



Årsbokslut 2025

Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Ansvar och uppgifter	3
2	Hänt i verksamheten 2025	3
3	Jämförelse med andra kommuner	4
4	Verksamhetsresultat	7
4.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	7
4.2	Bästa utveckling för alla	12
4.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	14
4.4	Stark balanserad tillväxt.....	18
5	Agenda 2030.....	20
6	Ekonomiskt resultat 2025.....	23
7	Investeringar	25
7.1	Tabell 1 Projektutfall och projektbudget.....	25
7.2	Tabell 2 Största pågående projekten för perioden	28
7.3	Tabell 4 Färdigställda projekt under perioden	31
8	Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut	32
9	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	32
10	Framåtblick	33
11	Särskilda uppdrag	35

Bilagor

Bilaga 1: Rapport projektuppföljning Fastighet per 251231

Bilaga 2: Utökad lägesrapport Fastighet årsbokslut 2025

I Ansvar och uppgifter

Syftet med kommunstyrelsens fastighetsansvar är att kommunen ska ha ändamålsenliga lokaler, anläggningar och utemiljöer för kommunala verksamheter samt bostäder för kommunala behov där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

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

Affärsmässighet och konkurrensneutralitet ska ligga till grund för kommunens uppdrag att tillhandahålla välfärdsfastigheter.

Enheten för byggprojektledning ansvarar för att tillgodose trafik- och fastighetsprocessens behov av genomförandekompetens och utbyggnad inom investeringsportföljerna för kommunstyrelsen och för natur- och trafiknämnden.

2 Hänt i verksamheten 2025

Organisationsförändring

För att få en ökad styrning och kostnadskontroll i stora projekt hos natur- och trafiknämnden flyttades dessa från anläggningsenheten inom stadsutvecklingsprocessen till en nybildad genomförandeenhet, enheten för byggprojektledning inom natur, trafik- och fastighetsprocessen. Den nya organisationen började gälla den 1 februari 2025. Det utökade uppdraget inom natur, trafik- och fastighetsprocessen innebär att personal flyttades mellan enheter inom kommunstyrelsen och mellan kommunstyrelsen och natur- och trafiknämnden. De nybildade enheterna har under perioden fortsatt med arbetet kring att sätta nya rutiner och stärka sammanhållningen i de nya grupperna. Ett stort fokus ligger på fortsatt god portföljstyrning och redovisning av status i projekten i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Optimering av lokalbestånd och bostadsbestånd

För att säkerställa uthyrningen av vakanta lokaler och bostäder krävs ett strategiskt samarbete med både verksamheterna och hyresgäster. Bostadsgruppen har en pågående dialog med verksamheterna för att maximera användningen av det egenägda beståndet och, när möjligt, förebygga vakanser. Som ett led i det långsiktiga strategiska bostadsbeståndet har befintliga inhyrningsavtal omförhandlats till bättre avtalsvillkor. Parallellt sker omflyttar av hyresgäster inom beståndet till antingen egenägt bestånd alternativt till inhyrningar som ska behållas på längre sikt. Fastighetsenheten arbetar kontinuerligt på en strukturerad, strategisk nivå med att säkerställa att kommunens ägda samt inhyrda lokaler nyttjas optimalt. Detta arbete sker i samverkan med externa fastighetsägare, hyresgäster och verksamheter inom kommunen. I första hand ska egenägt bestånd nyttjas och tomställda lokaler ska hyras ut eller avvecklas.

Arbetet med internhyran utifrån reviderad modell

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att följa upp och utvärdera internhyresmodellen från 2021 samt att vid behov föreslå förändringar. Uppföljningen och utvärderingen resulterade i en del mindre förändringar och förtydligande men principen om självkostnadshyra kvarstår.

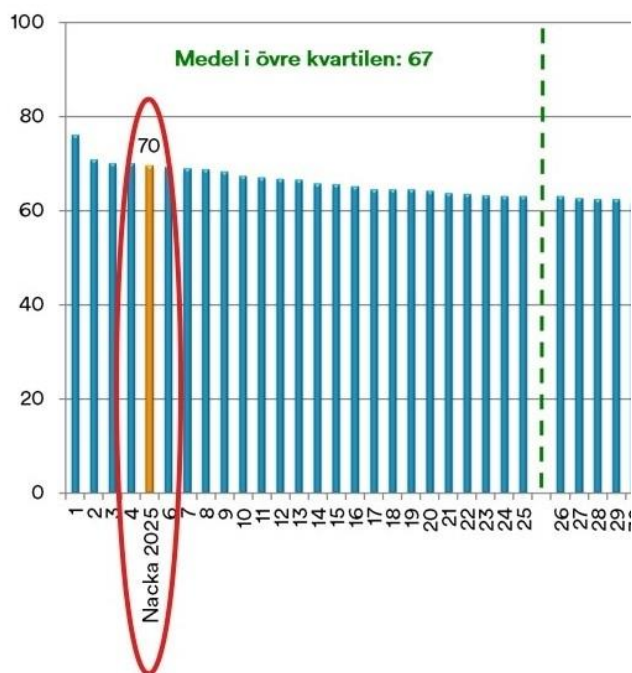
3 Jämförelse med andra kommuner

Fastighetsenheten gav under hösten 2025 marknadsanalysföretaget Evimetrix i uppdrag att genomföra en enkätundersökning riktad till lokalhyresgäster i kommunen. Syftet med undersökningen är att mäta hyresgästernas värderingar av fysiska miljöer samt servicenivån. Undersökningen är genomförd tillsammans med flera andra kommuner från hela Sverige. I uppdraget har en gemensam modell skattats som bygger på data från samtliga medverkande kommuner.

Resultatet av undersökningen visar att Nacka kommun ligger i topp på samtliga mätpunkter. Nedan visar kommunens topplaceringar i mätningen, den första bilden visar totalindex för hela mätningen (placering 5) och den andra bilden visar index för lokalernas fysiska miljö (placering 6).

