

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920
lena.lien@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2018-04-17

Underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2019 med inriktning för 2020 och 2021 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021	1
Förslag till beslut.....	1
1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1.1 Ett Stockholm som håller samman.....	3
1.2 Ett klimatsmart Stockholm.....	3
1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	4
1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6
2 Nämndens verksamhetsområde	7
3 Sammanfattande ekonomisk analys	21
3.1 Drift.....	23
3.2 Investeringar.....	26
3.2.1 <i>Prioriteringsgrunder</i>	32
3.2.2 <i>Konsekvensanalys och risker</i>	32
3.2.3 <i>Måluppfyllelse</i>	33
4 Övriga redovisningar	34
5 Lokalförsörjningsplan.....	35
Bilagor	36

Bilagor

Bilaga 1: Framtidsvisioner

Bilaga 2: Miljöprogrammet uppföljning

Bilaga 3: Investeringsnetto

Bilaga 4a: Prioritering SPIS FSK investeringar

Bilaga 4b: Prioritering SPIS Idrottsinvesteringar

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fastighetsnämndens underlag för budget 2019 med inriktning för 2020 och 2021 tar sin utgångspunkt i stadens vision och inriktning och kontorets uppdrag. Kontorets förslag till satsningar per inriktningsmål under perioden syftar till att säkerställa uppdrag och utveckla verksamheten för att bidra till Vision 2040 ”Ett Stockholm för alla”.

1.1 Ett Stockholm som håller samman

- Samarbete kring effektivare lokalutnyttjande
- Prioritering av reinvestering inom idrottsanläggningar
- Säkerhet och trygghet i och kring kontorets lokaler

Samarbete kring effektivare lokalutnyttjande

Kontoret fortsätter samarbetet med bland annat idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och utbildningsförvaltningen för att medverka till ett bättre nyttjande av stadens lokaler för idrott-, kultur- och föreningsliv, exempelvis genom ökad nyttjandegrad över dygnets timmar i befintligt fastighetsbestånd samt samordning av kommande projekt.

Prioritering av reinvestering inom idrottsanläggningar

Kontoret behöver balansera byggnadernas behov av reinvesteringar med verksamhetens önskemål om öppna anläggningar. Kontoret i samarbete med idrottsförvaltningen behöver göra aktiva prioriteringar av insatser inom en begränsad budget.

Säkerhet och trygghet i och kring kontorets lokaler

Kontoret kommer att arbeta med trygghet i befintliga lokaler. Strategiska byggnader ska kartläggas utifrån perspektivet säkerhet och trygghet inklusive en inventering av in- och utrymning.

1.2 Ett klimatsmart Stockholm

- Energieffektivisering
- Solenergi
- Plan för klimatanpassning
- Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster
- Sunda inomhusmiljöer

Energieffektivisering

Fastighetskontoret har fortsatt fokus på energioptimering i det befintliga beståndet och det ingår även i den dagliga förvaltningen genom exempelvis rondering, driftoptimering och medvetna produktval. Även effektoptimering är en viktig del då en stor del av energikostnaden idag är knuten till byggnadens effektuttag och att vi som slutanvändare av energi ingår i ett större energisystem med stora utmaningar. Kontoret ställer även krav på omfattande

energieffektiviseringar i alla större projekt, där stora möjligheter till energieffektivisering föreligger.

Solenergi

För att öka andelen förnyelsebar energi, kommer kontoret fortsätta arbetet med att utreda solcellsanläggningar. Det gäller både produktion av solel och solvärme. I samtliga större projekt ska kontoret utreda solenergi, och där det är ekonomiskt och tekniskt försvarbart samt kulturhistoriskt genomförbart ska solcellsanläggningar installeras. När så är lämpligt ska även möjligheten till solenergi tas i beaktande i det planerade underhållet i förvaltningen av fastigheterna.

Plan för klimatanpassning

En klimat- och sårbarhetsutredning av kontorets befintliga byggnadsbestånd har genomförts. Utifrån denna utredning ska kontoret prioritera byggnaderna utifrån risknivå, samhällsnytta och andra aspekter så som kulturhistoriska värden. Därefter ska de prioriterade byggnaderna konsekvensutredas och möjliga åtgärder för att förebygga eller hantera identifierade risker ska planeras och läggas i plan för genomförande.

Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster

Kontoret ska fortsätta att utveckla olika arbetsätt och lösningar för att främja ekosystemtjänster som en naturlig del av kontorets projektverksamhet, förvaltning och drift. I det planerade underhållet ska förutsättningar för utvecklande eller nyskapande av ekosystemtjänster utredas och om möjligt genomföras. Detta kompletterar befintligt arbete i naturreservaten samt i kravställandet vid nyproduktion och större ombyggnation.

Sunda inomhusmiljöer

För att säkerställa en ständigt förbättrad inomhusmiljö för alla som vistas i fastighetskontorets byggnader fortsätter kontoret arbetet med radonmätningar i prioriterade byggnader samt löpande ronderingar i teknikutrymmen. Kontoret kommer att intensifiera arbetet med att säkerställa att myndighetskrav uppfylls. En utmaning för de kommande åren är det faktum att byggnaderna används allt mer genom att fler människor vistas i dem samtidigt som ny teknik gör att kraven på inomhusklimatet såsom ventilation och kyla ökar. Se vidare under stycket ”Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter”.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- Kvalitetssäkring och kostnadskontroll i byggprojekt
- Ekonomi i balans
- Utvecklade upphandlingsprocesser
- Digital utveckling

Kvalitetssäkring och kostnadskontroll i byggprojekt

Antalet projekt som bedrivs har ökat de senaste åren och beror på att många fastigheter har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd. Omfattande renoveringar och ombyggnationer krävs för att de fortsatt ska kunna vara till nytta och glädje för stockholmarna.

Kontoret fortsätter utveckla arbetet med styrning av projekten, där stort fokus läggs på tydlig gemensam målbild. Målbilden är grunden i styrningen av projekten så att rätt val sker i projekten utifrån ett långsiktigt fastighetsägande och beslutad budget. Projekten följs upp kontinuerligt avseende tid och kostnad där det tydligt framgår val/riktning mot beslutad budget. Kontoret bedriver aktiv omvärldsbevakning för att ta till vara marknadsutvecklingen och därigenom möjliggöra effektiv produktion och kostnadsbesparingar.

Ekonomi i balans

Kontoret levererar årligen ett överskott i storleksordningen 200-300 mnkr innan avkastningskravet räknas av. Denna resultatleverans sker trots det komplexa och kostnadskrävande bestånd som kontoret förvaltar och utvecklar, där många fastigheter har en särart, prägel och hyresgäst som gör ett ekonomiskt överskott omöjligt eller mycket svårt att nå. I realiteten handlar förvaltningen om att minimera den ekonomiska förlusten. Istället har fastigheten andra värden för staden som gör den prioriterad att även fortsättningsvis inneha. Detta faktum är en viktig del för att förstå i vilket sammanhang kontorets ekonomiska leveranser ska sättas.

De av kontoret genomförda fastighetsanalyserna har i delar omsatts i handlingsplaner och arbetet med detta kommer att fortsätta i syfte att säkerställa en ekonomi i balans. Slutsatserna hittills är att den ekonomiska avkastningen är svår att öka då många hyresgäster är stadsinterna, där endast kostnadstäckande hyror debiteras, och många fastigheter med kommersiella hyresgäster har avyttrats. Kontoret anser att det behöver tydliggöras vad de olika fastighetskategorierna förväntas avkasta. Kontoret anser vidare att modellerna för hyressättning behöver ses över, tillsammans med kontorets avkastningskrav som behöver utredas och förtydligas, och att hänsyn behöver tas till detta i samtliga hyresmodeller. Se vidare under kapitel 2, "övrigt utvecklingsbehov - framtida hyresmodell" samt kapitel 3 "sammanfattande ekonomisk analys" och kapitel 4 "övriga redovisningar".

Utvecklade upphandlingsprocesser

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla upphandlingsprocessen för att möjliggöra högre kvalitet och kostnadsbesparingar. Viktiga delar är gemensamma och kvalitetssäkrade upphandlingsunderlag och mallar samt arbetet med att bli en attraktivare uppdragsgivare. Vidare arbetar kontoret med att utbilda medarbetare inom upphandlingsområdet och att utveckla den egna kunskapen om olika entreprenad- och upphandlingsformer.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontoret kommer ytterligare satsa på att utveckla det egna varumärket genom att genomföra dialoger med marknaden inför nya upphandlingar och aktivt leta efter nya entreprenörer, leverantörer och konsulter.

Digital utveckling

Kontoret fortsätter under perioden satsningen på digital förnyelse med fokus på effektiva, ändamålsenliga och flexibla IT-stöd med relevant och kvalitetssäkrad information för verksamhetens processer, tillgängliga för medarbetarna oavsett var arbetet utförs. Målsättningen är att samtliga projekt i den digitala förnyelsen ska främja ett obrutet informationsflöde genom den byggda miljöns hela livscykel. Integrerade informationsflöden och samordnat informationsnyttjande är nyckelbegrepp för att säkra rätt beslut och rätt åtgärder i kontorets olika processer vilket i sin tur säkrar en effektiv och kontrollerad verksamhet. De är också en förutsättning för att kunna bidra till arbetet med en smart stad som är en viktig del i stadens digitaliseringsarbete. Sist men inte minst är de också en förutsättning för att gå vidare i utvecklingen mot automatisering och robotisering.

1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- Stärkt arbetsgivarvarumärke
- Ett modernt ledarskap
- Ett modernt medarbetarskap

Stärkt arbetsgivarvarumärke

Fastighetskontorets långsiktiga mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Vår samlade kompetens ska matcha vårt uppdrag och vårt arbete med strategisk kompetensförsörjning ska gå hand i hand med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag.

