



**Tertialbokslut 2 2023**  
**Fastighetsenheten**

## Innehållsförteckning

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1   | Sammanfattning .....   | 3  |
| 2   | Verksamhetsresultat .....  | 5  |
| 2.1 | Maximalt värde för skattepengarna.....   | 8  |
| 2.2 | Bästa utveckling för alla .....  | 9  |
| 2.3 | Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka .....  | 10 |
| 2.4 | Stark balanserad tillväxt.....   | 12 |
| 3   | Agenda 2030.....   | 12 |
| 4   | Ekonomiskt resultat.....   | 15 |
| 5   | Investeringar .....  | 17 |
| 5.1 | Tabell 1 Projektutfall mot projektbudget samt<br>projektprognos .....  | 17 |
| 5.2 | Tabell 2 Största pågående projekten för perioden,<br>färdigställda projekt samt projekt med störst avvikelse ..... | 18 |
| 5.3 | Tabell 3 Förändring T2 (M&B 2024-2026) vs T1 2023.....   | 22 |
| 6   | Redovisning riktade statsbidrag prognos .....  | 23 |
| 7   | Åtgärdsplan .....  | 23 |
| 8   | Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....  | 23 |
| 9   | Sjukfrånvaro.....  | 23 |

## I Sammanfattning

**Fastighetsenheten ansvarar för att säkerställa lokal-, och bostadsförvaltning för välfärdsverksamheter, förvalta kommunägd mark samt ansvara för genomförandet av ny-, om- och tillbyggnader av hus som ska ägas och förvaltas av kommunen.**

Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter samt samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och försälja fastigheter.

### **Ekonomi:**

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat hittills är +22,9 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om +18,9 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på de säsongsrelaterade kostnaderna såsom el, värme, halkbekämpning och snöröjning vilka förväntas öka under de kallare månaderna. Prognosen för helåret är enligt budget.

### **Viktigaste händelser:**

Under perioden kan följande händelser belysas särskilt:

Bostadsförvaltning har arbetat med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. Försäljning av bostadsrätter pågår som en del av anpassningen av beståndet.

Verksamheterna har meddelat sina lokalbehov inför 2024 vilket innebär en del uppsägningar av hyresavtal. Detta innebär risk för vakanser som lokalförvaltningen behöver arbeta med att fylla eller avveckla. Det sker med hänsyn till kommande behov och innebär därför också ett gemensamt arbete tillsammans med framförallt utbildningsenheten.

Flera byggprojekt är under produktion: Nya Näckenbadet, Sickla skola, Multihallen Fisksätra, Järlahöjdens förskola samt ny ridanläggning i Velamsund. Järlahöjdens förskola är i produktionens slutfas och förväntas lämnas över till

verksamheten under hösten 2023. Upprustning av flera fotbollsplaner har genomförts under sommaren.

Utredningar och planering pågår kring upprustning av Nacka gymnasium, Borgvalla skola, olika projekt på Järlahöjden samt nya och utökade fotbollsplaner.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna har till stor del berott på råvarubrist som en följd av pandemin och som nu förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt och även komponentprojekt vad gäller ekonomi och i vissa fall även vad gäller tid. Minskad efterfrågan på byggmarknaden kan komma påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs noga i avtalen och vid upphandlingar. Internhyrorna 2024 påverkas också av prisökningarna. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

Hos mark och fastighetsutveckling pågår arbete med att kvalitetssäkra arrende- och tomträttsavtal och se till att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. En översyn av markprogrammet pågår med ambition att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt friköpspriser. Friköp av tomträtter har skett med 8,7 miljoner kronor hittills i år, ytterligare friköp är överenskommet att ske under hösten och kommunen fortsätter att stimulera till ytterligare friköp.

En övergripande fastighetsstrategi är framtagen vilken utgör grunden för hur kommunen ska tillgodose behovet av välfärdsfastigheter samt utgår från kommunens övergripande mål. Kommunen är en professionell fastighetsägare och har en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande.

Planering för solcellsutbyggnad sker i befintliga fastigheter och vid nybyggnation. Flertalet pågående projekt kan kopplas till kommunens gröna finansieringsramverk.

## 2 Verksamhetsresultat

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

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

Inventering av lämpliga kommunala byggnader är genomförd utifrån genomförbarhet samt drift- och anläggningsekonomisk hänsyn. Även utvärdering av solparkslösningar. Utöver detta förses alla nya kommunala byggprojekt med solcellsanläggningar. Plan för genomförande har påbörjats och redovisas nedan under rubriken Agenda 2030.