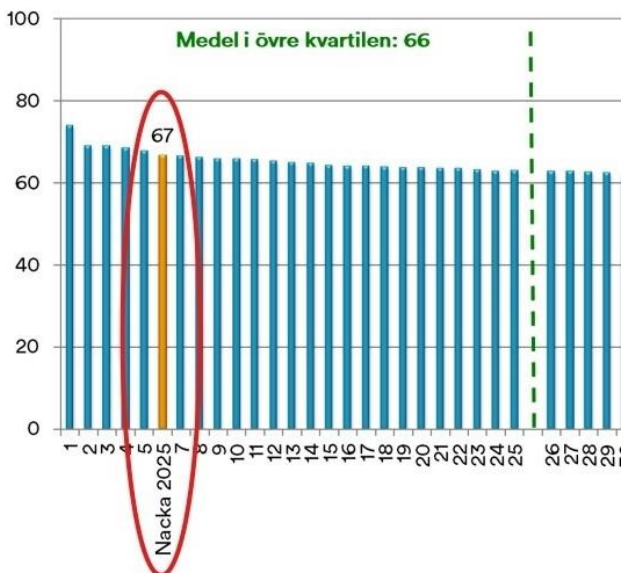
Totalindex:

Betyg



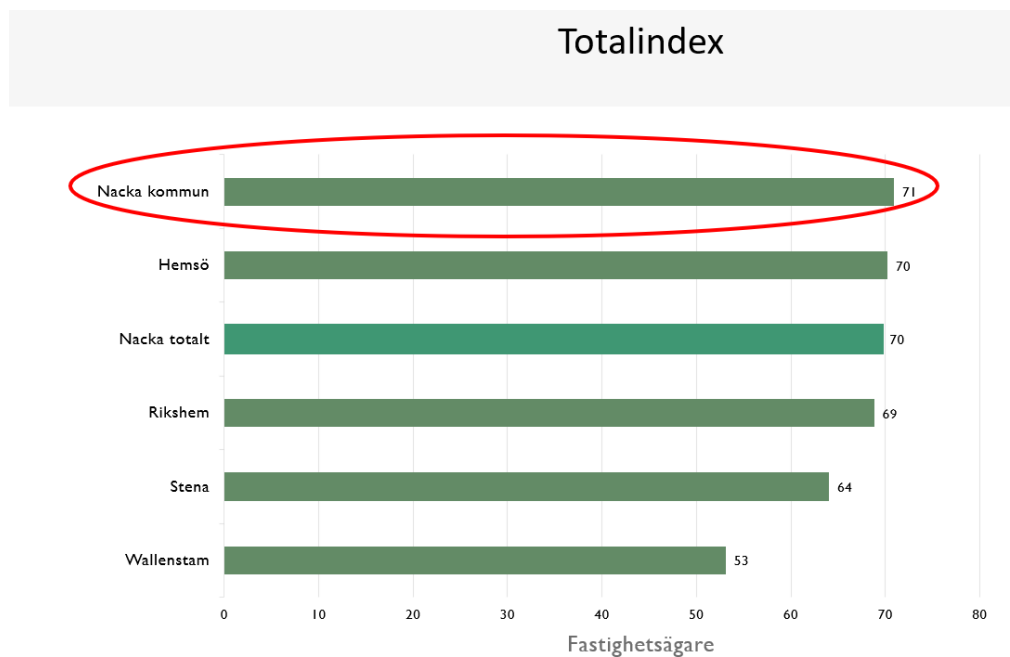
Lokalerna:

Betyg



Källa: Evimetrix AB

En del av undersökningen omfattar även de privata fastighetsägare i kommunen där kommunen bedriver verksamhet. Nedan visar bild över totalindex där Nacka kommun ligger i topp.



4 Verksamhetsresultat

4.1 Maximalt värde för skattepengarna

4.1.1 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.

4.1.2 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.

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

Indikatorer

Ökade intäkter

Fastighetsenheten arbetar aktivt med löpande översyn av de avtal som enheten förvaltar vilket omfattar upplåtelser av mark, lokaler och bostäder.

Omförhandlingar med externa hyresgäster som inte ingår i internhyresmodellen genomförs inför att dessa avtal löper ut för att säkerställa att hyresnivån speglar marknadshyra.

Samtliga marköverlåtelser och avgäldsregleringar ska ske till marknadsmässiga nivåer. En negativ påverkansfaktor är domen angående avgäldsränta som föll innan sommaren, vilken påverkat intäktsökningen vid framtida omförhandlingar negativt. Privatpersoner som har tomträttsavtal för småhus erbjuds att friköpa sina tomträtter. På grund av det tidigare höga ränteläget har intresset för friköp av tomträtt minskat de senaste åren vilket inneburit att inga friköp genomförts under 2025 för småhus. Friköp av tomträtter för annat ändamål än småhus bedöms från fall till fall.

Under året har ett arbete med att identifiera mark för nyupplåtelse av tomträtt eller försäljning. Detta för att kunna öka intäkterna genom försäljning, men även för att säkra intäkter över tid genom tomträttsupplåtelse.

Projektuppföljning

Enheten byggprojektledning har det samlade ansvaret för rapportering av investeringsportföljer till kommunstyrelsen, via dess stadsutvecklingsutskott. Samtliga investeringsprojekt styrs och följs upp utifrån en projektmodell för att kvalitetssäkra projektens framdrift. Arbetet med projektuppföljning hanteras i Antura (projektplattform) där byggprojektledare för respektive projekt rapporterar projektstatus vid varje månadsbokslut, med fokus på avvikelser avseende kvalitet, tid och ekonomi. Projektportföljerna redovisas månadsvis vid natur- och trafikinämndens och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskotts sammanträden.

Aktiviteter

Minska vakansgraden och tydliggöra ansvaret för vakanser

Att säkerställa uthyrning av vakanta lokaler är ett strategiskt arbete tillsammans med hyresgäster samt övriga verksamheter för att optimera uthyrning samt tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och bostäder. Under perioden har ytterligare lokaler tomställts i och med nedläggning av både förskolor och skola. Dock har en del vakanta ytor även hyrts ut.

Kvalitetsgranska arrenden och tomträtter och förvalta dessa proaktivt

Arbetet med löpande översyn av de avtal som fastighetsenheten förvaltar fortsätter, både vad gäller upplåtelser av mark och lokaler. Målet är att uppnå marknadsmässiga arrendeavgifter, tomträttsavgälder och hyror där så är möjligt och löpande utvärdera vad som är den bästa och mest hållbara användningen av kommunens mark- och lokalbestånd. Under 2025 har arbete med gröna bilagor för arrenden fortgått. Vid omförhandling eller ny upplåtelse erbjuds alla arrendatorer detta där det är möjligt.

Digitalisering av fastighetsdrift och förvaltning med stöd av fastighetssystemet

Under perioden har arbetet fortlöpt enligt plan med att utveckla befintligt fastighetssystem i syfte att effektivisera drift, skötsel, öka servicegraden till hyresgäster samt skapa en effektiv grund för digitaliserade underhållsplaner.

Inom ramen för Smart Stad Nacka-projektet jobbar fastighetsenheten med digitalisering, samverkan och innovation för att ta oss an några av Nackas hållbarhetsutmaningar.