Kontorets satsning på att långsiktigt stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter under perioden och ett antal åtgärder kommer att genomföras. Bland annat kommer kontorets kanalstrategi för att attrahera och rekrytera nya medarbetare att utvecklas med fokus på digitala karriärsidor och sociala medier. Kontorets introduktionsprocess ska också utvecklas så att nya medarbetare snabbt kan komma in i verksamheten. Utvecklingen av arbetet med att synliggöra kontorets erbjudande vad gäller kompetensutveckling – såväl internt inom kontoret som externt i samband med rekryteringar och marknadsföringsinsatser – fortsätter under perioden.

Ett annat viktigt fokus under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö – bland annat genom dialoger på avdelningar och enheter kring organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö och kring mångfald och inkludering, där stadens personalpolicy och kontorets värdegrund är viktiga utgångspunkter. En god arbetsmiljö

där alla trivs och kan skapa goda resultat är avgörande för att kunna behålla och attrahera och rekrytera nya kompetenta medarbetare.

Ett modernt ledarskap

Ett väl fungerade och modernt ledarskap är nyckeln för att attrahera, behålla och utveckla våra medarbetare. Den moderna ledaren behöver vara närvarande, strategisk, kommunikativ och proaktiv och utöva ett ledarskap som bygger på tillit och förtroende för sina medarbetare.

För att kunna leva upp till det moderna ledarskapet måste tid, utrymme och rätt förutsättningar finnas för cheferna. Kontoret kommer därför under perioden belysa chefers arbetsmiljö utifrån detta perspektiv. Kontoret kommer även tydliggöra förväntningarna på det moderna ledarskapet utifrån stadens personalpolicy och kontorets värdegrund. Ett annat viktigt fokus är arbetet med att stärka kontorets målstyrning som pågår och som kommer att fortsätta under perioden.

Ett modernt medarbetarskap

Att skapa engagemang och delaktighet, där medarbetarna är aktiva och engagerade i dialogen om kontorets vision, mål och verksamhetsplanering, är ett viktigt strategiskt vägval för kontorets utveckling. Detta kräver kommunikativa och moderna ledare, men ställer också krav på ett aktivt och modernt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling och för att skapa ett bra arbetsklimat på arbetsplatsen.

Under perioden ska kontorets förväntningar på det moderna medarbetarskapet tydliggöras, ur flera perspektiv. Detta kommer bland annat att ske genom dialoger på avdelningar, enheter och i medarbetarsamtal.

Processen och arbetet med enhetsvisa verksamhetsplaner kommer att utvecklas under perioden. Målet är att medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av verksamheten fördjupas.

Exempel på andra prioriterade aktiviteter är att tydliggöra vad ett coachande ledarskap i praktiken innebär för medarbetarskapet och att, med utgångspunkt från stadens personalpolicy och kontorets värdegrund, tydliggöra varje medarbetares ansvar för att bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering och respektfullt bemötande.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

2 Nämndens verksamhetsområde

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom vitt skilda områden, viktigt för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Det är kontorslokaler, olika typer av offentliga lokaler samt lokaler för

idrott och kultur. I kontorets fastighetsbestånd finns bland annat brandstationer, idrottsanläggningar, saluhallar och salutorg, slott, herrgårdar, industrilokaler, bergrum, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret hyr in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen men arbetar för att minska uppdragets omfattning.

All verksamhet och framtida inriktning tar sin utgångspunkt i stadens och kontorets vision 2040 "Ett Stockholm för alla – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Visionen har konkretiserats inom fyra, för kontoret, viktiga fokusområden – kund, fastighet, medarbetare och ekonomi (se bilaga 1).

Fastigheter

Ateljéer

Kontoret innehar uppskattningsvis 90 avtal för ateljéer vilka omfattar omkring 290 konstnärer. Många av dessa ateljéer finns i attraktiva lägen. Avtalen är utformade med särskilda bestämmelser som bland annat innebär subventionerad hyressättning. Majoriteten av de byggnader som avtalen omfattar uppfyller inte gällande myndighetskrav och är även i behov av omfattande renoveringar. De nödvändiga investeringarna för renovering uppgår till minst 250 mnkr under en femårsperiod. Dock innebär hyressubventionerna att ekonomiskt utrymme saknas. För att kontoret ska få kostnadstäckning för framtida investeringar kommer hyresnivån väsentligt öka. Detta går inte ihop med hyresgästernas betalningsförmåga som ligger långt under framtida beräknade hyresnivåer.

Kontoret tillsammans med kulturförvaltningen har i uppdrag att tillskapa ytterligare 200 nya ateljéer. Kontoret utgår ifrån full kostnadstäckning för dessa och att tillhörande investeringar hanteras utanför ordinarie ram.

Brandstationer

Sedan 2009 ansvarar kontoret för åtta brandstationer och en övningsanläggning. Lokalerna tillhandhålls för Storstockholms brandförsvaret och SOS Alarms verksamhet. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. Brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka har ett renoveringsbehov inom den närmaste tioårsperioden. På Johannes brandstation kan en verksamhetsanpassning bli aktuell under 2019 till en investeringsutgift om ca 100 mnkr. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket planeras till 2020 respektive 2021. Under budgetperioden bedöms investeringsutgifterna för dessa uppgå till ca 200 mnkr, vilka i budgetunderlaget inte bedöms kunna inrymmas inom plan. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

samhälls nödvändiga verksamheten måste fungera under ombyggnadstiden, vilket innebär tillkommande kostnader i form av evakueringslokaler.

Idrottsanläggningar

Staden växer och efterfrågan på mer nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar ökar. Bland stadens idrottsanläggningar finns ett stort behov av investeringsmedel för renovering och underhåll. En ytterligare komplikation är att ett antal anläggningar riskerar att svälja hela investeringsutrymmet inkluderat både reinvesterings- och nyinvesteringsmedel. Detta påverkar möjligheten att bibehålla befintliga funktioner hos nuvarande anläggningar och möjligheten att investera i nya anläggningar. En viktig strategisk fråga vid ombyggnation är att se till marginalkostnaden för ökad verksamhetsnytta. En högre totalinvestering kan i många fall vara befogad givet att verksamhetsnyttan ökas genom att man passar på att utveckla byggnaden, liksom kontoret har gjort vid Åkeshovs sim- och idrottshall.

Stadens utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet som lokala möjligheter för bad på de platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla badvattenkvalitet och säkerhet. Här finns en uppenbar risk för att ett flertal av bassängbaden måste stängas inom kort.

Det befintliga beståndet av idrottshallar har utökats de senaste åren. Parallellt med en komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre bestånden av idrottshallar lever upp till moderna krav på inomhusmiljö och flexibilitet.

Idrottsplatserna har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som på den tiden ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar och löparbanor. Under senare delen av nittonhundratalet uppfördes olika byggnader på idrottsplatser, bland annat ishallar på Zinkensdamms IP och Sättra IP. Dessa byggnader har nu problem med grundläggningen och behöver åtgärdas i närtid för att kunna garantera säkerheten.

Anläggandet av konstgräsplanerna som de senaste tio, femton åren har gjort att det idag finns en helt annan tillgång till verksamhetsytor för idrott och lek. Konstgräsmattorna måste bytas ut med ett tioårsintervall och varje byte kostar mellan 1-5 mnkr beroende på kravnivå på nya mattor. Även elitkrav på vissa arenor med konstgräs ökar frekvensen för att byta mattor. Den årliga kostnaden för att kontinuerligt byta befintliga konstgräsmattor uppskattas uppgå till 25-55 mnkr.

Kontoret har tagit fram en plan för det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv, vilken redovisades för

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

fastighetsnämnden i april 2015 för att därefter godkännas av kommunfullmäktige i augusti samma år. Beståndet består till största del av anläggningar som har uppnått eller är på väg att uppnå sin tekniska livslängd. Kontoret har under perioden sedan 2015 arbetat aktivt med att analysera respektive anläggnings behov, kostnadsbedömning och lagt in dessa i en underhållsplan.

Den ökade utnyttjandegraden både över dygnet och året sliter på byggnader och installationer och förkortar anläggningarnas tekniska livslängd, och kontoret ser en negativ trend där kostnader för akuta och felavhjälpande åtgärder upptar en allt större del av budgeten. För att möta det uppdämda underhållsbehovet behövs 330 mnkr per år för reinvesteringar under åtminstone en tioårsperiod. Den lagda investeringsbudgeten behöver därför allokeras till reinvesteringar i befintliga anläggningar.

Kontoret har för avsikt att fortsätta, och stärka, det redan pågående samarbetet med idrottsförvaltningen avseende det viktiga arbetet att med begränsade budgetmedel och stora utmaningar hantera både behovet av åtgärder i befintliga anläggningar och behovet av nya anläggningar. Kontoren kommer exempelvis arbeta för externa finansieringsmöjligheter och samarbeten. Detta arbete kräver stora mått av samordning och nytänkande kombinerat med väl utarbetade strategier för prioritering och konsekvensanalyser.

Stadsdelsförvaltningar

Kontoret tillhandahåller ett flertal lokaltyper till stadsdelarna; LSS-boende och förskolor i bostadsrättsform, parklekar samt omklädningsbyggnader på strandbad.

Förvärv

Kontoret har ett uppdrag att köpa in bostadsrätter för förskola och LSS i syfte att tillgodose stadsdelarnas behov när staden växer. Kontoret har ca 40 olika projekt som pågår i olika skeden. Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens framdrift och kontoret har således ingen rådighet över detta varvid det är svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

LSS-boenden

Från 2018 utvidgades självkostnadshyresmodellen för bostadsrätter till att gälla samtliga bostadsrätter i kontorets bestånd som hyrs ut stadsinternt och används för bostadsändamål eller personal och gemensamhetsutrymmen i gruppbestäder.