- **Ta fram förslag på lämpligt kommande byggprojekt där minst passivhusstandard används**

Inventering av möjliga byggprojekt i fastighetsportföljen samt samordning med exploatering. I juni utfördes en större utbildningsinsats för att öka kunskapen om passivhus. Målet är att starta ett passivhusprojekt för skola/förskola under 2023 på egen fastighet eller med privat aktör.

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

Berörda aktörer samlas regelbundet för att ta fram ett finansieringskoncept för ett utemiljölyft. Målsättningen är att det ska vara konkurrensneutralt, inte hyrespåverkande och att verksamheterna ska få ersättning helt eller delvis för kapitaltjänstkostnader. Utgångspunkten bygger på att skolor och förskolor (kommunala/privata) själva tar initiativet att söka medel och driva utemiljölyftet på sin skola/förskola. Fastighetsenheten projektleder och bistår vid bedömningar av tekniska möjligheter som berör ägda eller inhyrda objekt.

Projektorganisationen tillsätts under september. Inventering av kompetensstöd inom kommunen kring barns och ungdomars lek- och aktivitetsytor har skett och uppdaterats med nuläge. Sondering av privata aktörers intresse att delta i utemiljölyftet har genomförts och är positivt. Utredning pågår kring en konkret

finansieringslösning och upprättande av fond och ansökningsupplägg planeras till T3. Lansering i T1 2024.

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

En tidsatt genomförandeplan med ambitionsnivåer är framtagen som redovisar genomförande av nya laddstationer kommunal fastighetmark, privatmark och allmänplatsmark. Berörd verksamhet kommer att få ett ansvar för att genomföra sina aktiviteter. Fastighet har tecknat avtal med NEAB om laddstationer på kvartersmark.

Ett särskilt fokus ligger på att ta fram rutiner för utbyggnad under nybyggnadsskedet tillsammans med privata aktörer och byggherrar.

Samverkansgruppen kring laddfrågan i Nacka kommer att rapportera det fortsatta genomförandet till styrgrupp (direktör och VD NEAB) utifrån genomförandeplanen.

- **Utreda möjligheten att tillskapa fler båtplatser**

Frågan är prioriterad och arbete pågår tillsammans med offentlig utemiljö och trafik 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 genom att utöka befintliga arrendeområden där det är möjligt.

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

- **Livscykelanalyser och lönsamma investeringar**

Livscykelperspektivet har delvis integrerats i pågående byggprojekt och ska integreras i kommande byggprojekt och vid renoveringar. Arbetet med livscykelanalyser och lönsamma investeringar resulterar bland annat i prioriteringar av solcellsinvesteringar i nya och befintliga byggnader. Det utreds möjlighet till batterilagring kopplat till kommunala solcellsanläggningar.

Energibesparande åtgärder och utbyte till led-armaturer är också viktiga åtgärder. I Miljöbyggnad nivå silver ingår krav på energismarta lösningar, metod- och materialval.

- **Miljömärkt el**

Fortsatt 100% miljömärkt el som krav vid upphandling. Den sista oljepannan ersätts av en annan värmekälla under hösten 2023.

- **Skyddad natur och stärkta grönstråk**

I markförvaltningen är hållbar markanvändning ett viktigt ledord och syftar till att använda marken på ett sätt som möjliggör långsiktig hållbarhet både för människan och naturen. Vid nya markupplåtelse eller byggnationer förutsätter det en helhetssyn och hänsyn till många olika faktorer, som exempelvis ekosystemtjänster, social hållbarhet, landskapsbild, och klimatpåverkan. Mark och fastighetsutveckling samverkar brett med övriga enheter inför beslut som rör kommunens mark.

Klimatförändringarna ställer höga krav på att anläggningar och lokaler är klimatanpassade, exempelvis vad gäller 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 rekreativstråk.

- **Gröna obligationer**

Flera nybyggnadsprojekt (Boo gårds skola och sporthall, Multihall Fisksätra, Sigfridsborgs skola och sporthall, Järlahöjdens förskola) är med i underlaget till kommunens gröna obligationer vilket ger förmånligare ränta.

## **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 (lokaler, bostäder och mark) ska utvecklas och förvaltas på ett proaktivt och affärsmässigt sätt.**

Bostadsförvaltningen arbetar med att identifiera ett strategiskt bestånd kopplat till framtida behov och kostnadseffektiva inhyrningar. Utifrån förändrade förutsättningar ser behovet av bostäder ut att vara lägre framgent och en översyn av möjliga vägar framåt sker. Bostad arbetar kontinuerligt med anpassning av bostadsbeståndet där till exempel bostadsrätter säljs.

