2030	Planerade aktiviteter (korta exempel)	Hur bidrar detta till det globala målet?	Koppling till övergripande mål enligt Nackas styrmodell
7. Hållbar energi	Installation solceller	Egenproducerad förnyelsebar energi ökar	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
7. Hållbar energi	Fortsatt kravställande i upphandling av förnyelsebar energi	Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
11. Hållbara städer och samhällen	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver	Lägre energiåtgång, fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
11. Hållbara städer och samhällen	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd	Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
13. Bekämpa klimatförändringarna	Utbyte till led-armaturer	Minska energianvändningen och kostnader i byggnader	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka och Maximalt värde för skattepengarna