Kontoret har i och med höjningen av schablonen för drift och underhåll cirka 2 mnkr per år att disponera i en underhållsplan. Under perioden startar planering och prioritering för genomförande av underhållsåtgärder.

Parklekar

Kontoret äger omkring femtio parkleksbyggnader som används av

stadsdelarna för att bedriva verksamhet. Verksamheterna har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd, vilket har skapat ett stort behov av nya behovsanpassade byggnader. Lokalerna är i dagsläget inte anpassade till annat än fritidsverksamhet. Nuvarande hyresnivåer täcker inte det framtida underhållsbehovet och investeringskostnaderna för utveckling av stadens parkleksbestånd.

Gällande lagkrav i plan- och bygglagen medför stora svårigheter att bibehålla denna typ av verksamhet inom staden på grund av exempelvis byggnadernas placering, storlek, tillgänglighet samt transport på parkvägar.

Då befintliga parkleksbyggnader står på stamfastigheter råder det oklarheter kring huruvida ändrad detaljplan behövs innan bygglov kan ges. Parklekar som rivs kan inte byggas upp igen utan ny detaljplan, vilket försvårar utvecklingen avsevärt.

Stadsledningskontoret kommer att genomföra en utredning om stadens parklekar under 2018. Konsekvenser av denna för parkleksbeståndet är svårt att förutse och budgetera.

Byggnader vid strandbad

Kontoret förvaltar flera byggnader vid stadens strandbad. Ofta är dessa byggnader av enklare slag med omklädningsutrymme och ibland en servering. Många av byggnaderna uppfyller inte krav på tillgänglighet och underhållet är eftersatt. Från staden är det flera förvaltningar som har olika ansvarsområden vid strandbaden. En översyn av detta och stadens strategi för strandbad bör utredas.

Byggnader på parkmark

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som oftast ligger på parkmark, som inte är ändamålsenliga med kontorets uppdrag och stadens lokalbehov. Dessa kan antingen fastighetsbildas eller överföras till exploateringskontoret för att skapa framtida exploateringsområden. En första översyn är gjord för att identifiera viss klusterbildning som kan främja utveckling inom dessa områden.

Det finns även andra byggnader som kontoret förvaltar och som är placerade på parkmark. Ofta hyrs de ut till lokala föreningar med begränsad betalningsförmåga vilket innebär att stora insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga. Alternativen är att avstycka och avyttra fastigheten eller riva dem.

Ett exempel är Villa Annexet vid Smeduddsbadet, en villa från slutet av 1800-talet. Under lång tid har byggnaden hyrts ut till en förening med en låg hyra mot att de ska stå för underhållet. Idag är underhållet kraftigt eftersatt. En teknisk statusbesiktning pågår som ska ge ett åtgärdsförslag med kostnadsuppskattning. Kontorets förslag är att denna byggnad ska återställas och kunna användas för publik verksamhet, öppet året runt, vilket inte kommer att ge en

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

ekonomisk avkastning för kontoret, men istället bidra till målluppfyllelse av övriga inriktningsmål för staden.

Bergrum, skyddsrum och garage

Kontoret äger femtio fristående bergrum varav 22 aktiva skyddsrum. Resterade är inte aktiva. Stadens bergrum kan i dagsläget inte fullgöra sin funktion som skyddsrum i händelse av krig. Möjligheten att iordningställa skyddsrummen inom 48 timmar och att på ett säkert sätt inhysa och skydda det antal personer som skyddsrummen är klassade för är i dagsläget inte möjligt.

Kontoret kan inte uppfylla kraven som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) ställer på grund av eftersatt underhåll samt att bergrummen uppnått teknisk livslängd för konstruktion och teknisk utrustning. Som ett resultat av detta bör en totalrenovering av bergrummen planeras in under åren 2019-2025. Fyra större bergrum som idag används som parkeringsytor har ett sammanlagt renoveringsbehov om ca 1,2 mdkr. Det avser en totalrenovering av Katarinagaraget, Vattugaraget, Skravelberget och Philipssongaraget för iordningställande i enlighet med gällande lagkrav på skyddsrum. Ytterligare arton mindre bergrum kommer även behöva renoveras för uppskattningsvis 10 mnkr. Kontoret kommer tillsammans med Stockholm Stads Parkerings AB fortsätta översynen av bergrum i syfte att utröna vilka av dessa som bolaget bör överta.

Det har inte byggts några nya skyddsrum under femton års tid i landet. Samtidigt har omvärldsanalys och hotbild förändrats vilket inneburit att MSB råder staten att återuppta byggnation av nya skyddsrum i Sverige igen. Krav på att utveckla skyddsrumsbeståndet samt öka översynen och kontrollen av dessa kommer också att ställas. Kontoret har inga möjligheter att finansiera detta utan förutsätter att detta sker med statliga medel.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

I början av 1910-talet förvärvade staden bondgårdar för framtida exploatering. På 1960-talet fattades beslut om att bevara dessa byggnader på gårdarna, för att öka förståelsen för stadens historia och framväxt. På gårdarna finns det byggnader värda att behålla i offentlig ägo för att garantera medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. Dessa har sedan gett namn till nyskapade stadsdelar som Husby, Skärholmen och Akalla. Kontoret förvaltar i dag ett flertal av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott.

Sturehov 1:2

Fastigheten byggnadsminnesförklarades i januari 2018. Fastigheten består av Sturehov slott med ekonomibygnader, totalt sexton stycken, samt omkringliggande mark i Botkyrka kommun. Fastigheten ägs sedan 1889 av Stockholms stad och användes

tidigare som stadens representationsslott.

Slottet hyrs idag ut för konferens och bröllop samt inhyser en butik. På området finns även café och hantverksutövande. Fastigheten är en del av vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten.

Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 miljoner kronor och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Kontoret föreslår att staden genomför en utredning om framtida ägande av Sturehovs slott.

Dihlström 1

Fastigheten Dihlström 1, Dihlströmska längan, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad på Glasbruksgatan på Södermalm. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1808 och inrymmer sedan 1974 ett trettiotal ateljéer och två bostäder. Fastigheten är blåklassificerad och ligger i en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Dihlströmska längan har ett omfattande renoveringsbehov. Stora ombyggnationer behövs för att uppfylla myndighetskraven för brandsäkerhet och utrymning. Investeringsutgiften för att avhjälpa byggnadens brister uppskattas till 100 mnkr vilket inte är möjlig att hyrestäcka med nuvarande förutsättningar.

Af Chapman

Stockholms landmärke HMS af Chapman är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som idag används som vandrarhem och är en turistattraktion. Kontorets uppdrag är att bevara objektet. Sedan kontoret tog över af Chapman 2011 har förlustkostnaderna för objektet uppgått till totalt 50 mnkr. Fartygets däck behöver bytas i sin helhet, stora delar av riggen har uppnått sin tekniska livslängd och behöver ersättas, och skrovet har ett omfattande renoveringsbehov som kräver bogsering till torrdocka. Kostnaden uppskattas till cirka 80 mnkr och ska genomföras senast 2020-2021. Af Chapman kommer efter genomförd renovering leverera ett negativt resultat om ca 12 mnkr årligen. Området där af Chapman är belägen arrenderas av Stockholms stad från Statens fastighetsverk.

Börshuset

I dagsläget är Svenska Akademien, Nobelmuseet och Borgerskapet hyresgäster i Börshuset. På grund av gamla kommunfullmäktigebeslut och avtal upplåter fastighetskontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter, utan att kunna ta ut hyra.

1914 ingicks ett avtal mellan Svenska Akademien och Stockholms

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

stad som innebar att Svenska Akademien förvärvade en evig nyttjanderätt till byggnadens andra våning inklusive Börssalen, totalt cirka 41 procent av husets uthyrbara ytor, mot ett engångsbelopp på 500 tkr. Vidare förband sig staden enligt avtalet att mot en engångsersättning om hundra tusen kronor för all framtid stå för underhåll och uppvärmning av de upplåtta lokalerna.

I enlighet med ett kommunfullmäktigebeslut från 1865, i samband med att fastigheten överläts från Borgerskapet till Stockholms Stad, tillhandahåller kontoret kostnadsfritt ännu tre rum på totalt cirka 98 kvadratmeter till Borgerskapet i Börshuset. Genom ett avtal från 1990 kvittas hyran för en bostad på tredje våningen och hyran för 550 kvadratmeter bibliotek med mera i källaren som Svenska Akademien hyr från kontoret mot att Svenska Akademien avstår en yta om 98 kvadratmeter av sin ”hyresfria yta” till Borgerskapet. Dessa gamla avtal och beslut innebär att fastighetskontoret endast får hyresintäkter för cirka 45 procent av uthyrningsbar yta och de uteblivna hyresintäkterna bedöms motsvara cirka 6 mnkr. När Nobel Center är färdigställt kommer Nobelmuseet att avflytta från Börshuset.

Stadshuset

Fastighetskontoret har sedan 2013 planerat och arbetat med prioriterade underhållsarbeten i Stadshuset. Arbetet fortsätter under perioden och utgiften för detta uppskattas till 150 mnkr fram till 2023 då Stadshuset fyller 100 år. Arbetet genomförs för att upprätthålla byggnadens antikvariska invändiga och utvändiga utformning som är värdig byggnaden och dess ursprungsskick.