Hos mark och fastighetsutveckling pågår arbete med att kvalitetssäkra arrende och tomträttsavtal och se till att avgifter och avgälder är marknadsmässiga. En översyn av markprogrammet pågår med ambition att landa i tydliga riktlinjer för prissättning vid nyupplåtelse och omförhandling av arrende och tomträttsavtal samt vid friköp av tomträtter.

Friköp av tomträtter har skett med 8,7 miljoner kronor hittills i år, ytterligare friköp är överenskommet att ske under hösten och kommunen fortsätter att stimulera till fler friköp. Försäljningsintäkterna kommer kommunen till godo men syns inte i fastighetsenhetens resultat.

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



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

Hos lokalförvaltningen pågår en kontinuerlig utvärdering av internhyresmodellen.

En organisationsförändring inom kommunen har skett där fastighetservice numera ingår i Fastighetsenheten för ett tätare och effektivare samarbete.

Enheten har en tillförordnad biträdande enhetschef som primärt arbetar med att kvalitetssäkra nämndprocessen och samordnar de särskilda uppdragen.

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

NKI-mätning genomfördes hösten 2022 vilket visade att det gedigna och kontinuerliga arbete som gjorts har gett goda resultat. NKI för 2022 ökade från 49 till 58 (målet var 52) vilket är en höjning med 9 enheter. Ny NKI-mätning planeras till hösten 2023.

Det behöver ske ett arbete på längre sikt med att hitta jämförande nyckeltal för fastighetsverksamheten. Ett led i detta arbete är att enheten har startat ett nätverk

med andra fastighetsägare, privata och kommunala, den s k fastighetsbenchen, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och jämförelser.

## **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 (lokaler, bostäder, mark) ska kontinuerligt utvecklas och förädlas utifrån kloka och avvägda beslut för ett långsiktigt och hållbart innehav.**

Kommunen ska vara en professionell fastighetsägare och ha en aktiv förvaltning av kommunens egenägda välfärdsfastigheter där koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet och långsiktig hållbarhet är vägledande. Markförvaltningen finner synergier med bland annat offentlig utemiljö och anläggning kring de gröna värdena, rekreation, biologisk mångfald och lokalt omhändertagande av dagvatten på fastighetsmark.

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

kort och lång sikt för att tillgodose verksamheternas behov.

Bostad arbetar med att identifiera strategiskt bestånd kopplat till framtida behov. En analys görs kontinuerligt av vilka hyresavtal som är mest fördelaktiga för kommunen.

Produktion pågår av flera nya välfärdslokaler. Nya Näckenbadet och Multihallen Fisksätra sker på uppdrag av Fritidsnämnden. Sickla skola och Järlahöjdens förskola sker på uppdrag av Välfärd Skola. Byggnation av ridanläggning i Velamsund har gått in i produktionsfas. Järlahöjdens förskola är i produktionens slutfas och förväntas lämnas över till verksamheten under hösten 2023.

Upprustning av fotbollsplaner i Stavsborg, Älta, Velamsund och Tattby (på ny plats) har genomförts under sommaren.

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

Under 2023 har 20-25 komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter pågått hittills men planering pågår för ytterligare lika många projekt under året. 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.

Under det senaste året har det varit omfattande prisökningar inom stora delar av fastighetssektorn. Ökningarna har till stor del berott på en råvarubrist som följd av pandemin och som nu förvärrats av Rysslands krig i Ukraina och den stigande inflationen. Detta får påverkan på flera byggprojekt och även komponentprojekt vad gäller ekonomi men i vissa fall även vad gäller tid. Minskad efterfrågan på byggmarknaden kan komma påverka priserna nedåt och prisutvecklingen följs nog i avtalen och vid upphandlingar. Internhyrorna 2024 påverkas också av prisökningarna. En effektiv och noggrann portföljstyrning blir än mer viktig och prioriterad.

## 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. Stadsutvecklingsekonomin 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 (lokaler, bostäder, mark) ska utvecklas i takt med stadsutvecklingen och vara ändamålsenligt med fler användningsområden.**

Enheten fortsätter att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet med målet att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer.

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

Mark och fastighetsutveckling arbetar aktivt för att utveckla idrottsanläggningar, kultur- och skolfastigheter inom Järlahöjden tillsammans med andra delar av kommunen.