Fastighetens bidrag i projektportföljen omfattar bland annat driftoptimering med hjälp av AI, nya moduler och utvecklingsarbete i enhetens avtalssystem Pythagoras samt bidrag till kommunens arbete med ett kommunövergripande datalager. Under perioden har enheten identifierat några byggnader som är lämpade utifrån perspektivet effektivare driftoptimering med stöd av AI och kommer utvärdera detta arbete under våren 2026.

Säkerställa strategiskt bostadsbestånd långsiktigt

Ett kontinuerligt arbete bedrivs med att se över de egenägda byggnaderna för att säkerställa att de inte står vakanta, samtidigt som en kartläggning och planering sker utifrån hur bostäder och lokaler kan samnyttjas mellan verksamheterna. Inhyrningsavtalen ses över löpande och de avtal som är oförmånliga ska inte behållas på längre sikt. Inhyrningarna ska långsiktigt bidra till en effektiv bostadsförvaltning där det finns möjlighet till uthyrning med flexibilitet och kostnadskontroll. De ska även minimera ekonomiska inlåsnings.

Som ett led i det långsiktiga strategiska bostadsbeståndet har befintliga inhyrningsavtal sagts upp och i de fall som behövs finns, omförhandlats till bättre avtalsvillkor. Parallellt sker omflyttar av hyresgäster inom beståndet till antingen egenägt bestånd alternativt till inhyrningar som ska behållas på längre sikt.

Indikatorer		Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
Ökade intäkter		8 %	2 %	5 %	40 %
Andel projekt som följer beslutad budget		100 %	100 %	95 %	105 %
Kommentar Samtliga projekt som ingår i mätningen följer beslutad budget.					
Andel projekt som följer beslutad tidsplan		100 %	100 %	95 %	105 %
Kommentar Samtliga projekt som ingår i mätningen håller sin tidplan.					
Andel projekt som följer beslutad produkt		100 %	100 %	95 %	105 %
Kommentar Samtliga projekt som ingår i mätningen följer beslutad produkt.					
Årets budgetföljsamhet investeringsprojekt		75 %	83 %	75 %	111 %
Kommentar Se mer i kapitel 7.1 om orsaker till årets budgetföljsamhet.					
Andel projekt som följer ursprunglig budget			17 %	80 %	21 %
Kommentar Endast ett projekt, GA Myrsjö sportcenter, följer ursprunglig budget.					

I årets budgetföljsamhet ingår samtliga under året pågående investeringsprojekt. För övriga investeringsindikatorer krävs en beviljad budget om minst 30,0 miljoner kronor för att mätas och för fastighet är det sex projekt som uppnår detta kriterium. Nedan presenteras vilka och i vilken utsträckning de uppnår målen.

Huvudprojekt	Budget	Tid	Produkt	Urspr. budget
Näckenbadet	●	●	●	■
Velamsunds ridanläggning	●	●	●	■
Sickla skola	●	●	●	■
Nacka bollhall	●	●	●	■
GA Myrsjö sportcenter	●	●	●	●
Multihall i Fisksätra	●	●	●	■

Symbolförklaring

Grön symbol - projektet går enligt plan

Gul symbol - det finns en risk att budget, tid, produkt eller ursprunglig budget ej uppnås

Röd symbol - budget, tid, produkt eller ursprunglig budget uppnås ej

Med budget avses senast beviljad total projektbudget per huvudprojekt (enligt investerings-/genomförandebeslut). Med ursprunglig budget avses första beviljade totala projektbudgeten, men där projektet fått utökning av medel godkända i nämnd.

Ett projekt med en avvikelse på 1,0 miljon kronor i ökade kostnader eller 1,0 miljon kronor i minskade intäkter anses inte uppfylla målet.

4.2 Bästa utveckling för alla

4.2.1 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.

4.2.2 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.

4.2.2.1 Kommunen ska vara en attraktiv hyresvärd.

Indikator

Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI)

NKI (Nöjd-kund-index) är en enkätundersökning som omfattar mätning av prioriterade förbättringsområden som felanmälan, kunddialog, inre/ytte underhåll med mera. NKI-undersökningar genomförs varje år. Årets mätning resulterade i en höjning från 64 till 72. Uppföljning av årets goda resultat har genomförts och enheten kommer att arbeta vidare för att dels bibehålla goda resultat men även fokusera på att identifiera områden som ytterligare kan förbättras.

Aktiviteter

Utveckla fotbollsplaner i Nacka

Fotbollsplaner är ett prioriterat fokusområde. Bland annat planeras två 11-spelarplaner att anläggas under 2026, Porsmossen och Källtorp. Vid Porsmossen har bygglov antagits men sedan överklagats vilket ledde till att Länsstyrelsen upphävde lovet. Nytt justerat bygglov, där mindre mark som inte får bebyggas tas i anspråk, är ansökt och beviljat av MSN, även detta bygglov är överklagat till Länsstyrelsen och svar inväntas. Innan sommaren erhöles positivt svar från

Länsstyrelsen på vårt 12:6 samråd för en 11-spelarplan. Ansökan var anpassad med hänsyn till kulturmiljö, friluftsliv, natur och djurliv samt väl anpassat lanskapsmässigt. Bygglov för Källtorp är ansökt och beviljat av MSN, även det är överklagat till Länsstyrelsen och svar inväntas. Arbete fortsätter även med att utreda en fotbollsplan vid kommunens teknikförråd i Duvnäs Utskog. Det kräver en ny lokalisering för NVOAs och NEABs upplag. Orminge 11-spelarplan färdigställdes under perioden och invigdes i mitten på augusti. Under våren färdigställdes en utökning av 5-spelarplanen i Duvnäs Utskog (Rudsjöparken) till en 7-spelarplan och Eknäs 5-spelarplan anlades med konstgräs. Utöver detta pågår ett kontinuerligt arbete med att underhålla och där möjlighet finns, utöka befintliga bollplaner.

Indikatorer	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
Enheten ska driva en kundorienterad verksamhet (NKI).	 64	72	65	111 %

4.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

4.3.1 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).

4.3.2 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.

4.3.2.1 Kommunens fastighetsbestånd ska utvecklas och förädlas för ett långsiktigt och hållbart innehav.

Minskad resursanvändning och klimatpåverkan nås genom att reducera utsläpp av växthusgaser i ny- och ombyggnationer. Klimatberäkningar och klimatbudget som styr mot klimatsmarta materialval och byggmetoder blir nödvändigt och skall utföras i alla större ny- och ombyggnadsprojekt.