Inventarier och möbler

Det finns ett antal kulturfastigheter inom staden som sedan byggnadens uppförande innehåller möbler och konst. Det finns idag ingen föreskriven ansvarig förvaltning för de lösa inventarierna, ingen aktuell inventarieförteckning, ingen gränsdragning om vem som ansvarar för underhåll och således ingen avsatt budget för detta arbete. En del av inventarierna finns i lokaler som förhyrs av stadens egna förvaltningar, andra hos externa hyresgäster. Hyresgäster använder vissa möbler och andra står endast för uppvisning. De fastigheter som innehar lösa inventarier är Stadshuset, Stadsbiblioteket, Börshuset, Oscarsteatern, Sturehov slott, Kulturhuset och Liljevalchs.

Fastighetskontoret har tillsammans med kulturförvaltningen konstaterat att inredningen behöver inventeras och dokumenteras. Uppdraget genomförs lämpligen av stadsmuseet.

Inventering/dokumentation av lös inredning/möbler i berörda byggnader uppskattas till ca 5,5 mnkr över tre år. Parallellt med detta behöver reglementet ses över och ansvarig förvaltning utses för ägande och förvaltare av inventarierna. I förlängningen behöver också en plan för underhåll tas fram.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Naturreservat

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat, friluftsområden, jordbruksmark, vägar, kraftledningar och tomtmark.

Naturvärden

Kontoret förvaltar en markareal utanför stadens gränser uppgående till ca 2 500 hektar. Detta inrymmer fyra naturreservat och friluftsområden: Nackareservatet, del av Tyresta naturreservat, del av Görvälns naturreservat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Orslångens naturreservat. Naturreservaten är viktiga kärnområden och spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Orslångens friluftsområde. De är även mycket viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet tar emot uppskattningsvis 2-2,5 miljoner besökare årligen. Kostnaden för att sköta och underhålla naturreservatet uppgår till 6 mnkr årligen och genererar inga intäkter.

Byggnader i naturreservat

Kontoret äger och förvaltar även byggnader i naturreservat på mark som tillhör Stockholm stad såsom Orhem och Lilla Sickla gård. Det finns begränsningar i utveckling och avyttring av dessa byggnader vilket innebär begränsade intäktsmöjligheter. Stockholms stad äger även ett stall och ridhus på Ågesta gård i Huddinge. Enligt Stockholms länsmuseum har Ågesta gård ett högt kulturhistoriskt värde och Stora Orslångsjö har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär. Det är också av högsta klass för den vetenskapligt-kulturella naturvärden. Ingrepp eller förändringar i området bör helt undvikas. Jordbruksarrendet ligger inom den del som är klassat som naturreservat.

Åva gård

Kontoret ansvarar för att förvalta och utveckla Åva gård i syfte att upprätthålla ett fortgående jordbruk där gårdens boskap spelar en central roll för naturvärden på fastigheten. Det framtida investeringsbehovet för gården uppskattas till mellan 15-20 mnkr och inrymmer bland annat ett nytt kostall och renovering av bostadshuset. Intervallet för investeringskostnaden beror på om arrendatorn avser fortsätta med mjölkproduktion eller väljer gå över till köttproduktion.

I nuläget går gården med en förlust om ca -0,3 mnkr för staden årligen. Gården skulle även efter investering innebära en kostnad för staden. Gården bidrar dock till markskötsel och naturvård i området motsvarande cirka 0,2 mnkr per år.

Kontoret föreslår att staden genomför en utredning om framtida ägande.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Övriga fastigheter

Skarpa by

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarpnäck, som har varit upp för diskussion om exploatering sedan flera år tillbaka. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Dock ingår exploateringen av Skarpa by i sista etappen av planen och kan starta först om fem år. Det akuta underhållsbehovet är stort och uppgår till 40 mnkr. Kontoret föreslår att en värdeöverföring till exploateringskontoret sker samt att etappen för utvecklingen av området Skarpa by bör tidigareläggas, och därmed ingå i den första etappen av programmet Bagarmossen-Skarpnäck.

Kyrkhamn

Fastighetskontoret har ett flertal byggnader inom området Kyrkhamn där det i staden pågår diskussioner om att bilda ett naturreservat 2018. I dagsläget finns inte förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning av dessa byggnader då de saknar kommunalt vatten och avlopp vilket i sin tur begränsar uthyrning. Kontoret har inte identifierat några byggnader som är ändamålsenliga med kontorets uppdrag eller stadens lokalbehov.

För att staden inte ska låsas in i en förvaltning av de byggnader som omfattas av naturreservatet, vilket på andra ställen visat sig vara en icke önskvärd lösning, bör vissa byggnader undantas reservatet genom fastighetsbildning alternativt upplåtas genom annan avtalsform. Vid eventuell fastighetsbildning behövs endast en liten yta kring varje byggnad och tillfart kan ske på befintlig väg.

Det är kontorets mening att beslut om de aktuella byggnadernas framtida användning bör fattas av staden innan bildandet av Kyrkhamn naturreservat sker eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt kommer att försvåras efter bildandet av naturreservatet.

Torg

Kontoret har i uppdrag att tillsammans med trafikkontoret se över möjligheten att utveckla torgmiljön. Kontoret konstaterar att ansvarsfrågan för torgen är delad inom staden och en övergripande strategi bör tas fram på stadsövergripande nivå.

Hötorgsfaret

Hötorgsfaret går under marknivå och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. De som nyttjar faret är främst fastighetsägarnas hyresgäster inom området men det finns även garageplatser i två plan.

Kontorets del av Hötorgsfaret som ligger inom Beridarebanan 10 är till stora delar tekniskt uttjänt. Betong släpper från tak och bjälklagets generella skick och bärighetsförmåga har till stora delar

passerat sin livslängd. Vidare har det påträffats brister i brandskyddsinstallationer inom faret.

Ovanstående problematik förekommer i hela faret. Faret har flertalet olika fastighets- och tomträttsinnehavare med åtskilliga fastighetsrättsliga inskränkningar sinsemellan vilket försvårar möjligheterna till ett totalgrepp över faret. Den komplexa ”ägarstrukturen” har historiskt såväl som i nutid utgjort hinder för skapande av gemensamhetsåtgärder. Kontoret kommer tillsammans med exploateringskontoret utreda ägarstruktur, ansvarsområden, behov av upprustning för Hötorgsfaret samt komma med förslag till framtida samarbetsform.

Kungsträdgården

Staden, genom exploateringskontoret, äger fastigheten Norrmalm 2:41, Kungsträdgården. Tidigare har detta område förvaltats av ett dotterbolag till Handelskammaren benämnt Kungsträdgårdens Park & Evenemang AB (KPE). I slutet av 2015 övertog staden förvaltningen samt köpet av den egendom som fanns uppförd på fastigheten och som förvaltades av KPE. Då hela området är klassat som parkmark är beständig bebyggelse enligt gällande tillämpningar ej tillåten. Kontoret äger glaspaviljongerna i parken. Dessa har inget gällande bygglov och har svårt att uppfylla gällande myndighetskrav. Kontoret föreslår att en för staden gemensam och långsiktig plan arbetas fram för Kungsträdgården.

Förvaltningsuppdrag

Kontoret får i uppdrag att förvalta byggnader som exploateringskontoret köper in för framtida markexploatering. För närvarande omfattar uppdraget cirka sextio kostnadsställen.

Förvaltningsuppdragen har ökat de senaste åren med bland annat ett stort uppdrag på Slakthusområdet där exploateringskontoret under april 2017 köpte ett tiotal fastigheter från St Erik Markutveckling AB. Området är en del av stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Flertalet byggnader ska rivras och kontoret ansvarar för löpande förvaltning samt att hantering av de hyresgäster som måste lämna området. Kontoret bedömer att omfattningen av förvaltningsuppdrag kommer att vara fortsatt hög.

Slakthusområdet

I Larsboda, Farsta stadsdel, planeras för tre stora byggnader på totalt 28 500 kvadratmeter som ersättningslokaler för livsmedelsföretagen i Slakthusområdet. Byggstart är planerad under hösten 2019. Den första byggnaden skall enligt tidsplan stå klar vid årsskiftet 2020/2021. Inflyttning kommer sedan att ske löpande och när flytten är klar är större delen av Slakthusområdet tomställt för projektet Söderstaden.

Kontoret äger ett antal fastigheter i Slakthusområdet som planeras att värdeöverföras till exploateringskontoret i

stadsutvecklingsprojekt. Dessa fastigheter ger för närvarande ett positivt resultat om 35-40 mnkr/år. Vid en värdeöverföring av dessa till exploateringskontoret kommer arbetsinsatsen kvarstå på kontoret men vinsten och risken kommer att övergå till exploateringskontoret.

Inhyrningar av förskolor

Den första januari 2008 gick förvaltningen av lokaler för enskilt anordnade förskolor över från utbildningsförvaltningen till fastighetskontoret. Dessa lokaler hyrs in från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som när förskolorna startade i enskild regi såg en större trygghet i att hyra ut till staden än till en enskild verksamhetsutövare.

Kontoret får i dessa hyresförhållanden rollen som både hyresgäst och hyresvärd. Denna konstruktion innebär en risk för staden då kontoret i förhållande till sin hyresgäst ansvarar för myndighetskrav och liknande utan att ha någon faktisk rådighet över lokalen, samtidigt som kontoret bär risken för att den enskilt anordnade förskolan går i konkurs eller liknande.

I praktiken innebär det att kontoret agerar som hyresgarant och inte får full täckning för nedlagda kostnader. I dagsläget har kontoret fyrtiosju inhyrda förskolelokaler som hyrs ut till enskilt anordnade förskolor. Kontoret kommer att aktivt verka för att direktavtal tecknas mellan de enskilt anordnade förskolorna och fastighetsägarna i de fall det är möjligt.