## 3 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   |
|---|---|--|
| <p> <b>7. Hållbar energi</b></p> | <p> Pågående</p> | <p><b>Installation solceller</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b><br/>Egenproducerad förnyelsebar energi ökar</p> <p><b>Övergripande mål</b><br/>Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><b>Fastighetsenheten</b><br/>Solceller finns i följande fastigheter:<br/>Sigfridsborgs skola och sporthall, Boo gårds skola, Nacka stadshus, Eklidens skola, Nacka Aula, Nacka konferenscenter, Nacka musikskola, Montessoriförskolan i Myrsjö.</p> <p>Pågående installationer i nybyggnationer:<br/>Järlahöjdens förskola, Sickla skola nya byggnad C som är färdigmonterade installationer. Pågående projekt är även Sickla skola byggnad D, Velamsunds ridanläggning, Multihallen i Fisksåtra, Näckenbadet.</p> <p>Under en treårsperiod 2023-2025 finns planer på att installera solceller i åtminstone följande befintliga byggnader:<br/>Boo gårds förskola, Henriksdals förskola, Samskolan byggnad N och Pilens förskola där kabeldragning är påbörjad. Vidare projektering pågår på Universums förskola, Saltsjöbadens IP, Neglinge gårds förskola, Tellusvägen gruppboende, Kompassvägens gruppboende, Boovallens IP, Älta IP samt Myrsjö skola.</p> <p>I samband med nybyggnationer planeras solceller i följande fastighet:<br/>Borgvalla skola.</p> <p>För flera andra fastigheter utreds förutsättningarna för solceller och det sker en löpande uppdatering av planerna i takt med att tekniken utvecklas.</p> <p>Begränsande förutsättningar för solceller på vissa fastigheter är t ex tillfälliga bygglov, planerade rivningar, kulturmärkning, icke-bärande takkonstruktioner och begränsad nätkapacitet.</p> |

| Globala målen   | Status  | Uppföljning av aktiviteter   |
|---|---|--|
|   | <br>Pågående   | <p><b>Fortsatt kravställen i upphandling av förnyelsebar energi</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b><br/>Minskat utsläpp av växthusgaser och minskad klimatbelastning</p> <p><b>Övergripande mål</b><br/>Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><b>Fastighetsenheten</b><br/>100% Bra miljöval i upphandling är krav idag och fortsätter vara det i kommande upphandlingar.</p>  |
|  11. Hållbara städer och samhällen | <br>Pågående   | <p><b>Antalet gröna avtal ska öka i såväl eget som inhyrt bestånd</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b><br/>Minska miljöpåverkan genom information och samverkan kring energi och inomhusmiljö, materialval och avfallshantering</p> <p><b>Övergripande mål</b><br/>Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><b>Fastighetsenheten</b><br/>Det finns miljöklausuler till vissa arrenden. I samband med att markprogrammet ses över kommer även miljöfrågan belysas. I inhyrningsavtal finns i flera nytecknade avtal gröna bilagor. Det pågår ett arbete för att öka antalet gröna avtal i uthyrningen. När det gäller extern uthyrning tas detta i beaktande i samband med omförhandling av befintliga avtal. När det gäller intern uthyrning pågår ett arbete med piloter för att hitta goda samarbetsformer med mål att successivt implementera villkoren för samtliga.</p> |
|   | <br>Pågående | <p><b>Nybyggnadsprojekt ska utgå ifrån minst Miljöbyggnad nivå silver</b></p> <p><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b><br/>Lägre energianvändning, fokus på en god inomhusmiljö för luftkvalitet, dagsljus, radon mm samt att byggmaterialen är sunda och giftfria</p> <p><b>Övergripande mål</b><br/>Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka</p> <p><b>Kommentar</b></p> <p><b>Fastighetsenheten</b><br/>Kommunen projekterar och bygger med ambition att nå Miljöbyggnad nivå silver i nybyggnadsprojekt. Byggprojekten är kopplade till kommunens åtagande kring gröna obligationer.</p>  |

| Globala målen   | Status  | Uppföljning av aktiviteter  |
|---|---|---|
|  <b>13. Bekämpa klimatförändringarna</b> | <br>Pågående | <b>Utbyte till led-armaturer</b><br><br><b>Hur bidrar detta till det globala målet?</b><br>Minska energianvändningen och kostnader i byggnader<br><b>Övergripande mål</b><br>Maximalt värde för skattepengarna<br>Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka<br><br><b>Kommentar</b><br><br><b>Fastighetsenheten</b><br>Nacka följer energimyndighetens rekommendationer och fasar kontinuerligt ut äldre ljuskällor som innehåller kvicksilver och som är mindre effektiva. I dagsläget har utbyte till led-armaturer skett i ca 42 % av byggnaderna motsvarande ca 64 % av lokalarean. Även i bostäder och boenden sker utbyte till led-armaturer. Arbetet pågår kontinuerligt och är prioriterat. |

