

# Åtgärdsplan fastighetsverksamheten

## Prognostiserat underskott

Fastighetsverksamhetens prognostiserade underskott beror till övervägande del på högre finansiella kostnader i kombination med ökade gemensamma kostnader samt avvikelser på intäktssidan. Nedan visas en prognostiserad fördelning av beståndsdelarna i den reviderade prognosen och där åtgärdsplanens ekonomiska effekter återfinns som plusposter.

INTÄKTER	-2,3 mnkr
MEDIA	3,5 mnkr
ÖVRIG DRIFT	5,3 mnkr
OH - ADMINISTRATION	-2,4 mnkr
FINANSIELLA	-8,0 mnkr
<b>SUMMA</b>	<b>-3,9 mnkr</b>

## Intäkter

Den första januari 2025 påbörjades implementeringen av den nya hyresmodellen. Modellen innebär att självkostnadsnivåer avseende hyrorna, för fastighetsobjekt inom kategorin välfärd, ska införas. Införandet av hyresmodellen pågår sammantaget över en treårsperiod då externa kontraktstider gentemot privata verksamhetsutövare beaktas. I och med detta har vissa förlustobjekt inom kategorin välfärd ännu inte kunnat justeras till en kostnadstäckande hyra.

Inom det samlade beståndet förekommer även enskilda fastighetsobjekt där obalans mellan självkostnad och ett faktiskt möjligt hyresuttag riskerar att kvarstå under kommande år. Det berör exempelvis bostadsfastighetsobjekt där hyran sätts utifrån bruksvärdesprincipen och därför har en permanent underfinansiering som inte kan justeras via en omförhandling och som dessutom, i vissa fall, dras med höga kapitalkostnader.

Till viss del har dessa negativa faktorer varit kända sedan tidigare och en underfinansiering förutsågs i övergångsperioden innan samtliga lokalkontrakt hade blivit omförhandlade. För helåret 2025 bedömer fastighetsverksamheten att de totala intäkterna, utöver vad som kalkylerats med anledning av omställningen till den nya hyresmodellen, avviker negativt med 2,3 miljoner kronor jämfört med budget för samma period. En stor del av den negativa avvikelsen är modulbostäderna på Enmans väg som tomställts inför borttransport till Ukraina, där intäkterna för årets första månader understiger budget med cirka 0,9 miljoner kronor. Vidare har Prästkragens förskola rivits där intäkterna för årets första åtta månader avviker negativt med 0,6 miljoner kronor.

## Finansiella kostnader

Under 2025 har fastighetsverksamheten hanterat en stor volym investeringar där de stora entreprenaderna har haft ett särskilt fokus. Entreprenaderna har aktivt drivits på och de ligger, som resultat, före samtliga uppsatta tidplaner vilket har resulterat i en högre kreditivkostnad

än budgeterad nivå. Kreditivräntan har varit svårbedömd och den skapar även en ansträngd situation eftersom det är en kostnad som inte finansieras via ett specifikt ingånget och aktiverat hyreskontrakt. Ett exempel som kan nämnas är projektet Ginnungagap även benämnt korttidsboendet Idun som färdigställdes i juni 2025, men där Socialförvaltningen valt, i enlighet med ursprunglig tidplan, att ingå kontrakt först från augusti 2025. Här uppstår en förlängning av den period där fastighetsverksamheten belastas med kostnader utan att kunna debitera hyra.

Omställning i införandet av hyresmodellen har även inneburit en svåröverblickbar situation där upparbetning av investeringsåtgärder skulle bedömas för att på så sätt simulera framtida aktivering av kapitalkostnader. Den bedömning som gjordes var med facit i hand i underkant, vilket har skapat en obalans mot utfördelade kapitalkostnader på objektsnivå samt den utdebiterade hyran. Vidare har det varit svårt att göra en korrekt komponentfördelning i den projektvolym som skulle aktiveras, där avskrivningstiderna har visat sig bli kortare än vad som simulerats inför ingången i den nya hyresmodellen. Sammantaget skapar detta en situation där fastighetsverksamheten för kapitalkostnader är underfinansierad för helåret 2025 motsvarande 6,7 miljoner kronor.

Sammantaget kan det således noteras att de finansiella kostnaderna avviker negativt jämfört med budget med 8,0 miljoner kronor. Då fastighetsverksamheten arbetar löpande med prognoser vidtogs proaktiva åtgärder redan under första kvartalet. Åtgärderna som vidtogs resulterade i den prognos som lämnades i budgetuppföljningen per den sista mars. Den negativa prognosen uppgående till 6,0 miljoner kronor som lämnades i budgetuppföljning per sista mars har sedan under året omvärderats och uppgår nu per sista augusti till 3,9 miljoner kronor.