Övrigt utvecklingsbehov

Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter

Stora delar av fastighetsbeståndet behöver en uppgradering av brandskydd och elsäkerhet för att uppfylla gällande myndighetskrav. Kostnaden ökar för underhåll och utveckling av dessa tekniska system de närmaste åren. Nya riktlinjer gäller för brandlarm- och sprinkleranläggningar, för att uppfylla krav på brandskydd. Krav på elrevisionsbesiktningar och egenkontroll av elanläggningar har ökat, vilket också förbättrar möjligheten att kartlägga och avhjälpa brister i elanläggningar på ett systematiskt sätt.

I takt med att allt större krav ställs från kund på en effektiv användning av byggnader, belastas de med ett ökat antal personer i kontorsbyggnader och offentliga byggnader. Den nya personbelastningen medför att ventilationsanläggningarna inte räcker till. Investeringsmedel krävs för att utöka kapaciteten i ventilationssystemen. Krav på högre luftomsättning och bra inomhusmiljö ökat troligtvis efterfrågan även på komfortkyla i dessa lokaler och byggnader.

Den högre personbelastningen i kombination med den globala klimatförändringen påverkar även inomhusmiljön på ett negativt

sätt. Både i befintliga byggnader och vid större om- och nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla vara högst aktuell inom en snar framtid, med en ökad kostnad i planerade investeringar som följd.

Digital förnyelse

Kontoret har handlat upp ett nytt fastighetssystem och en implementering av systemet har påbörjats som planeras pågå under två år. Det initiala arbetet kommer att vara personellt resurskrävande. Det nya systemet kommer hantera bland annat byggnadsdata, hyresavtal, myndighetsbesiktningar, driftplanering, planeringsverktyg för investeringar samt fastighetsdokumentation. Det nya fastighetssystemet kommer att underlätta det dagliga arbetet med administration, planering och uppföljning.

Under perioden överlämnas den första versionen av projektstyrningsverktyget Antura till systemförvaltning samtidigt som införande av det nya fastighetssystemet pågår under merparten av perioden. Detta lämnas även över till systemförvaltning. När även detta system lämnas över till förvaltning kan koncept för personaliserade digitala skrivbord samt automatisering tas vidare.

Samtliga insatser inom den digitala förnyelsen är förenade med omvärldsbevakning och samverkan med övriga staden och branschen.

Försäljningar

Kontoret har gjort fastighetsanalyser av samtliga kostnadsställen. Analys har skett utifrån resultat, kommande investeringar samt om byggnaden behövs för stadens verksamhet. Detta har legat till grund för förslag på eventuell avyttring. Processen för att genomföra en försäljning är tidskrävande när ett beslut har fattats. Många av byggnaderna ligger på stamfastighet varför ny detaljplan krävs och fastighetsbildning behöver genomföras. Flera förvaltningar inom staden involveras och arbetet behöver prioriteras.

Hyressättningsmodell

Kontoret anser att hyressättningsmodellerna behöver ses över. Idag finns följande hyressättningsprinciper;

- Marknadshyra tillämpas idag på fastighetskontoret inom de kategorier som har externa (kommersiella) hyresgäster.
- Försiktig marknadsanpassad hyra tillämpas idag inom kategori interna kontor och vissa verksamhetslokaler.
- Kostnadsbaserad hyra eller självkostnadshyra tillämpas idag inom kategori brandstationer och idrottsanläggningar.

Framtida hyresmodell

För att täcka kommande investeringsutgifter och fortsatt kunna erbjuda lokaler för konstutövare har en kulturhyresmodell arbetats fram under 2017 tillsammans med kulturförvaltningen. Modellen

har begränsats till att gälla för fastigheter innehållande verksamhet som är kulturell producerande och publik samt betydande föreningsdriven verksamhet. Denna modell har dock inte beslutats i någon nämnd utan varje fastighet hanteras nu som enskilda objekt gällande intäkter och kostnadstäckning.

Kontoret föreslår dessutom en kostnadsbaserad hyra som beräknas för en avgränsad kategori byggnader där staden har egen verksamhet. Kategorier som kan vara lämpliga att tillämpa kostnadsbaserad hyressättning för är brandstationer, idrottsanläggningar, parklekar med mera.

Kontoret föreslår en utveckling av hyressättningen för idrottsanläggningar där en kategoriindelning kan vara lämplig. Enstaka kostnadsställen kan fortsätta ha egen hyresredovisning, exempelvis Eriksdalsbadet.

En djupare analys behöver göras för att kostnadsuppskatta på förhand kommande underhållsbehov och dess konsekvenser för hyressättningen.

I övriga stadsinterna lokaler är försiktig marknadsanpassad hyra tillämplig där lägsta nivå för förhandling är kostnadsbaserad hyra.

Fastighetskontorets avkastningskrav behöver fortsatt utredas och förtydligas, och hänsyn behöver tas till detta i samtliga hyresmodeller.

Stadens tillgänglighetsprogram

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Ett program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 är framtaget och för närvarande ute på remiss hos stadens alla förvaltningar och bolag. Programmet är rättighetsbaserat och betonar allas rätt till stadens skydd, stöd och service. Alla förvaltningar och bolag i staden ska använda ett funktionshindersperspektiv. Perspektivet innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Stadens tillgänglighetsprogram kommer vara stöd i kommande projekt. Dessa åtgärder kommer att behöva prioriteras inom projektens budget.

Fastighetskontoret som attraktiv arbetsgivare

Närmare 30 procent av alla som arbetar i fastighetsbranschen beräknas gå i pension under de kommande tio åren. Eftersom konkurrensen om kompetens är stor, behöver kontoret fortsätta att stärka sitt arbetsgivarvarumärke för att attrahera, rekrytera och behålla nya medarbetare genom ett starkt arbetsgivarlöfte och ett modernt ledarskap, se även 1.4 "*Ett demokratiskt hållbart Stockholm*".

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontoret behöver bland annat utveckla aktiviteter som syftar till att marknadsföra kontoret ytterligare mot relevanta målgrupper. Kommunikationen om fastighetskontorets erbjudande och attraktiva uppdrag, utvecklingsmöjligheter och förmåner behöver utvecklas och är särskilt viktig när kontoret vill nå externa målgrupper. För att kunna konkurrera om medarbetare ser kontoret ett behov framåt av att stärka erbjudandet utöver lön, exempelvis genom löneväxling till pension och liknande förmåner som efterfrågas i allt större utsträckning.

Ledarskapet är av största vikt för att kontoret ska kunna behålla och attrahera medarbetare. Det strategiska ledarskapet bland cheferna behöver stärkas ytterligare med ökat fokus på ett långsiktigt perspektiv och på omvärldsbevakning. Det vardagsnära ledarskapet behöver också stärkas och ha fokus på bland annat värdegrundsfrågor och förhållningssätt, på kommunikation, motivation, förväntningar och på att synliggöra goda exempel. För att kontoret ska kunna behålla och utveckla bra ledare, fortsätter satsningen på kompetensutveckling av cheferna inom strategiska områden såsom arbetsmiljö, lönebildning, rekrytering och rehabilitering.

Sjukfrånvaron ligger på en stabil nivå runt 4 % och under perioden kommer kontoret att fortsätta det systematiska arbetsmiljöarbetet och arbetet med att stärka hälsan hos medarbetarna. Detta kommer att ske genom ett aktivt arbete med till exempel tidiga insatser, anpassning och rehabilitering och genom ett nära samarbete med företagshälsovården när det gäller förebyggande insatser utifrån behov.

Jämställdhet, inkludering och bemötande kommer att vara i fokus under perioden och dialoger kommer att ske ute i verksamheterna. Kontoret planerar även att under perioden genomföra utbildningar inom dessa områden för att öka medvetenheten bland alla medarbetare.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Kontoret levererar årligen ett överskott i storleksordningen 200-300 mnkr innan avkastningskravet räknas av. Denna resultatleverans sker trots det komplexa och kostnadskrävande bestånd som kontoret förvaltar och utvecklar, där många fastigheter har en särart, prägel och hyresgäst som gör ett ekonomiskt överskott omöjligt eller mycket svårt att nå. I realiteten handlar förvaltningen om att minimera den ekonomiska förlusten. Istället har fastigheten andra värden för staden som gör den prioriterad att även fortsättningsvis inneha. Detta faktum är en viktig del för att förstå i vilket sammanhang kontorets ekonomiska leveranser ska sättas.

Kontoret har under de senaste åren genomfört ett omfattande arbete med att analysera samtliga fastigheter i beståndet, framförallt

utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Analyserna har delvis syftat till att ta fram respektive fastighets ekonomiska potential och visa på vilka åtgärder som skulle krävas för att nå den potentialen. Förutom syftet att ta fram enskilda handlingsplaner för fastigheterna har ett syfte varit att få en överblick över den samlade potentialen och utmaningarna i fastighetsbeståndet.

Det som kunnat konstateras i en första analys av sammanställningen är att det föreligger många fastigheter där kontoret, trots stora investeringar, inte har möjlighet att påverka fastigheternas avkastning. Merparten av, både befintliga och tilltänkta, hyresgäster är stadsinterna eller föreningar vilket medför att kontoret, enligt nuvarande riktlinjer, inte har möjlighet att ta ut annat än kostnadstäckande hyror. Flera av de fastigheter som historiskt sett varit uthyrda till kommersiella aktörer har antingen sålts eller hyrts ut för stadsinterna ändamål vilket medfört att möjligheten till att leverera ekonomiska överskott har sjunkit. Vidare framgår det att ett flertal fastigheter kräver stora investeringar för att möta till exempel gällande myndighetskrav utan möjlighet till påverkan av hyresnivån. Vissa fastigheter kan dessutom argumenteras för att de inte ska ingå i den kommunala fastighetsportföljen utan bör säljas av. Kontoret behöver se över portföljen och dess möjlighet att på sikt leverera avkastning samtidigt som avkastningskravet behöver ses över för att möta den framtida fastighetsportföljen. Se vidare kapitel 4 "*Övriga redovisningar*".