## 4 Ekonomiskt resultat

| Verksamhet mnkr               | Ack utfall 2023   |                  |              | Ack budget 2023 |                  |              |                  | Helår budget och prognos 2023 |               |                    |
|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------|-----------------|------------------|--------------|------------------|-------------------------------|---------------|--------------------|
|                               | Utfall i intäkter | Utfall kostnader | Utfall netto | Budget intäkter | Budget kostnader | Budget netto | Budget avvikelse | Budget netto                  | Prognos netto | Prognos avvikelser |
| Lokal                         | 379,6             | -370             | 9,6          | 383,1           | -391             | -7,9         | 17,5             | -11                           | -11           | 0                  |
| Bostad                        | 61,1              | -62              | -0,9         | 59,5            | -60,7            | -1,2         | 0,3              | -2                            | -2            | 0                  |
| Mark och fastighetsutveckling | 34                | -18              | 16           | 33,8            | -18,3            | 15,5         | 0,5              | 23                            | 23            | 0                  |
| Bygg                          | 0,6               | -2,4             | -1,8         | 0               | -2,4             | -2,4         | 0,6              | -3,7                          | -3,7          | 0                  |
| Övrigt                        | 0                 | 0                | 0            | 0               | 0                | 0            | 0                | 0                             | 0             | 0                  |
| <b>Summa</b>                  | <b>475,3</b>      | <b>-452,4</b>    | <b>22,9</b>  | <b>476,4</b>    | <b>-472,4</b>    | <b>4</b>     | <b>18,9</b>      | <b>6,3</b>                    | <b>6,3</b>    | <b>0</b>           |

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat hittills i år är +22,9 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en positiv avvikelse om +18,9 miljoner mot budget.

Prognos för helåret är enligt budget, +6,3 miljoner kronor.

### Lokal

Lokal visar hittills i år ett resultat på +9,6 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse från budget med +17,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på säsongrelaterade variationer i kostnader såsom snöröjning, halkbekämpning, el och värme som förväntas öka rejält under de kallare månaderna. Även planerade aktiveringar kommer ha en betydande påverkan på resultatet. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -11 miljoner kronor.

### Bostad

Bostad visar hittills i år ett negativt resultat på -0,9 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med +0,3 miljoner kronor. Avvikelsen beror främst på säsongrelaterade variationer i kostnader såsom snöröjning, halkbekämpning, el och värme som förväntas öka under de kallare månaderna. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -2 miljoner kronor.

### Mark och Fastighetsutveckling

Mark och fastighetsutveckling visar hittills i år ett positivt resultat på +16,0 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med +0,5 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre personalkostnader än budgeterat. Personalkostnader kommer öka när en ny gruppchef är på plats. Prognosen på helåret är ändå att budget följs, det vill säga +23 miljoner kronor.

### Bygg

Bygg visar hittills i år ett negativt resultat på -1,8 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med +0,6 miljoner kronor. Avvikelsen beror på lägre personalkostnader än budgeterat. Prognosen på helåret är att budget följs, det vill säga -3,7 miljoner kronor.

### Övrigt

Övrigt har ett resultat på 0 och prognos på helåret är 0.



## 5 Investeringar

### 5.1 Tabell I Projektutfall mot projektbudget samt projektprognos

Tabellen visar utfall samt budget och prognos totalt för projekten samt för perioden. Utgifter/inkomster avser *investering* (en framtida tillgång för kommunen). Kostnader/intäkter avser *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs) samt *exploateringsersättning* (intäkter från exploatören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara.

|                       | Total för projekt |                |                        |         | Året   |        |         |
|-----------------------|-------------------|----------------|------------------------|---------|--------|--------|---------|
|                       | Utfall            | Budget projekt | Budget kvarstående ram | Prognos | Utfall | Budget | Prognos |
| Investeringsutgifter  | -1207,3           | -2629,2        |                        | -2517,3 | -223,6 | -696,1 | -458,6  |
| Investeringsinkomster |                   |                |                        |         |        |        |         |
| Driftskostnader       |                   |                |                        |         |        |        |         |
| Driftsintäkter        |                   |                |                        |         |        |        |         |
| <b>Summa</b>          | -1207,3           | -2629,2        |                        | -2517,3 | -223,6 | -696,1 | -458,6  |

Den totala prognosen för 2023 beräknas minska med 237,5 miljoner kronor, vilket till viss del beror på att projekt Multihall i Fisksätra har dragit ut på tiden och därmed även investeringen, prognosen för 2023 har sänkts med 79,1 miljoner kronor till 87,2 miljoner.