## Åtgärder för att hantera ett prognostiserat underskott

Fastighetsverksamhetens ekonomi är till huvuddelen styrd utifrån ett flerårigt perspektiv. En betydande del av verksamhetens kostnader utgörs av räntor och avskrivningar, mediakostnader, kostnader för serviceavtal och besiktningar reglerat via myndighetskrav, försäkringskostnader, fastighetsskatt och många andra delar som inte är påverkbara i det korta perspektivet. Effektiviseringar och besparingar i fasta tillgångar som fastigheter har således en flerårig tidshorisont, där åtgärder oftast utgörs av en initial satsning i ny teknik eller en investering för att skapa enklare och mer driftsäkra teknik och installationer. Den åtgärdsplan som utarbetats syftar naturligtvis till att minska det underskott som råder under detta budgetår, men framför allt planera och genomföra åtgärder som syftar till ett långsiktigt effektivt bestånd och därigenom en kostnadseffektiv verksamhet sett till ett flerårigt perspektiv.

## Utarbeta åtgärdsplaner för enskilda förvaltningsobjekt

En betydande del i att finna åtgärder för att minska underskott är att identifiera och hantera, för kommunen, ej långsiktiga förvaltningsobjekt. Här kan nämnas modulbostäderna på Enmans väg samt även Enebybergsvägen. Modulbostäderna har sedan tillkomsten varit förlustobjekt för fastighetsverksamheten, förlustobjekt som i och med den nya hyresmodellen

står ofinansierade. Moduluppställningen vid Rinkebyvägen avvecklades under 2024 och transporterades till Ukraina. Under hösten 2025 kommer modulerna på Enmans väg att avvecklas och även dessa transporteras till Ukraina. Vidare utreds andra förvaltningsobjekt där det långsiktiga förvaltandet inte är ekonomiskt försvarbart och som därför kräver ett politiskt ställningstagande. Åtgärdsplaner för dessa förvaltningsobjekt kommer att löpande lyftas till nödvändiga politiska beslut i särskild ordning.

## Löpande energieffektiviseringsarbete

I den löpande förvaltningen som fastighetsverksamheten bedriver finns ett kontinuerligt driv och ett systematiskt arbete att söka effektiva arbetssätt och sänka de löpande driftkostnaderna. Tekniska nämnden har ett stående mål att energianvändningen för fastighetsverksamheten ska minska med 3 % årligen sett som ett genomsnitt över 5 år. Här kan nämnas det dagliga energieffektiviseringsarbete som bedrivs där injustering och driftoptimering bedöms resultera i en minskning av energianvändningen överstigande de av tekniska nämnden stipulerade 3 % för helåret 2025. I takt med investeringar i nya installationer skapas förutsättningar för ett högre teknikinhåll. Driftenheten arbetar löpande med att koppla upp fler förvaltningsobjekt samt öka antalet installationer som kan följas upp i realtid. Uppkopplade anläggningar möjliggör analys, uppföljning och optimering på ett effektivt sätt. Driftenheten får därmed förutsättningar att upptäcka avvikelser eller rena fel som gör att energianvändningen och därmed kostnaderna ökar. Med en sammanhållen driftövervakning skapas förutsättningar för att se orsakssamband vilket både momentant och över tid bidrar till en bättre driftsekonomi.

*2025 års planerade och genomförda energieffektiviseringsarbeten redovisas nedan:*

### Utbyte av Värmepumpar

Under året installeras inverterstyrda värmepumpar för optimerad driftgång för kompressorer vid nedanstående förvaltningsobjekt:

- 336 Hugin gruppbostad
- 545 Långängsskolan
- 354 British International School of Stockholm
- 330 Äventyrets förskola
- 518 Skolan 12
- 360 Djursholms samskola
- 433 Enebybergs bibliotek
- 248 Kyrkskolan, annexet
- 256 Klingsta vård- och omsorgsboende – Utbyte bergvärmepump samt installation av frikyla på ventilationsaggregat och optimering av kylkrets

### Ventilationsarbeten

- 336 Hugin gruppbostad – byte av samtliga ventilationsaggregat till direktdrivna fläktar med bättre drift och energiprestanda samt tillhörande injustering i lägenheter
- 248 Kyrkskolan – byte av äldre aggregat samt fläktar, installation av direktdrivna fläktar med bättre driftgång och energiprestanda