Andelen återbruk ska öka i både i ny- och ombyggnation samt vid komponentutbyten. Mål för återbruk har börjat att implementeras i nya projekt, bland annat inför renoveringen av Nacka gymnasium. Som ett stöd i arbetet med att öka andelen återbruk i projekt har en återbruksrutin tagits fram och implementeras från och med hösten 2025. 2025. Fastighetsenheten ser även över möjligheten att etablera ett eget återbrukslager för att stödja ökat återbruk. Fastighetsenheten och har erfarenhetsutbyte med andra fastighetsbolag (bl.a. Faberge) som etablerat detta i sin verksamhet.

Arbetet med att öka andelen gröna hyresavtal och arrenden har skett i dialog och samverkan med hyresgäster och arrendatorer. Utöver detta är det viktigt att

arbeta långsiktigt och proaktivt med att klimatanpassa fastighetsbeståndet för robusthet mot klimatrisker. En arbetsgrupp tillsattes i augusti för att driva arbetet med klimatanpassning i fastighetsbeståndet.

Minskad energianvändning i fastighetsbeståndet är prioriterat och sker genom att kravställa miljöbyggnad nivå Silver i all nybyggnation samt energieffektivisering och driftoptimering i befintligt bestånd. Ökad digitalisering av till exempel underhållsplaner leder till effektivare planering, uppföljning och samordning av underhåll.

Fastighetsenheten har under 2025 samarbetat med Kultur- och Fritids samt Idrottsdriften i syfte att energieffektivisera kommunens ishallar. Arbetsgruppen har kommit fram till ett antal åtgärder som skall genomföras under våren 2026. Samarbetet kommer att fortsätta under 2026 med fokus på att sänka energiförbrukningen i kommunens idrottshallar.

Under slutet av 2025 startades ett energieffektiviseringsprojekt där bland annat AI-styrning installeras för att driftoptimera fyra äldre byggnader (Järla skola, Eklidens skola, Myrsjö skola och sporthall). Projektet pågår i 18 månader och förväntas kunna sänka energiförbrukningen med 10-15% motsvarande ca 250 000kWh/år.

Andelen egenproducerad förnyelsebar energi ska öka. Det uppnås genom solcellsinstallationer där det är möjligt. Tillsammans med Nacka Energi utforskas möjligheterna med energilager (batterilager) där ett första pilotprojekt vid Sigfridsborgs skola färdigställs i januari 2026. Projektet har beviljats finansiering via Energimyndigheten inom ramen för Robust kommun där investeringar för att kunna ansluta anläggningen till mobil reservkraft ingår.

Kommunen har idag 32 färdiga och driftsatta solcellsanläggningar med en total installerad effekt på 1244kWp, vilket är en ökning med 404kWp sedan årsskiftet. Solcellerna har kapacitet att producera ca 1,2 miljoner kWh per år. Arbetet fortsätter under 2026 då 9 nya solcellsanläggningar planeras med en total toppeffekt på ca 600kWp.

Förvaltningens totala inköp av energi under 2025 är mer än 2 miljoner kWh lägre än 2024 (31,7 miljoner kWh 2025 jämfört med 33,7 miljoner kWh 2024).

Under 2025 har det varit prioriterat att förbereda kommunen på de skärpta kraven som beslutats i EU, bland annat det skärpta energidirektivet EPBD som införlivas med Svensk lagstiftning senast 29 maj 2026. Direktivet kommer att få större och tydligare konsekvenser för kommuner än privata fastighetsägare, då kommuner pekas ut som föregångare. Under 2025 startades därför ett pilotprojekt tillsammans med Digitaliseringsenheten där energideklarationer för kommunala byggnader hämtas som API:er från Boverket för att effektivare samla data för att prioritera och planera kommande energieffektiviseringsåtgärder i fastighetsbeståndet. Fokus kommer vara att höja byggnader med sämst energideklaration (klass F-G).

Den 1 januari 2025 infördes krav på en laddstolpe per 20 p-platser för alla uppvärmda byggnader som inte är bostadshus. Eftersom kravet troligen skärps 2027 till en laddstolpe per 10 p-platser så planeras det för att kunna uppfylla även de skärpta kraven. Fastighetsenheten har beställt 25 stycken nya laddstolpar till Stadshusparkeringen som planeras vara klara för driftsättning under januari 2026. Det finns även kapacitet att utöka med ytterligare 15 laddplatser om det behövs i framtiden.

Nacka kommun, inklusive kommunens helägda bolag, har emitterat gröna obligationer för att finansiera investeringar i klimatsmarta, ekologiskt hållbara och energieffektiva projekt. Fastighetsenheten bidrar med ca 960 miljoner kronor i gröna projekt inom kategorierna energieffektiva lokaler och bostäder, energieffektiviseringar och förnybar energi. Förutom kommunens egna gröna obligationer är Näckenbadets nya simhall godkänt för gröna lån hos Kommuninvest i kategorin gröna byggnader.

Indikatorer		Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
Solceller. Egenproducerad förnyelsebar energi ska öka. Enhet Kwp (kilowattpeak)	◆	840	1 244	1 300	96 %
Andelen inköpt förnyelsebar energi ska uppgå till 100%.	●	100 %	100 %	100 %	100 %
Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver.	●	Ja	Ja	Ja	Ja
Minskad klimatpåverkan i våra välfärdsfastigheter (energiförbrukning kWh/kvm).	◆	105	101	100	99 %

Kommentar

Anledningen till att målet om solceller för 2025 inte uppnåddes var att investeringsmedel saknades för den takomläggning som krävdes på Vilans skola för att möjliggöra installation av solceller. Projektet flyttades därför till 2026. Kommande år ser också utmanande ut då de tak som återstår i många fall kräver åtgärder innan installation är möjlig varför installationen då inte kan anses lika lönsam ur ett livscykelkostnadsperspektiv.

4.4 Stark balanserad tillväxt

4.4.1 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.

4.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomin ska var självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.

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

Indikator

Digitala underhållsplaner

I samband med utveckling av befintligt fastighetssystem pågår inventering av samtliga fastigheter och dess komponenter i syfte att upprätta digitala underhållsplaner med god bild över kostnaderna. Digitala underhållsplaner gör det betydligt enklare att få en tydlig överblick över fastighetens behov och investeringar. Det möjliggör effektiv planering av underhåll, vilket minskar risken för dyra akuta reparationer och underhållsskuld. Automatiserade påminnelser, dokumenthantering med mera sparar tid, minskar fel och förenklar arbetet med att estimerar framtida kostnader. Detta arbete är högt prioriterat och även tidskrävande, det beräknas vara klart i slutet av 2026.