Kontoret ser även att inköp av bostadsrätter, för att möta stadens framtida behov av förskolor och LSS-boenden, ökar kraftigt under de närmsta åren. Detta medför ökade kostnader, bland annat avseende personal, för att kunna administrera och genomföra förvärven. Nuvarande modell för ersättning vid förvärv av bostadsrätter ger endast kostnadstäckning med 100 tkr per objekt, vilket sammantaget understiger kontorets totala kostnader om cirka 4 mnkr årligen, vilket ytterligare begränsar kontorets möjligheter att leverera ekonomiska överskott.

Kontorets underlag till budget för 2019 med inriktning för 2020 och 2021 har lagts i enlighet med KF-plan. I budgetunderlaget finns ett ej omhändertaget budgetunderskott som måste hanteras under perioden. Kontoret bedömer att behovet av en fortsatt hög investeringsvolym kvarstår under budgetperioden. En stor del av kontorets fastigheter är eller börjar närma sig en fas där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. Detta innebär stora behov av framförallt reinvesteringar för att säkerställa att verksamheten i dessa fastigheter ska kunna fortgå. Det stora investeringsbehovet innebär både svårigheter prioriteringsmässigt att kunna inrymma i den långsiktiga investeringsplanen men kan även få negativa konsekvenser på resultatbudgeten i form av ett intäktsbortfall under projektets genomförandeskede.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

3.1 Drift

Intäkterna för 2019 minskar med -7,6 mnkr till 1 395,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2019 (KF-plan 2019), för att därefter öka under resterande del av perioden. Minskningen förklaras i huvudsak av förskjutning i ett flertal stora, pågående investeringsprojekt.

Kostnaderna beräknas öka med 10,6 mnkr till 555,5 mnkr jämfört med KF-plan 2019. Avvikelsen förklaras bland annat av något högre driftkostnader, samtidigt som en del av tidigare effektiviseringskrav inte har uppnåtts till fullo. Driftnettot försämras med -18,3 mnkr till 840,0 mnkr för 2019 för att därefter förbättras årligen under perioden 2020-2021.

Kapitalkostnaderna minskar från KF-plan 2019 med 15,2 mnkr till 569,6 mnkr, framförallt till följd av förskjutningar i investeringsprojekt. Kapitalkostnaderna ökar sedan under perioden 2020-2021 då stora projekt är planerade att avslutas och aktiveras. Se vidare analys under investeringsavsnittet.

Sammanfattningsvis har resultatet för perioden 2019 och 2020 lagts i enlighet med KF-plan. Kontoret konstaterar att det för 2019 och 2020 ingår ett ännu ej omhändertaget budgetunderskott för att nå en budget i balans under perioden. Se vidare nedan.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Fastighetsnämnden Mnkr	VP	KF-plan	FL	FL	FL	Avvikelse KF-plan 2019 vs. FL 2019
	2018	2019	2019	2020	2021	
Hyror	1 178,9	1 248,9	1 247,3	1 356,4	1 446,1	-1,6
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	59,7	55,0	35,9	36,1	36,3	-19,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,4	49,3	49,4	50,6	51,3	0,1
Arbeten åt utomstående	4,5	4,0	3,9	2,9	2,9	-0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,8	12,9	17,6	11,7	11,5	4,7
Övriga intäkter	40,1	33,1	41,4	40,2	39,2	8,3
Summa verksamhetens intäkter	1 345,4	1 403,1	1 395,5	1 497,9	1 587,3	-7,6
Driftkostnader (drift)	-222,9	-225,0	-231,4	-238,5	-235,1	-6,5
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-84,9	-83,3	-79,5	-85,8	-89,8	3,9
Felavhjälpande underhåll	-45,4	-46,2	-44,0	-46,6	-46,3	2,3
Planerat underhåll	-44,7	-44,7	-44,7	-44,7	-44,7	0,0
Ej omhändertaget underskott	0,0	41,1	29,0	28,6	0,0	-12,1
Arbeten åt utomstående	-4,5	-4,0	-3,9	-2,9	-2,9	0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-26,3	-35,2	-16,5	-16,7	-16,7	18,7
Förvaltningskostnader (OH)	-124,2	-112,5	-118,1	-117,0	-116,2	-5,6
Fastighetskatt	-16,1	-16,0	-18,2	-18,2	-18,2	-2,1
Övriga kostnader	-10,0	-19,0	-28,2	-20,1	-32,2	-9,2
Summa verksamhetens kostnader	-579,1	-544,8	-555,5	-561,8	-602,1	-10,6
Verksamhetens driftnetto	766,3	858,3	840,0	936,2	985,2	-18,3
Avskrivningar	-382,4	-435,3	-402,9	-471,0	-503,1	32,4
Räntekostnader	-130,8	-149,5	-166,7	-200,2	-224,6	-17,2
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-35,4</i>	<i>-37,3</i>	<i>-40,3</i>	<i>-29,2</i>	<i>-20,7</i>	<i>-3,0</i>
Summa kapitalkostnader	-513,1	-584,8	-569,6	-671,2	-727,6	15,2
Resultat innan avkastningskrav	253,2	273,5	270,5	265,0	257,6	-3,0
Avkastningskrav	-301,5	-301,2	-301,2	-296,2	-291,2	0,0
Ägartillskott (inkl. kreditivränta)	48,3	50,2	53,2	42,1	33,6	3,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	0,0	22,5	22,5	10,9	0,0	0,0

Intäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 1 395,5 mnkr för 2019, vilket är en minskning med -7,6 mnkr i jämförelse med KF-plan 2019. Förändringen är främst hänförlig till förskjutningar i investeringsprojekt där effekten av ett framskjutet slutdatum återspeglas i minskade hyresintäkter. Intäkterna för perioden 2020-2021 ökar, och beräknas uppgå till 1 497,9 mnkr respektive 1 587,3 mnkr, främst hänförlig till flertalet avslutade investeringsprojekt där effekten av ökade hyresintäkter återspeglas i budgeten.

Under kapitel 2 nämns stängningen av Katarinagaraget till följd av Slussen-projektet. Effekten av detta påverkar budget 2019 med ca -7,8 mnkr i minskade intäkter per år i jämförelse med KF-plan 2019.

I nettoförändringen mellan KF-plan 2019 och budget 2019 återfinns, jämte intäktsminskningarna nämnda ovan, även intäktsökningar. Nya och omförhandlade avtal samt ny schablon för bostadsrätter m.m. medför en ökning av hyresintäkter och övriga intäkter i budgeten jämfört med KF-plan 2019 om totalt 27,1 mnkr. Inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 hade Micasa tidigare ett förvaltningsuppdrag för behandlingsbyggnaden. Uppdraget upphörde i mars 2017 då fastighetskontoret åter förvaltar fastigheten. Förändringen innebär en intäktsökning om 11,7 mnkr i

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827097
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

intäktsbudgeten i jämförelse med KF-plan 2019.

Kontoret förvaltar på uppdrag av exploaterings- och trafikkontoret en större mängd fastigheter i bland annat Slakthusområdet, vilka benämns ”förvaltningsuppdrag”. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetsnämnden och påverkar inte nettoresultatet. Regleringsposten för 2019 uppgår till 17,6 mnkr vilket är en ökning i jämförelse med KF-plan 2019 med 4,7 mnkr.

Kostnader

Kostnaderna för 2019 ökar med 10,6 mnkr jämfört med KF-plan 2019. Trenden för perioden 2020 och 2021 är att kostnadsmassan ökar med 6,3 mnkr till 2020 och ytterligare med 40,3 mnkr till 2021. Ökningen är främst hänförlig till avslutade investeringsprojekt som driftsätts. Se vidare nedan.

Även nya och omförhandlade hyresavtal, entreprenadavtal samt tillkommande objekt medför ökade driftkostnader i jämförelse med KF-plan 2019. Mediekostnader och kostnader för felavhjälpande underhåll minskar i jämförelse med KF-plan 2019 med totalt -6,2 mnkr. Förändringen är främst hänförlig till tidsförskjutningar i projekt, där framflyttat slutdatum medför en kostnadsminskning för året.

Reglering av förvaltningsuppdrag har i budget 2019 minskat med -18,7 mnkr i jämförelse med KF-plan 2019. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetsnämnden och påverkar inte nettoresultatet.

Förvaltningskostnader OH ökar 2019 i jämförelse med KF-plan 2019 med 5,6 mnkr. Huvudsakligen förklaras ökningen av fortsatt satsning på digital förnyelse i form av ett nytt fastighetssystem samt projektstyrningsverktyg. Kontoret har sedan tidigare en effektiviseringspost som under 2019 fortsatt kommer att behöva hanteras. Under perioden 2019-2021 beräknas denna successivt minska och kontoret bedömer att posten är inarbetad år 2021.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna beräknas för 2019 uppgå till 402,9 mnkr, vilket är en minskning om -32,4 mnkr i jämförelse med KF-plan 2019. Bakgrunden till minskningen är, som ovan beskrivits, förskjutning av flera investeringsprojekt där avskrivningar inte påbörjats i den utsträckning som tidigare budgeterats. För perioden 2020-2021 är trenden att avskrivningarna kommer att öka då fler investeringsprojekt färdigställs, till 471,0 mnkr år 2020 och 503,1 mnkr år 2021.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor kommer att uppgå till 166,7 mnkr vilket är en ökning med 17,2 mnkr i jämförelse med KF-plan 2019. Ökningen förorsakas av ökad ränta från 0,95% till 1,05% på lånat kapital. Förändringar i investeringsportföljen påverkar dock beräknad räntekostnad positivt, där förskjutningar i

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

projekt påverkar belåningen och därmed räntekostnaden. För perioden 2020-2021 beräknas räntekostnaderna öka till 200,2 mnkr respektive 224,6 mnkr till följd av att fler investeringsprojekt färdigställs.