- 365 Vasaskolan – byte av äldre aggregat som betjänar träslöjd samt injustering av ventilationssystemet i syfte att anpassa flöden till verksamheten
- 238 Kevingskolan – renovering av äldre Swegon gold aggregat för att uppnå bättre styrning och mer energieffektiva fläktar. Ombyggnation av kanalisation samt installation av flödesreglering efter CO2 i matsalen
- 368 Södra Åsgård förskola – Renovering av äldre Swegon gold aggregat för att uppnå bättre styrning och mer energieffektiva fläktar
- 369 Norra Åsgård förskola - Renovering av äldre Swegon gold för att uppnå bättre styrning och mer energieffektiva fläktar
- 433 Enebybergs bibliotek – Renovering av äldre Swegon gold aggregat för att uppnå bättre styrning och mer energieffektiva fläktar
- 401 Annebergsgården – Byte av värmeåtervinningsinstallation i syfte att öka verkningsgrad
- 226 Mörbyskolan – Byte av 2 stycken ventilationsaggregat
- 241 Danderydsgården – Byte av ett rumsaggregat

#### Fastighetsautomation - Styrarbeten

- 248 Kyrkskolan – byte av styrinstallationer/AS i fastigheten
- 250 Balderskolan – byte av styrinstallationer i UC
- 542 Stocksundsgården – byte av styrinstallationer i fastigheten
- 258 Kevinge bostäder – installation av rumsgivare i lägenheter för optimering av värmekurva
- 401 Annebergsgården – byte av styrinstallationer i fastigheten

#### Omförhandling av hyreskontrakt

Omförhandling av externa hyreskontrakt kommer fortlöpande att ske under 2026 och 2027 varför ekonomiska obalanser kommer att kvarstå under dessa år. Vissa förvaltningsobjekt uppvisar ekonomiska underskott vilka kommer att kvarstå tills en långsiktig lösning som innebär möjlig kostnadsneutralitet har utarbetats och beslutats. Vid omförhandling av externa hyreskontrakt för lokaler finns risken att full kostnadstäckning inte uppnås. Om så skulle vara fallet för enskilda förvaltningsobjekt kvarstår den ekonomiska obalansen sett över en flerårsperiod.

Fastighetsverksamheten arbetar löpande för att intäktsmaximera de fastighetsobjekt för vilka marknadshyra föreligger. Åtgärderna som bedrivs inkluderar upprustning av beståndet, fokus på servicenivån och omförhandling av hyresavtal, där gröna hyresavtal särskilt uppmuntras. Fastighetsverksamheten arbetar aktivt med att hantera vakanser genom uthyrning och där det inte är möjligt driver vi på för avyttring/rivning i enlighet med beslutad fastighetspolicy.

## Prissäkring av el

Vidare kan nämnas att fastighetsverksamheten hanterar all prissäkring för framtida elanvändning för kommunkoncernen, det är ett kontinuerligt arbete där prisbild, konjunktur- och världsläge i kombination med vädersituation bedöms för att kunna genomföra fleråriga prissäkringar när priset bedöms vara som mest fördelaktigt för kommunen. För år 2024 resulterade den succesiva prissäkringen i ett pris om 723 kr/MWh, för år 2025 har prissäkring kunnat genomföras till ett genomsnittligt pris uppgående till 619 kr/MWh och inför år 2026 har den sammanvägda prissäkringen resulterat i ett pris uppgående till 554 kr/MWh. I absoluta belopp rör det sig om en kostnadsreduktion om 1,5 miljoner kronor från 2024 års nivå till 2025 års nivå samt en ytterligare kostnadsreduktion från 2025 års nivå till 2026 års nivå uppgående till 1,0 miljoner kronor.

## Minskade driftkostnader - övriga

Fastighetsverksamheten har ett stort antal projekt av såväl reinvesterings- som verksamhetsanpassningskaraktär. Utöver dessa fortskrider arbetet med ett flertal större investeringsentreprenader. Vidare kommer ett antal förstudier att behöva bemannas för att kunna leverera underlag till nödvändiga politiska beslut. För att kunna hantera ovan nämnda arbeten har fastighetsverksamheten ett behov av att rekrytera byggprojektledare. Dessa rekryteringar skjuts nu på framtiden för att hantera den negativa budgetavvikelsen. Genom att vara återhållsam med rekrytering finns en risk att de projekt som planeras kommer att försenas. Vidare finns en risk att projektvolymen i relation till bemanning kan leda till hög arbetsbelastning för övriga medarbetare, vilket kan resultera i ett arbetsmiljöproblem. En underbemanning riskerar att leda till brister i planeringen av projekt, vilket kan få negativa konsekvenser både på arbetsmiljö, kvalitet samt ekonomi.

En förändring av ansvarsfördelning för skötsel av uteplatser vid radhus som uthyrs som hyresrätt har införts under sommaren. Enligt hyreslagen likställs uteplatsen med en balkong och ingår således i den enskilde hyresgästens skötselansvar. Gräsklippningen är inte heller en avtalsreglerad förmån och upphörandet kan därför inte betraktas som en försämring. Det innebär en likställighet med de förutsättningar som råder för kommunägda bostadsrätter i radhus och kommer att förenkla gränsdragningen gentemot entreprenör för utemiljöskötseln samt även sänka kostnaderna.