Aktiviteter

Optimera och effektivisera nyttjandet av kommunens bestånd

Fastighetsenheten arbetar kontinuerligt på en strukturerad, strategisk nivå med att säkerställa att kommunens ägda samt inhyrda lokaler nyttjas optimalt. Detta arbete sker i samverkan med externa fastighetsägare, hyresgäster och verksamheter inom kommunen. I första hand ska egenägt bestånd nyttjas och

tomställda lokaler ska hyras ut, utvecklas eller avvecklas.

För fastighetsenheten innebär de ökade vakanserna påverkan på arbetsbelastning och ekonomiskt resultat. Under perioden har enheten lagt stort fokus på att hyra ut vakanta lokaler.

Följ upp och utvärdera hyresmodell

I mål och budget 2024 gav kommunfullmäktige i uppdrag till kommunstyrelsen att följa upp och utvärdera hyresmodellen från 2021 samt att vid behov föreslå förändringar.

Uppföljningen och utvärderingen av hyresmodellen är färdigställd och resulterade i några förändringar. Principerna om självkostnadshyra enligt tidigare modell kvarstår och under perioden har resurser från controllerenheten och fastighetsenheten arbetat med att identifiera och särskilja mediakostnaderna från de hyresobjekt där det är tekniskt möjligt.

Indikatorer	Utfall 2024	Utfall 2025	Mål 2025	Måluppfyllelse 2025
Digitala underhållsplaner		50 %	50 %	100 %

5 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
 7. Hållbar energi	 Pågående	Installation solceller Hur bidrar detta till det globala målet? Egenproducerad förnyelsebar energi ökar Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar Vid årsskiftet 2025/2026 hade fastighetsenheten installerat och driftsatt 1244kWp (toppeffekt) solceller i fastighetsbeståndet (mål 1300kWp) fördelat på 32 byggnader vilket är en ökning med 404kWp sedan årsskiftet 2024/2025. Solcellerna har kapacitet att producera ca 1,2 miljoner kWh per år. Under 2026 planeras 9 nya solcellsanläggningar med en total toppeffekt på ca 600kWp.
	 Pågående	Fortsatt kravställen i upphandling av förnyelsebar energi Hur bidrar detta till det globala målet? Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning Övergripande mål Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar 100% bra miljöval i upphandling är krav idag och fortsätter att vara det i kommande upphandlingar. Det nya avtalet möjliggör timprisavtal för de fastigheter med solcellsanläggningar där energilagrar installeras. Detta gör det möjligt att köpa/sälja el när priset är lågt respektive högt och erhålla s.k. arbitrage på mellanskillnaden. Det första energilagret vid Sigfridsborgs skola färdigställs och driftsätts preliminärt i januari 2026.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 11. Hållbara städer och samhällen	 Pågående	Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd 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 Kommentar Det pågår ett arbete för att öka antalet gröna hyresavtal 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 succesivt implementera villkoren för samtliga. Vid årsskiftet 2024/2025 hade vi totalt 11 gröna hyresavtal. Under 2025 har vi hittills skrivit 3 nya avtal. Utöver detta finns även miljöbilagor till 3 arrendeavtal för kolonilotter. Alla båtklubbar erbjuds grön avtalsbilaga. Ett förslag på grön avtalsbilaga har tagits fram för arrendeavtal för golfklubbar där genomgångar av den gröna avtalsbilagan genomförts med Nacka golfklubb och Saltsjöbadens golfklubb genomförts under hösten. Golfklubbar har stor påverkan på miljön då dessa arrenden omfattar stora markområden. Det finns ett förslag att instifta ett pris för "årets gröna arrendator" från 2026 för att uppmuntra goda gröna initiativ och inspirera andra genom kommunikation på webben och i sociala medier.
	 Pågående	Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver 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 Kommentar Kommunen projekterar och bygger med ambitionen att nå Miljöbyggnad nivå Silver i nybyggnadsprojekt. Byggprojekten som uppnår Miljöbyggnad nivå silver bidrar till gröna projekt i kategorin Energieffektiva lokaler och bostäder i kommunens åtagande kring gröna obligationer. Pågående projekt är Nya Näckenbadet i Saltsjöbaden som godkänts som Grönt projekt av Kommuninvest. Järlahöjdens förskola, Sigfridsborgs sporthall och Boo gårdssporthall uppfyller Miljöbyggnad nivå silver och ingår som gröna projekt vid Nackas emission av grön obligation nr 6 och 7.

Globala målen	Status	Uppföljning av aktiviteter
 13. Bekämpa klimatförändringarna	 Pågående	Utbyte till led-armaturer Hur bidrar detta till det globala målet? Minska energianvändningen och kostnader i byggnader Övergripande mål Maximalt värde för skattepengarna Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka Kommentar Nacka följer energimyndighetens rekommendationer och fasar kontinuerligt ut äldre ljuskällor som innehåller kvicksilver och som är mindre energieffektiva. 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. Utbytet är prioriterat och fortsätter kontinuerligt i planerat underhåll. Genom att byta ut gamla belysningsarmaturer till energieffektiv LED belysning så kan energiförbrukningen sänkas med ca 55% i genomsnitt. Utbytet motsvarar hittills ca 585MWh/år i sänkt elförbrukning, motsvarande 114 ton lägre koldioxidutsläpp per år (CO₂e).

6 Ekonomiskt resultat 2025

Verksamhet mnkr	Utfall 2025			Budget 2025		Utfall 2024		
Kostnader - Intäkter +	Intäkt	Kostnad	Netto	Netto	Avvikelse	Intäkt	Kostnad	Netto
Lokal	652,3	-646,7	5,7	8,0	-2,4	620,9	-617,9	3,0
Bostad	87,3	-95,1	-7,8	-18,7	10,9	89,1	-89,6	-0,5
Mark- och fastighetsutveckling	69,0	-33,0	35,9	38,8	-2,9	66,1	-29,8	36,3
Byggprojektledning	0,9	-2,2	-1,2	-4,0	2,8	1,1	-3,6	-2,5
Övergripande verksamhet	0,3	0,7	1,1	0,0	1,1	0,3	-4,8	-4,4
Särskilda fastighetsobjekt	-13,0	-25,3	-38,3	-29,2	-9,1	-	-	-
Projektrelaterade driftkostnader	0,0	-21,6	-21,6	-23,6	2,0	-	-	-
Finansiell leasing	0,0	-22,9	-22,9	-9,2	-13,7	0,0	-12,5	-12,5
Summa	796,9	-846,0	-49,0	-37,9	-11,1	777,5	-758,1	19,4

Sammanfattning

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat för 2025 är -49,0 miljoner kronor. Resultatet innebär en avvikelse om -11,1 miljoner kronor mot årets budgeterade -37,9 miljoner kronor. Underskottet motsvarar 1,4% av fastighetsenhetens budgeterade omsättning.