Projekt Näckenbadets nya simhall har även den skjutits fram med 2025 som nytt år för färdigställande. Prognosen för 2023 har därför minskat med 45,6 miljoner kronor till 80 miljoner kronor.

Även för projekt Velamsund innebär en tidsförskjutning justering av prognosen för år 2023 nedåt från 93 miljoner kronor till 32 miljoner kronor.

I samband med att strukturera upp portföljstyrningen för komponentutbyten, har vi i år beslutat att parkera projektet komponentutbyten 2019-2022, för att istället börja använda projekt komponentutbyten 2023. Tidigare har årens potter använts under flera år men för att förtydliga utfallen mot budget bryter vi nu för användande av årspotter vid årsskifte. I samband med detta flyttar vi över återstående medel från pottorna 2019-2022 till 2023-2025 vilket ger en uppskattad prognos 2024 på ca 120 miljoner kronor.

## 5.2 Tabell 2 Största pågående projekten för perioden, färdigställda projekt samt projekt med störst avvikelse

Tabellen visar de tio största pågående projekten samt vad som hänt under perioden. Tabellen visar också färdigställda/aktiverade projekt, samt projekt med störst avvikelse mot budget (totalt eller för året). I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

| Projekt                               | Total för projekt |          |        |           |          |        |         |           | Året   |        |
|---------------------------------------|-------------------|----------|--------|-----------|----------|--------|---------|-----------|--------|--------|
|                                       | Utfall            |          |        | Budget    |          |        | Prognos | Aktiverat | Utfall | Budget |
|                                       | Inkomster         | Utgifter | Netto  | Inkomster | Utgifter | Netto  | Netto   | Netto     | Netto  | Netto  |
| <b>Tio största</b>                    |                   |          |        |           |          |        |         |           |        |        |
| 93103388<br>Sickla skola              |                   | -113,1   | -113,1 |           | -333,0   | -333,0 | -333,0  | 0,0       | -59,7  | -104,2 |
| 93100858<br>Multihall i Fisksätra     |                   | -84,3    | -84,3  |           | -231,3   | -231,3 | -231,3  | 0,0       | -51,9  | -87,2  |
| 93103462<br>Järlahöjden<br>s förskola |                   | -74,9    | -74,9  |           | -68,0    | -68,0  | -75,6   | 0,0       | -38,7  | -39,3  |
| 90000321<br>Näckenbadets nya simhall  |                   | -58,8    | -58,8  |           | -338,6   | -338,6 | -338,5  | 0,0       | -22,0  | -79,9  |

|  |  |        |        |  |        |        |        |      |       |        |
|--|--|--------|--------|--|--------|--------|--------|------|-------|--------|
| 93100888<br>Komponen<br>tutbyten<br>2019         |  | -46,8  | -46,8  |  | 0,0    | 0,0    | -47,8  | 46,2 | 5,3   | 4,3    |
| 93101840<br>Komponen<br>tutbyten<br>2021         |  | -37,1  | -37,1  |  | -50,0  | -50,0  | -34,5  | 28,0 | -1,0  | 1,6    |
| 93100889<br>Komponen<br>tutbyten<br>2020         |  | -36,6  | -36,6  |  | -50,0  | -50,0  | -39,6  | 32,6 | -1,0  | -4,0   |
| 93104973<br>Järlahöjden<br>- ledningsar<br>beten |  | -22,0  | -22,0  |  | -31,0  | -31,0  | -24,3  | 0,0  | -14,4 | -24,3  |
| 93103385<br>Komponen<br>tutbyten<br>2023         |  | -17,5  | -17,5  |  | -50,0  | -50,0  | -60,1  | 0,0  | -17,4 | -40,0  |
| 93104943<br>Velamsunds<br>ridanläggning          |  | -11,6  | -11,6  |  | -160,0 | -160,0 | -160,0 | 0,0  | -3,4  | -31,8  |
|  |  |        |        |  |        |        |        |      |       |        |
| <b>Färdigställda</b>                             |  |        |        |  |        |        |        |      |       |        |
| 93100889<br>Komponen<br>tutbyten<br>2020         |  | -36,6  | -36,6  |  | -50,0  | -50,0  | -39,6  | 13,0 | -1,0  | -4,0   |
| 93101840<br>Komponen<br>tutbyten<br>2021         |  | -37,1  | -37,1  |  | -50,0  | -50,0  | -34,5  | 7,7  | -1,0  | 1,6    |
| 93103398<br>Ekliden<br>skola, kök<br>matsal      |  | -7,4   | -7,4   |  | -7,5   | -7,5   | -7,4   | 7,4  | 0,0   | 0,0    |
| <b>Störst<br/>avvikelse</b>                      |  |        |        |  |        |        |        |      |       |        |
| 93103388<br>Sickla skola                         |  | -113,1 | -113,1 |  | -333,0 | -333,0 | -333,0 | 0,0  | -59,7 | -104,2 |
| 93100858<br>Multihall i<br>Fisksätra             |  | -84,3  | -84,3  |  | -231,3 | -231,3 | -231,3 | 0,0  | -51,9 | -87,2  |
| 90000321<br>Näckenbads<br>nya<br>simhall         |  | -58,8  | -58,8  |  | -338,6 | -338,6 | -338,6 | 0,0  | -22,0 | -79,9  |