Avkastningskrav

i KF-plan 2019 beslutades en nivå på avkastningskravet om 251,0 mnkr. I förslag till budget har dock ränteökningen inkluderats vilket minskar avkastningskravet med totalt 3,0 mnkr jämfört med KF-plan 2019. Utöver ränteökningen finns inga ytterligare justeringar av avkastningskravet.

Vidare fortsätter den successivt ökande effekten av komponenthantering om 5 mnkr att påverka avkastningskravet.

Avkastningsberäkning (mnkr)	Budget 2018	VP 2018	KF-plan 2019	Förslag till budget			Avvikelse KF-plan 19 vs. Förslag till budget 19
				2019	2020	2021	
KF avkastningskrav brutto	-310,5	-310,5	-306,2	-306,2	-301,2	-296,2	
Ägartillskott	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	
Kreditivränta	30,1	35,4	37,3	40,3	29,2	20,7	- 3,0
Förändrad räntenivå		3,4					
Inhyrning Storkyrkobadet		0,6					
Komponenthantering	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	
Ägartillskott/Avkastningskrav	-262,5	-253,2	-251,0	-248,0	-254,1	-257,6	- 3,0

3.2 Investeringar

De totala investeringsutgifterna i förslaget till underlag för budget för 2019 uppgår till totalt 2 721,0 mnkr enlighet med KF-plan.

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgångspunkten varit att fokusera på verksamheternas behov genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion tillsammans med en avvägning av nybyggnation kopplat till att Stockholm växer. Kontoret konstaterar att det finns stora investeringsbehov de kommande åren som inte är möjliga att rymma inom nuvarande KF-plan. Om inte ytterligare medel tillförs måste en del av dessa angelägna behov skjutas fram i tiden, vilket kan få konsekvenser att anläggningar kan få svårt att leva upp till myndighetskrav och i värsta fall stängning av anläggningar.

För kontorets investeringar finns behov utöver den långsiktiga planen som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen, exempelvis Medborgarhuset, Farsta och Kungsholmens brandstationer samt två bergrum. För investeringar avseende idrottsfastigheter finns behov av en utökning av investeringsplanen avseende ett större antal projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen, exempelvis skridsko- och bandyhall i Gubbängen och idrottsytorna i Medborgarhuset.

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827097
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Även för 2020 och 2021 är investeringsbehoven för fastighetskontorets investeringar större än KF's investeringsplan. Projekt som ej kan inrymmas inom plan är framförallt omfattande åtgärder i brandstationer och bergrum. För 2020 och 2021 finns också utökade behov avseende idrottsfastigheter än vad KF's plan medger. Det är framförallt åtgärder och renoveringar i simhallar i Eriksdalsbadet, Hägerstensbadet, Husbybadet, Skarpnäcks simhall, Kampetensbadet, Gubbängens bad och gym, Vällingby sim- och idrottshall samt Västertorps sim- och idrottshall som innebär svårigheter att inrymma.

I periodens budgetunderlag för investeringar är en stor andel av de inplanerade projekten i byggproduktion. Detta har inneburit att projekt med genomförandebeslut har tvingats att prioriteras utom plan, t.ex. Medborgarhuset.

Kontoret har i budgetunderlaget prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom KF-planen. Denna överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt förskjuts i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både kontorets fastigheter samt avseende idrottsfastigheter. För nyinvesteringar har detta gjorts i samarbete med idrottsförvaltningen.

Nedanstående tabell redovisar förändringar i investeringsbehov för planeringsperioden. En mer utförlig beskrivning av dessa investeringar redovisas i bilaga 3a och bilaga 3b.

Investeringsplan (mnkr)	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Budgetunderlag						
Fastighetsnämnden						
Långsiktig investeringsplan, netto	500,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
varav reinvesteringar	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0
varav ordinarie plan	390,0	190,0	190,0	190,0	190,0	190,0
Utökad investeringsplan, netto	1 535,0	1 683,0	1 003,0	547,0	320,0	300,0
varav BRF	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
varav Stockholms Livsmedelscentrum	330,0	475,0	308,0	-	-	-
varav Stadsbiblioteket	220,0	220,0	117,0	-	-	-
varav Kulturhuset	495,0	400,0	-	-	-	-
varav Tekniska Nämndhuset	190,0	288,0	278,0	247,0	20,0	-
Investeringar utom plan	248,1	398,7	235,0	305,0	220,0	150,0
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	290,0	290,0	290,0	290,0	290,0
varav reinvesteringar	245,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
varav nyinvesteringar	245,0	145,0	145,0	145,0	145,0	145,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	72,5	77,0	31,7	70,0	75,0	75,0
varav ersättningsinvesteringar	72,5	77,0	31,7	70,0	75,0	75,0
Ersättningsinvesteringar utom plan	30,5	48,0	50,0	25,0	-	-
Idrottsinvesteringar utom plan	567,8	747,1	1 100,0	636,0	503,7	335,4
Budgetnedrundning	- 722,9	- 1 478,8	- 1 541,7	- 815,0	- 350,7	- 92,4
Investeringsplan, KF-budget	2 721,0	2 065,0	1 468,0	1 358,0	1 358,0	1 358,0

Fastighetskontoret
Administrativa avdelning

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Projekt inom långsiktig investeringsplan

I KF-plan 2019 uppgår den långsiktiga investeringsplanen för de anläggningar som inte ingår i idrottsfastigheternas investeringar till 500 mnkr årligen fram till och med 2019. Därefter återgår den långsiktiga investeringsplanen till totalt 300 mnkr årligen. Av investeringsplanen för 2019 utgör projekten Östermalmshallen samt Liljevalchs totalt 363,0 mnkr av totalt 390,0 mnkr som utgör den långsiktiga planen, exkl. 110 mnkr som avser reinvesteringar (RE).

Kontorets investeringsbehov överstiger dock KF's budget för hela planperioden. Projekt som inte ryms inom planen är exempelvis Medborgarhuset, Farsta och Kungsholmens brandstationer samt bergrum.

Investeringar inom utökad investeringsplan

I enlighet med hanteringen av budgeten för år 2018 och verksamhetsplanen för 2018 föreslås att budgeterade medel, som inte avses att förbrukas, omprioriteras under år 2019. Planen för 2019 uppgår till totalt 1 660,0 mnkr medan föreslagna åtgärder uppgår till 1 512,5 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att projektet avseende Stockholms livsmedelcentrum är förskjutet. Se nedan för förslag till investeringar i den utökade investeringsplanen för 2019-2021.

Investeringar utökad plan (mnkr)						
Budgetförslag	2019	2020	2021	2022	2023	2024
BRF	277,5	327,0	292,0	442,0	335,0	300,0
Stockholms Livsmedelscentrum	330,0	475,0	308,0	-	-	-
Stadsbiblioteket	220,0	220,0	117,0	-	-	-
Kulturhuset	495,0	400,0	-	-	-	-
Tekniska Nämndhuset	190,0	288,0	278,0	247,0	20,0	-
Summa totalt	1 512,5	1 710,0	995,0	689,0	355,0	300,0

Investeringar utom investeringsplan

Utöver de projekt som kontoret bedömer kunna finansiera inom KF's plan finns det projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen eller inom den totala investeringsplanen för 2019. Förutom Medborgarhuset har det ännu inte fattats några beslut för något av projekten, dock anses de angelägna.

Brandstationerna är i så pass dåligt skick att de snarast behöver renoveras och garagen möter inte gällande myndighetskrav eller tekniska hållfastheten för skyddsrum. Se nedan för angelägna projekt och dess föreslagna budget som inte kan inrymmas inom plan. Utöver detta finns behov av en hyresgäst Anpassning på Johannes brandstation vilken bedöms uppgå till cirka 95,0 mnkr.

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827097
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Investeringar utom plan (mnkr)						
Budgetförslag	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Medborgarhuset	218,1	133,7	-	-	-	-
Katarinagaraget - Bergrum genomförande	5,0	165,0	165,0	160,0	-	-
Philipssongaraget - Bergrum genomförande	-	-	-	75,0	75,0	75,0
Vattugaraget - Bergrum, genomförande	-	-	70,0	70,0	70,0	-
Skravelberget - Bergrum, genomförande	-	-	-	-	75,0	75,0
Farsta brandstation, övergripande renovering	10,0	-	-	-	-	-
Kungsholmens brandstation renovering	15,0	100,0	-	-	-	-
Summa totalt	248,1	398,7	235,0	305,0	220,0	150,0

Investeringar avseende idrottsfastigheter

Under planeringsperioden om fem år finns ett behov om cirka 2,5 miljarder avseende reinvesteringar och cirka 4 miljarder avseende nyinvesteringar. Kontoren konstaterar att det finns ett antal utmaningar att rymma planerade reinvesteringar och nyinvesteringar i takt med den växande stadens behov. Kontoren arbetar aktivt med åtgärder för att erhålla de bästa prioriteringarna. Kontoren kommer exempelvis arbeta för externa finansieringsmöjligheter och samarbeten. Under perioden kan eventuellt ett antal nyinvesteringar lyftas bort från nämndens investeringsbudget genom samplanering med SISAB, vilket i vissa fall redan har beaktats i budgetunderlaget. Detta gäller t.ex. för Årstafältet. Utöver detta kan ytterligare samplanering, t.ex. Dalhagen, leda till att mer investeringsutrymme frigörs hos nämnden.