De största negativa avvikelserna består av kostnader för utrangeringar på 16,6 miljoner kronor, högre kostnader för finansiell leasing på 13,7 miljoner kronor och lägre intäkter för internhyror på grund av instegshyror på 13,0 miljoner kronor.

De största positiva avvikelserna består av lägre kostnader för drift och underhåll på 12,2 miljoner kronor samt lägre kostnader för avskrivningar och internränta på 13,6 miljoner kronor. Även löner och tidsskrivning ger ett överskott på sammanlagt 6,4 miljoner kronor.

Mindre avvikelser värda att nämna är sent debiterade plankostnader för Sydvästra Plania på 1,3 miljoner kronor, samt kostnader för byte av brandförsvarsförbund på 0,5 miljoner kronor.

Verksamheterna

Lokalverksamheten redovisar för året en avvikelse mot budget på -2,4 miljoner kronor. Den negativa avvikelsen består av underhållsåtgärder som genomförs samtidigt som projektet Nacka bollhall motsvarande 3,5 miljoner kronor. Hos lokalverksamheten finns även merparten av utrangeringarna motsvarande 12,2 miljoner kronor. Den negativa avvikelsen möts delvis upp av överskott på underhåll, avskrivningar och internränta.

Bostadsverksamheten redovisar för året en avvikelse mot budget på 10,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre kostnader för underhåll än budgeterat.

Mark- och fastighetsutveckling redovisar för året en avvikelse mot budget på -2,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror på utrangeringar av mark från anläggningsregistret, ökade kostnader för fastighetsskatt samt förlikningskostnad för Skutviken, en del av underskottet möts upp av lägre kostnader för löner än budgeterat.

Byggprojektledning redovisar för året en avvikelse mot budget på 2,8 miljoner kronor. Avvikelsen beror på högre intäkter för tidredovisning och lägre kostnader för löner än budgeterat.

Övergripande verksamhet redovisar för året en avvikelse mot budget på 1,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre kostnader för löner än budgeterat.

Särskilda fastighetsobjekt redovisar för året en avvikelse mot budget på -9,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror på minskade intäkter för instegshyror, underskottet möts upp av överskott på Velamsunds ridanläggning och Stall Compass.

Projektrelaterade driftkostnader redovisar för året en avvikelse mot budget på 2,0 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre kostnader för Sickla skola, läs mer om projektet i investeringsavsnittet.

Finansiell leasing redovisar för året en avvikelse mot budget på -13,7 miljoner kronor. Avvikelsen beror på att fler hyresavtal har klassats som finansiella leasingavtal än vad som var budgeterat.

7 Investeringar

7.1 Tabell I Projektutfall och projektbudget

Tabellen visar utfall och budget för året samt portföljen, uppdelat i pågående och färdigställda/avslutade projekt. 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).

	Totalt för projekt			2025		
Färdiga/avslutade projekt	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall	Budget	Avvikelse
Investeringsinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgifter	-227,0	-233,1	6,1	-4,3	-7,6	3,3
Driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftskostnader	-22,8	-23,2	0,4	-0,1	0,0	-0,1
S:a färdiga/ avslutade projekt	-249,8	-256,3	6,5	-4,4	-7,6	3,2
Pågående projekt	Utfall	Budget	Kvarstår	Utfall	Budget	Avvikelse
Investeringsinkomster	1,6	1,6	0,0	1,6	1,6	0,0
Investeringsutgifter	-953,4	-1153,6	200,2	-315,7	-380,8	65,1
Driftsintäkter	17,0	17,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Driftskostnader	-102,4	-170,8	68,4	-21,6	-23,6	2,0
S:a pågående projekt	-1037,2	-1305,8	268,6	-335,7	-402,8	67,1
Summa projekt	-1287,0	-1562,1	275,1	-340,1	-410,4	70,3

Årets utfall är 70,3 miljoner kronor lägre än beviljad budget och de främsta orsakerna till detta är:

Nacka Bollhall

7,3 miljoner kronor skjuts fram till år 2026 då entreprenaden startade först hösten 2025. Entreprenaden består nu till en början av detaljprojektering, tekniskt samråd med bygglov och rivning. Senare kommer tillbyggnad, ombyggnad, underhållsarbeten samt markarbeten genomföras. Ny beviljad budget på 61,0 miljoner kronor ser i dagsläget ut att kunna hållas.

Källtorps fotbollsplan

Kommunen har fått ett positivt besked från Länsstyrelsen att fortsätta med processen för en 11-spelarplan, dock så har Naturskyddsföreningarna i Nacka och Saltsjöbaden överklagat bygglov och strandskyddsdispens till Länsstyrelsen. Kostnader för 2025 blev 0,6 miljoner kronor för återstående projektering och 12,4 miljoner kronor skjuts fram till år 2026, då förhoppningen är att starta med genomförandet. Beviljade investeringsmedel är 14,8 miljoner kronor, men bedömningen är att kostnaden kommer att bli högre än så.

Porsmossens fotbollsplan

Kostnaden för 2025 blev 13,2 miljoner kronor lägre än budget, då bygglov har överklagats av grannar och den lokala naturskyddsföreningen. Besked inväntas från Länsstyrelsen och därav skjuts dessa 13,2 miljoner kronor fram till år 2026. Beviljad budget är 14,0 miljoner kronor, men bedömningen är att kostnaden kommer att bli högre än så. Arbete med upphandling pågår.

Näckenbadets nya simhall

Utfallet 2025 blev 10,9 miljoner kronor högre än budget på grund av bra framdrift. Ny beviljad budget på 385,7 miljoner kronor bedöms kunna hållas (se mer i avsnitt 7.2)

Multihallen i Fisksätra

Årsbudgeten för 2025 var 5,8 miljoner kronor och utfallet blev 3,3 miljoner kronor. Projektet är nu färdigställt (se mer i avsnitt 7.4).

Ridanläggning Velamsund

Årets utfall underskrider budget med 8,2 miljoner kronor. Projektet är i sitt slutskede och den totala kostnaden kommer som det ser ut i dagsläget att underskrida beviljad budget (se mer i avsnitt 7.2).