*De 3 största pågående projekten*

**93103388 - Sickla skola**

Hittills under 2023 har hus C:s ytterväggar, fasader, fönster och tak med solceller monterats. Innerväggar har byggts och större delen av installationerna utförts. Projekteringen för resterande delar av projektet kom igång under våren och markarbeten med pålning, schakter och stödmur för att kunna bygga ut matsalen i hus D gjordes under sommaren.

Under hösten fortsätter de invändiga arbetena i hus C. Tillbyggnaden av hus D:s matsal påbörjas under september och färdigställs till årsskiftet. Skolgårdsarbeten runt hus C påbörjas. Projektering av hus A, B, D samt skol- och förskolegård pågår fram till slutet av oktober.

#### **93100858 - Multihall i Fisksätra**

Projektet har under inledningen av året färdigställt bygghandlingsprojekteringen parallellt som produktionen har påbörjats ute på plats. Under januari – juli 2023 har omfattande sprängningsarbeten utförts samt bortforsling av berg och inledande arbete med grundläggningen av den nya multihallen påbörjats. Därefter har grundläggningen/platta på mark gjutits och under vecka 35 påbörjades monteringen av stommen. Under denna period har även inköp av material och underentreprenörer till multihallen genomförts. Komplettering av gällande bygglov är pågående och kan komma att kräva ytterligare myndighetsbeslut. Perioden innehåller även Nackas interna kostnader så som projektledare, biträdande projektledare, myndighetsavgifter, inköp och kommunikation.

#### **93103462 - Järlahöjdens förskola**

Byggentreprenaden för projektet har pågått sedan februari 2022 och närmar sig nu sitt slut. Under augusti månad har samordnad provning av de tekniska systemen pågått, under september månad kommer slutbesiktning samt slutsamråd att ske parallellt med utbildning av drift- och verksamhetspersonal. Förutsatt att slutbesiktning samt samråd blir godkända kommer verksamheten att flytta in under månadsskiftet september/oktober 2023.

### ***De 3 största aktiverade projekten 2023***

### **93100889 - Komponentutbyten 2020**

Under 2023 har totalt 13 miljoner kronor aktiverats i Komponentutbyten 2020. Bland annat har utbyte till LED-belysning aktiverats för totalt 1,5 miljoner kronor, renovering i Nacka simhall 3,0 miljoner kronor, del av köksutrustning har bytts ut i skolor och förskolor för 2,1 miljoner kronor, uppdatering av ventilation samt el-komponenter har skett med 1,5 miljoner kronor. Därutöver har arbeten utförts för totalt 3,2 miljoner kronor med skolgårdar, allmänbelysning, kameraövervakning, nya entrédörrar till Stadshuset, renovering av WC samt utbyte av golv och komponenter i bostäder.

### **93101840 - Komponentutbyten 2021**

Under 2023 har totalt 7,7 miljoner kronor aktiverats i Komponentutbyten 2021. Bland annat har renovering av omklädningsrum i Nacka Gymnasium och utbyte till LED-belysning skett i Nacka Gymnasium och Nacka Sportcentrum. Det har även skett ett takbyte på del av Samskolan.

