

2024-11-20

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-01178

## Internbudget 2025 fastighetsenheten

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer internbudget för år 2025 för fastighetsenheten enligt bilaga 1 till fastighetsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 20 november 2024.

### Sammanfattning av ärendet

Fastighetsenheten arbetar proaktivt och strategiskt med förvaltning och utveckling av kommunens fastigheter, med fokus på långsiktighet, hållbarhet och effektiv resursanvändning. Under 2025 ska fastighetsenheten ge ett resultat på -37,9 miljoner kronor med intäkter motsvarande 809,9 miljoner kronor och kostnader motsvarande 847,8 miljoner kronor. För merparten av lokalavtalen höjs internhyran med 0,5 % i egenägda lokaler och 1,5 % i inhyrda lokaler. Tre nya budgettrader förs in i resursfördelningen; särskilda fastighetsobjekt, projektrelaterade driftskostnader och finansiell leasing. Investeringsbudgeten för 2025 uppgår till 376,3 miljoner kronor exklusive driftskostnader.

### Ärendet

Nacka kommuns fastighetsenhet arbetar strategiskt och proaktivt med att förvalta och utveckla kommunens fastighetsbestånd. Med utgångspunkt i en minskad barnpopulation anpassas lokalbehoven för att minska risken för vakanser, samtidigt som nya lösningar för samnyttjande av lokaler undersöks. Enheten driver flera större byggprojekt in i 2025, såsom Sickla skola, Näckenbadets nya simhall och Velamsunds ridanläggning och använder en förbättrad projektmodell för att stärka kostnadskontroll och resursallokering.

Ekonomisk och hållbar utveckling är en central del av arbetet. Tomträtts- och arrendeavtal ses över för att säkerställa marknadsmässiga avgifter, och arbetet med energieffektivisering och förnybar energi intensifieras. Solcellsinstallationer prioriteras både i nybyggnation och i befintliga fastigheter, samtidigt som fastighetsdriften optimeras för att minska klimatpåverkan.

Kundnöjdheten är en viktig målsättning för fastighetsenheten. Regelbundna Nöjd-Kund-Index-undersökningar (NKI) används för att identifiera förbättringsområden och höja kvaliteten på tjänsterna. Förvaltningen fokuserar på att leverera ändamålsenliga och väl underhållna lokaler som tillgodoser hyresgästernas behov.

Verksamheten har tydligt definierade mål och indikatorer för att säkerställa framgång. Det innefattar att hålla byggprojekt inom budget, tidsplan och produkt, öka intäkterna samt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på långsiktig hållbarhet. Digitalisering av underhållsplaner och utveckling av fastighetssystem är viktiga verktyg för att uppnå detta.

Framtiden ställer höga krav på klimatanpassningar och energieffektiviseringar i enlighet med EU-direktiv och kommunens miljömål. Fastighetsenheten arbetar kontinuerligt för att utveckla attraktiva och hållbara livsmiljöer, samtidigt som kommunen anpassar sitt bestånd till förändrade behov och befolkningsprognoser. Målet är att maximera värdet av skattepengarna genom effektiv resursanvändning och långsiktiga lösningar.

Under 2025 ska fastighetsenheten ge ett resultat på -37,9 miljoner kronor med intäkter motsvarande 809,9 miljoner kronor och kostnader motsvarande 847,8 miljoner kronor. För merparten av lokalavtalen höjs internhyran med 0,5 % i egenägda lokaler och 1,5 % i inhyrda lokaler. För 2025 gör fastighetsenheten betydande förändringar i resursfördelningen. Två nya poster – särskilda fastighetsobjekt och projektrelaterade driftskostnader – flyttas från kommunstyrelsen till fastighetsenheten för mer enhetlig redovisning. Dessutom introduceras finansiell leasing efter en översyn av hyresavtalen.

Investeringsbudgeten för 2025 uppgår till 376,3 miljoner kronor exklusive driftskostnader.

Nedan följer tabeller över driftbudget och investeringsbudget.

### Driftbudget:

Verksamhet (mnkr)	Utfall	Budget	Prognos	Förändring		Budget 2025			Skilnad budget 2024 och 2025
	2023	2024	2024 T2	Volym	Satsningar	Intäkter	Kostnader	Netto	mnkr
Lokal	4,4	0,0	4,5	8,0		653,7	-645,7	8,0	8,0
Bostad	-1,0	-5,0	-5,0	-13,7		87,7	-106,4	-18,7	-13,7
Mark-och fastighetsutveckling	27,7	18,5	31,0	20,3		68,5	-29,7	38,8	20,3
Byggprojektledning	-2,4	-3,0	-3,0	-1,0		0,0	-4,0	-4,0	-1,0
Övergripande verksamhet	-1,4	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0
Särskilda fastighetsobjekt	-11,0	-22,0	-22,2	0,0	-7,2	0,0	-29,2	-29,2	-7,2
Projektrelaterade driftskostnader				-23,6		0,0	-23,6	-23,6	-23,6
Finansiell leasing				-9,2		0,0	-9,2	-9,2	-9,2
<b>Summa</b>	<b>16,3</b>	<b>-11,5</b>	<b>5,3</b>	<b>-19,2</b>	<b>-7,2</b>	<b>809,9</b>	<b>-847,8</b>	<b>-37,9</b>	<b>-20,8</b>

### Investeringsbudget:

	2024		2025	2026	2027
	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
Investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgifter	-616,5	-479,1	-376,3	-128,9	-231,6
Driftsintäkter	+17,0	+17,0	0,0	0,0	0,0
Driftskostnader	0,0	0,0	-23,6	0,0	0,0
<b>Summa</b>	<b>-599,5</b>	<b>-462,1</b>	<b>-399,9</b>	<b>-128,9</b>	<b>-231,6</b>

### Ekonomiska konsekvenser

Internbudgeten ligger i linje med det beslut om mål- och budget som kommunfullmäktige antagit.

### Konsekvenser för barn

Internbudgeten bedöms inte medföra några direkta konsekvenser för barn.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 20 november 2024

Bilaga 1 Internbudget 2025 fastighetsenheten

Poa Hellqvist  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Emelie Bjurå  
Bitr. Trafik- och fastighetsdirektör  
Enhetschef  
Fastighetsenheten

Emma Bynke Lindström  
Controller  
Controllerenheten