Sickla skola

Utfallet för 2025 blev 23,4 miljoner kronor lägre än budget. Den totala prognosen för projektet är 25,4 miljoner kronor lägre än beviljad budget. Projektet är nu färdigställt och slutbesiktning godkänd (se mer i avsnitt 7.2).

GA Myrsjö sportcenter

Årets utfall blev 5,9 miljoner kronor lägre än budget och dessa skjuts över till 2026. Totala kostnaden för projektet ligger dock i linje med beviljad budget. Arbete med upphandling pågår och projektet bedöms hålla sin tidplan.

Nacka gymnasium

Projektet hade ett utfall för året som var 4,7 miljoner kronor lägre än budget. För att få koll på produkt och ekonomi genomgår projektet en genomlysning och avstämning med samtliga intressenter, det vill säga verksamhet, fastighetsförvaltning, upphandlade konsulter, controller och upphandling. Detta arbete har pågått under hösten 2025 och kommer pågå under våren 2026, därav skjuts del av budgeten fram till nästa år.

7.2 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.

	Total för projekt						
Största projekten	Ink/ Utg	Utfall	Ursprunglig budget	Budget	Prognos T2 2025	Aktuell prognos	Avvikelse progn budg
Näckenbadets nya simhall	Utg	-362,7	-299,0	-385,7	-385,7	-385,7	0,0
Velamsunds ridanläggning	Utg	-158,7	-28,0	-190,8	-173,1	-177,2	13,6
Sickla skola	Utg	-342,7	-249,0	-379,7	-363,7	-354,3	25,4
Nacka bollhall	Utg	-36,3	-46,0	-61,0	-61,0	-61,0	0,0
Komponentutbyten 2025	Utg	-33,0	-33,0	-33,0	-33,0	-33,0	0,0
GA Myrsjö Sportcenter	Ink	17,0	0,0	17,0	17,0	17,0	0,0
GA Myrsjö Sportcenter	Utg	-25,2	-45,2	-62,2	-62,2	-62,2	0,0
II-spelarplan Orminge	Utg	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	-8,5	0,0
Solceller 2025	Utg	-6,0	-6,0	-6,0	-5,0	-6,0	0,0
Utemiljölyft fisk- och skolgårdar 24-27	Utg	-12,2	-31,3	-31,3	-31,1	-31,3	0,0
Nacka gymnasium	Utg	-6,7	-28,5	-28,5	-28,5	-28,5	0,0
Övriga projekt	Ink	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	0,0
Övriga projekt	Utg	-295,0	-394,0	-394,0	-340,0	-360,7	33,3
	Ink	18,6	1,6	18,6	18,6	18,6	0,0
Summa	Utg	-1305,6	-1168,5	-1580,7	-1491,8	-1508,4	72,3
	Netto	-1287,0	-1166,9	-1562,1	-1473,2	-1489,8	72,3

		Året		
Största projekten	Ink/Utg	Utfall	Budget	Avvikelse
Näckenbadets nya simhall	Utg	-113,5	-102,6	-10,9
Velamsunds ridanläggning	Utg	-54,3	-62,5	8,2
Sickla skola	Utg	-53,8	-77,2	23,4
Nacka bollhall	Utg	-34,7	-42,0	7,3
Komponentutbyten 2025	Utg	-33,0	-33,0	0,0
GA Myrsjö Sportcenter	Utg	-12,6	-18,5	5,9
GA Myrsjö Sportcenter	Ink	0,0	0,0	0,0
11-spelarplan Orminge	Utg	-8,4	-8,5	0,1
Solceller 2025	Utg	-6,0	-6,0	0,0
Utemiljölyft fsk- och skolgårdar 24-27	Utg	-5,8	-6,0	0,2
Nacka gymnasium	Utg	-5,3	-28,5	23,2
Övriga projekt	Ink	1,6	1,6	0,0
Övriga projekt	Utg	-14,3	-27,2	12,9
	Ink	1,6	1,6	0,0
Summa	Utg	-341,7	-412,0	70,3
	Netto	-340,1	-410,4	70,3

Näckenbadets nya simhall

Den nya simhallen kommer att innehålla tre bassänger: en motions- och träningsbassäng om 12,5 x 25,0 meter, en separat undervisningsbassäng med höj- och sänkbar botten samt en småbarnspool. Nya Näckenbadet blir en av tre simhallar i Nacka som kommer att komplettera varandra. De andra två är Nacka simhall samt Myrsjö simhall som kommer att stå klar 2027 och tillsammans bildar dessa tre en helhet som möter behoven hos föreningar, skolor och allmänhet när kommunens befolkning ökar. Näckenbadets simhall öppnar hösten 2026.

Medel om sammanlagt 385,7 miljoner kronor har beviljats för projektet, där 346,9 miljoner kronor avser investeringskostnad och 38,8 miljoner kronor avser driftkostnad. Budgeten bedöms kunna hållas.

Sickla skola

De sista två husen, hus A och B, med tillhörande förskolegård och del av skolgård stod färdigrenoverade under sommaren och verksamheten startade upp i augusti (hus C och D stod klara sedan tidigare). Resterande del av skolgården färdigställdes under hösten och slutbesiktning samt därefter överlämning till lokalförvaltning skedde under december.

En tilläggsbeställning av grusyta kommer att färdigställas under början av 2026 och projektavslut kan därefter ske.

Den totala kostnaden för projektet väntas understiga budget med cirka 25,0 miljoner kronor. Orsaken till detta är dels att riskpengen på 20,3 miljoner kronor inte behövt nyttjas samt att del av kostnaden istället belastar välfärd skola (gränsdragningslistan).

Ridanläggning Velamsund

För att säkerställa ridskoleverksamheten i Velamsund har Nacka kommun byggt en ny ridanläggning, samtidigt som bristerna hos befintliga rasthagar och uteridbana har åtgärdats. Den nya anläggningen, som invigdes i november, består av stall, ridhus och ridbana samt är dimensionerad för 45 hästar. Byggnaderna stod färdiga sommaren 2025 och tillhörande hagmark kommer att färdigställas under första halvåret 2026. Totala kostnaden ser i dagsläget ut att underskrida budget med drygt 13,0 miljoner kronor och orsaken till det är att den riskpeng som budgeterats för inte kommer att behöva nyttjas.