### **93103398 - Ekliden skola, kök matsal**

För att säkerställa kapaciteten i kök och matsal har ombyggnation genomförts. Köket har förstärkts med utökad stekbordsyta och ventilation. Kylrum har tillskapats och hantering av restavfall samt brandsäkerhet har säkerställts. Personalutrymmen har flyttats för att bereda plats för mathantering, kylning mm. För att säkerställa kapaciteten har en helhetslösning projekterats för kök och matsal.

Beräknad kostnad för projektering och investering var 7,5 miljoner kronor, utfall och aktiverat belopp 7,4 miljoner kronor.

***De 3 projekt med störst avvikelse utfall mot budget under året.***

### ***93103388 - Sickla skola***

Projektet fortlöper enligt ny plan efter omfattande genomlysning av verksamhetens behov och möjlighet att bära ökad hyresnivå. Detta tillsammans

med ökade kostnader på grund av omvärldsläget gör att den totala prognosen ökat till 333 miljoner kronor och har blivit förskjuten i tid.

#### ***93100858 - Multihall i Fisksätra***

Projektet har haft en försenad produktionsstart men fortlöper enligt plan, totala prognosen förväntas bli enligt budget, dock förskjuten i tid.

#### ***90000321 - Näckenbadets nya simhall***

Inledningen av projektets byggfas har påverkats av oklarheter i markbeskaffenheten. Det har påverkat tidplanen och inneburit tillkommande utredningar och provtagning av schaktmassor. Markarbetena beräknas pågå till årsskiftet, därefter påbörjas husbyggnationen. Totala prognosen förväntas bli enligt budget, dock förskjuten i tid.

### **5.3 Tabell 3 Förändring T2 (M&B 2024-2026) vs T1 2023**

Tabellen visar siffror för alla pågående projekt inklusive förslag om budget för nya projekt samt förslag om tilläggsbudget för tidigare beslutade projekt som nämnd/enhet föreslår i T2 2023. Beslut om budget beviljas i T2 2023/Mål och budget.

| Mnkr   | Årsbudget |        |        |        | Prognos               | Totalt                |
|--|-----------|--------|--------|--------|-----------------------|-----------------------|
|  | 2023      | 2024   | 2025   | 2026   | >=2027<br>tom<br>2040 | >=2023<br>tom<br>2040 |
| Beslutad budget inkomster T1                     |           |        |        |        |                       |                       |
| Beslutad budget utgifter T1                      | -696,1    | -449,0 | -300,8 | -102,0 |                       | -1547,9               |
| Beslutad nettobudget T1                          | -696,1    | -449,0 | -300,8 | -102,0 |                       | -1547,9               |
| Förändring inkomster T2 (M&B)                    |           |        |        |        |                       |                       |
| Förändring utgifter T2 (M&B)                     | 237,5     | -160,5 | -118,0 | 5,3    |                       | -35,7                 |
| Förändring netto T2 (M&B)                        | 237,5     | -160,5 | -118,0 | 5,3    |                       | -35,7                 |
| Förslag till beslut om budget inkomster T2 (M&B) |           |        |        |        |                       |                       |
| Förslag till beslut om budget utgifter T2 (M&B)  | -458,6    | -609,5 | -418,8 | -96,7  |                       | -1583,6               |

|  |        |        |        |       |  |         |
|--|--------|--------|--------|-------|--|---------|
| <b>Förslag till beslut om nettobudget T2 (M&amp;B)</b> | -458,6 | -609,5 | -418,8 | -96,7 |  | -1583,6 |
|--|--------|--------|--------|-------|--|---------|

Anledningen till att årsbudgeten 2024-2025 ökar med totalt 278,5 miljoner kronor är till största delen följande:

- Drygt 80 miljoner kronor har flyttats fram i projektet Multihallen.
- Näckenbadet har skjutits på tiden och därmed flyttas även drygt 46 miljoner kronor
- Även för projekt Velamsund innebär en tidsförskjutning justering av prognosen drygt 61 miljoner kronor.
- Då tidigare Komponentutbytespottar avslutas flyttar vi beviljade återstående medel till Komponentpottar 2023-2025.

Nyttillkomna medel 2026 består av Komponentutbyten 2026, ny pott 50 miljoner kronor.

## 6 Redovisning riktade statsbidrag prognos

Inga riktade statsbidrag.

## 7 Åtgärdsplan

Ingen åtgärdsplan behövs.

## 8 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Inga medel ur framtidsfonder

## 9 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är relativt låg, 3,04% enligt SKR:s nyckeltal. Sjukfrånvaro består av korttidssjukskrivna 1,62% och långtidssjukskrivna 1,42%.