7.3 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	Budg et	Aktiv erat	Utfall	Budg et	Aktiv erat
Multihall i Fisksätra	Utg	-248,5	-254,5	-225,7	-3,2	-5,8	-24,3
Sickla skola, delaktivering	Utg	-342,7	-379,7	-294,4	-53,8	-77,2	-161,2
Velamsunds ridanläggning, delaktivering	Utg	-158,2	-190,8	-130,2	-53,8	-62,5	-90,7
Komponentutbyten 2023	Utg	-48,7	-50,0	-48,5	0,0	0,0	-11,3
Komponentutbyten 2024	Utg	-24,7	-50,0	-24,3	-0,4	0,0	-10,2
Komponentutbyten 2025, delaktivering	Utg	-33,0	-33,0	-8,6	-33,0	-33,0	-8,6
Solceller 2022	Utg	-7,9	-8,0	-7,9	0,0	0,0	-3,3
7-spelarplan Duvnäs utskog Rudsjöparken, delaktivering	Utg	-4,4	-5,2	-3,9	-4,3	-5,2	-3,9
Konstgräs Eknäs fotbollsplan	Utg	-1,4	-1,8	-1,4	-1,2	-1,8	-1,4

Multihall i Fisksätra

I oktober 2024 färdigställdes och godkändes multihallen i Fisksätra. Den nya sporthallen, med en yta om 5 700 kvadratmeter, har två salar för basket och friidrott samt plats för kampsport, styrketräning och dans. När hallen byggdes öppnades också en tillfällig sporthall på området och när verksamheten där upphörde återställdes fotbollsplanen på platsen. Detta skedde under 2025 och hela projektet är nu avslutat. Orsaken till att kostnaden blev 6,1 miljoner kronor lägre än beviljad budget är att den riskpeng som prognostiserats för inte behövde nyttjas.

Sickla skola

Se avsnitt 7.2.

Velamsunds ridanläggning

Se avsnitt 7.2.

Komponentutbyten 2025

Under 2025 färdigställdes stambytet på Gamla Landsvägen och inom projektet genomfördes bland annat åtgärder i ventilationen. Renovering av lägenheter på Kommunalvägen samt Fisksätra torg har slutförts, likaså ventilationsarbeten på Nacka gymnasium.

Nytt brandlarm har installerats på brandstationen och ytterligare brandsäkerhetshöjande arbeten, såsom installation av sprinkler, på ett par gruppboheter har färdigställts.

Utöver dessa större projekt har Pingvinens förskola renoverats, scoutstugan i Orminge fått nytt tak och Nacka ishall fått ny LED-belysning över rinken. Ett antal mindre komponentutbytesprojekt har även slutförts under året.

Samtliga komponentmedel om 33,0 miljoner kronor för 2025 har nyttjats.

Övriga projekt

Resterande projekt är, precis som dessa fyra, redovisade i nämnd och finns att läsa om i respektive tjänsteskrivelse för projektavslut i Ciceron.

8 Redovisning riktade statsbidrag årsbokslut

Ej aktuellt för fastighetsenheten.

9 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Ej aktuellt för fastighetsenheten.

10 Framåtblick

I en tid med ekonomiska utmaningar och en reviderad befolkningsprognos med minskat antal barn framförallt i förskola och grundskola ser fastighetsenheten en risk för ökande vakanser. Det är viktigt att anpassa lokaler efter behov för att inte stå med tomma lokaler när efterfrågan ser ut att vika. Det finns möjligheter till samnyttjande av lokaler, både i kommunens egenägda och inhyrda bestånd. Detta arbete prioriteras ytterligare.

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.

En stor utmaning ligger i att hantera komponentprojekt och de stora fastighetsprojekt som planeras genomföras under de kommande åren, utmaningen ligger i det ekonomiska läget i kombination med delvis eftersatt underhåll. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad. 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. Digitalisering är en viktig satsning vilket kommer leda till långsiktiga effektiviseringar. Samarbetet är viktigt med de fastighetsägare vars fastigheter hyrs in för kommunens verksamheter för att minska vakanser och för att få rätt lokaler för rätt behov.

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.

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 når 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 bedrivs med digitala hjälpmedel för att bygga en funktionell, hållbar och trygg stad.

Klimatförändringar ställer höga krav på att fastigheter och lokaler är klimatanpassade och anpassningar ska göras i både befintligt bestånd och vid nyinvesteringar. Kommunens fastigheter ska även bidra till att utveckla och stärka den biologiska mångfalden och stärka de gröna sambanden i Nacka via utemiljöerna. Skolgårdar, förskolegårdar och annan kvartersmark kring kommunal verksamhet har en stor betydelse i den lokala grönstrukturen och för att stärka lek-, aktivitets- och rekreationsstråk. Utemiljölyftet som initierades under 2024 har löpt på under 2025 med fint resultat och kommer fortgå under de närmaste åren.

Enheten för byggprojektledning fortsätter att utvecklas för att möta de ökade kraven på effektivitet, kvalitet och hållbarhet i kommande projektarbete. Enheten arbetar enligt kommunens projektmodell, vilket säkerställer en strukturerad och transparent process från behovsanalys och tidiga utredningar till produktion och överlämning. Framåtblickande planering och tydlig styrning är avgörande för att hantera både komplexa komponentprojekt och större ny- och ombyggnationer, inte minst i ett ekonomiskt utmanande läge. Genom att ytterligare stärka arbetet med riskhantering, kostnadsprognoser och tidig dialog med verksamheter skapas bättre förutsättningar för rätt kvalitet i rätt tid. Projektledningen kommer också intensifiera användningen av kommunens projektplattform Antura, för att följa upp projektens framdrift och successivt höja mognadsgraden i processen.

Fastighetsenheten samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens fastigheter. Fokus fortsätter att vara på nöjda kunder, god dialog och fortsätta den positiva trenden med ökat NKI-värde.

II Särskilda uppdrag

Fastighetsenheten har inga särskilda uppdrag för 2025 men bistår och samarbetar med övriga enheter i andra uppdrag, aktuellt för året har varit:

Samutnyttjande av lokaler

KFs särskilda uppdrag är formulerat: *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 under året ändrat sektionering av flertalet larmsystem samt installerat passersystem i ett antal skolor för att möjliggöra för föreningar att nyttja lokaler i kommunens skolor under kvällar och helger. Detta arbete har genomförts tillsammans med Valfärd skola som har identifierat de ytor som är lämpliga för samnyttjande. Fastighetsenheten har även tagit fram mallar och checklistor för samnyttjande för att tydliggöra ansvarsfördelningen vid samnyttjande och även arbetat fram rutiner som ska följas vid övernattningsanmälan till Storstockholms brandförsvärsförbund. Målsättningen är att samtliga skolor och så många övriga lokaler som möjligt ska vara tillgängliga för nyttjande under dygnets alla timmar.