I KF's budget för 2017 beslutades om en uppdelning av den långsiktiga investeringsplanen avseende idrottsfastigheter på re- och nyinvesteringar. Den fördelning som föreslogs innebar en fördelning om 50 procent på respektive typ inom fastighetsnämndens budget. Förvaltningarna samplanerar investeringarna. Idrottsförvaltningen har huvudansvaret för att prioritera och planera nyinvesteringar och fastighetskontoret har huvudansvar för reinvesteringar.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har påbörjat ett arbete med att se över principerna för uppdelningen mellan reinvesteringar och nyinvesteringar med förhoppningen att detta ska vara klart till verksamhetsplanen för 2019 och även till nästa års budgetunderlag. Konsekvenserna av det kan bli att en del av det som nu definieras som reinvesteringar respektive nyinvesteringar kan förändras.

I stadens långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar lyfts frågan om reinvesteringar och upprustning av befintliga anläggningar som det mest angelägna i dagsläget för att hålla anläggningsbeståndet intakt. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att både behovet av nyinvesteringar i takt med att staden växer och reinvesteringar i befintliga anläggningar är mycket stort. Förvaltningarna bedömer att nuvarande investeringsplan inte kommer att klara behoven. Eftersom reinvesteringar är prioriterat kommer det att innebära att takten på nyinvesteringar måste sänkas för att klara

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827097
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

reinvesteringsbehoven de kommande åren. Ett omfattande prioriteringsarbete har genomförts inför framtagande av budgetunderlaget. Dock konstateras att en omprioritering mellan re- och nyinvesteringar är nödvändig inom den närmsta perioden. Förvaltningarna återkommer i verksamhetsplan 2019 samt i nästa års budgetunderlag med förslag på prioriteringar och vilka konsekvenser de får.

Projekt inom långsiktig investeringsplan

I KF's budget för 2019 uppgår den angivna långsiktiga investeringsnivån för idrottsanläggningar till 490,0 mnkr, fördelat på 245,0 mnkr vardera för ny- respektive reinvesteringar. Planen är en utökning av den ordinarie planen i enlighet med KF's beslut om att investera en miljard i idrottsfastigheter under 2015 – 2020. År 2020 återgår investeringsplanen till nivån om 290,0 mnkr årligen. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att investeringsbehoven är betydligt större än vad nuvarande budget tillåter. I prioriteringen som utgör underlag för budgetförslaget avseende reinvesteringar har utgångspunkt varit att försöka behålla anläggningar i drift. I budgetförslaget utgörs ca 15-20% av akuta åtgärder i avvaktan på mer omfattande renoveringar av anläggningar. För 2020 och 2021 utgör motsvarande del ca 20-25% av reinvesteringsplanen.

Investeringar inom utökad investeringsplan

Från och med 2019 återfinns endast ersättningsinvesteringar i den utökade investeringsplanen. Ersättningsinvesteringar uppstår till följd av att en befintlig anläggning står på mark som avses exploateras. För att fortsatt möta behovet av idrottsanläggningar behöver befintliga anläggningar ersättas.

Behov av ersättningsmedel finns för den exploatering som kommer att medföra en flytt av en befintlig omklädningsbyggnad på Ångby södra BP, där nuvarande funktioner behöver återställas till annat läge. Den standardhöjning som planeras i form av utökade ytor finansieras inom budget.

Den exploatering som planeras för Stadshagens IP medför en flytt av områdeslaget som sköter om idrottsytorna i norra innerstaden till den planerade dubbelidrottshallen på Kristinebergshöjden. Exploateringen på Stadshagens IP föranleder också en flytt av en 11-spelsplan till Fredhällsparken.

Den planerade exploateringen av idrottsytorna Årstafältet medför även behov av en ersättningsanläggning som planeras på Gubbängens sportfält. Idag finns två rugbyplaner, en fotbollsplan samt omklädningsbyggnad, driftförråd och läktare på Årstafältet. Detta kommer att ersättas i sin helhet på Gubbängsfältet. Förändring av ny detaljplan på Kristinebergs IP ingår även den i behovet av ersättningsmedel. Hammarbyhöjdens bollplan med tillhörande servicefunktioner planeras att flyttas för att ge utrymme för en ny

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

skola och parkeringsgarage.

Behov av ersättningsmedel för perioden redovisas i tabellen nedan.

Ersättningsinvesteringar (mnkr)						
Budgetförslag, utökad plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gubbängsfältet	43,0	35,0	-	-	-	-
Kristinebergs IP förändringar pga ny detaljplan (ers)	16,5	17,0	5,0	-	-	-
Stadshagen: 11-spelsplan o WC i Fredhäll (ers)	4,0	17,0	16,7	-	-	-
Stadshagen: 7+11-spelsplan i Stadshagen (ers)	2,0	8,0	10,0	70,0	75,0	75,0
Ängby Södra BP, servicebyggnad (ers.inv)	7,0	-	-	-	-	-
Summa totalt	72,5	77,0	31,7	70,0	75,0	75,0

Ersättningsinvesteringar (mnkr)						
Budgetförslag, utom plan	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hammarbyhöjdens BP - flytt av konstgräs och servicebyggnad (ers)	1,0	1,0	25,0	15,0	-	-
Hässelby Gårds BP omklädnad och parkering	1,0	4,0	-	-	-	-
Högdalens BP, 11 man konstgräs, WC-byggn mm	12,0	-	-	-	-	-
Johannedals BP, flytt av bollplan (ers)	2,0	15,0	-	-	-	-
Järva IP, ersättning för rugbyplan	4,5	-	-	-	-	-
Kristinebergshöjden, områdeslag från S-hagen (ers)	-	10,0	10,0	10,0	-	-
Kvickentorps BP, konstgräsplan ersättning för Hästhagens BP (ers)	2,0	18,0	-	-	-	-
Nytorps gårde, 11-spels konstgräsplan (ers)	8,0	-	-	-	-	-
Solhems BP Konstgräs	-	-	15,0	-	-	-
Summa totalt	30,5	48,0	50,0	25,0	-	-

Investeringar utom investeringsplan

Avseende idrottsinvesteringar redovisas ett flertal projekt utanför plan då dessa inte bedöms kunna inrymmas i den långsiktiga planen utan att behöva prioritera bort angelägna åtgärder och nya idrottsanläggningar.

Av tabellen framgår projekt som inte bedöms möjliga att inrymma i den långsiktiga planen utan de skulle behövas tilldelades medel i den utökade planen för att kunna genomföras.

Det är framförallt åtgärder och renoveringar i simhallar i Eriksdalsbadet, idrottens ytor i Medborgarhuset, Hägerstensbadet, Husbybadet, Skarpnäcks simhall, Kompetensbadet, Gubbängens bad och gym, Vällingby sim- och idrottshall samt Västertorps sim- och idrottshall som innebär svårigheter att inrymma.

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827097
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Investeringar utom plan (mnkr)						
Budgetförslag	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alvik idrottshall	-	-	-	-	5,0	40,0
Dalhagens BP, ny idrottshall	5,0	42,0	10,0	-	-	-
Enskede IP - fasad, tak, omkl.rum och personalbyggnad, ut- och invändigt	2,3	7,2	-	-	-	-
Eriksdalsbadet, utredning upprustning	100,0	150,0	100,0	-	-	-
Grimsta 1:2, utred & proj omkl Grimsta IP	15,0	10,0	-	-	-	-
Grimstafältets BP Omläggning av konstgräs 11-spelsplan	-	-	-	-	5,0	-
Gubbängens IP, skridsko- och bandyhall ej ispist	76,0	37,0	-	-	-	-
Hägerstensbadet Renovering vattenrening & bassänger (utomhusbad)	-	1,0	20,0	40,0	-	-
Hägerstensbadet Nya solfångare	-	0,6	-	-	-	-
Husbybadet Upprustning, förtida	-	50,0	50,0	-	-	-
Nya simhallar	0,5	1,0	210,0	170,0	170,0	195,0
Idrottens ytor i Medborgarhuset, NY	108,4	3,9	-	-	-	-
Idrottens ytor i Medborgarhuset, RE	108,4	2,4	-	-	-	-
Kampementsbadet Renovering vattenrening och bassänger	1,0	40,0	40,0	20,0	-	-
Kristinebergshöjden ny hall (inom)	9,0	46,0	95,0	60,0	-	-
Mötesplats Kälvesta Konstgräsplan Delfinansieras av Boverket	5,0	-	-	-	-	-
Mötesplats Rågsved Konstgräsplan Delfinansieras av Boverket	9,0	-	-	-	-	-
NY25% Gubbängens bad och gym reinvestering	0,2	10,0	10,0	-	-	-
NY25% Gubbängshallen - Program framtida upprustn	-	-	-	-	0,3	7,4
Nytorpsbadet Nya solfångare	-	1,0	-	-	-	-
Nytorpsbadet Projektering	30,0	-	-	-	-	-
RE75% Gubbängens bad och gym reinvestering	1,0	25,0	25,0	-	-	-
RE75% Gubbängshallen program framtida upprustning	2,0	-	-	1,0	22,4	23,0
Slakthusområdet, ny idrottshall (utom)	1,9	2,0	10,0	20,0	25,0	-
Spångadalen ny idrottshall	-	-	-	-	2,0	50,0
Stora Sköndal tillgänglig idrottshall	-	-	-	5,0	20,0	20,0
Sätra IP NY 25% ny ishall i söderort	20,0	50,0	75,0	-	-	-
Sätra IP RE 75 % ny ishall i söderort	20,0	50,0	75,0	-	-	-
Vällingby sim- o idr.hall, upprustning	20,0	68,0	160,0	160,0	210,0	-
Västertorps sim- o idr.hall, upprustning	31,0	100,0	150,0	160,0	44,0	-
Zinkensdamm - Ny ishall	2,0	50,0	50,0	-	-	-
Summa totalt	567,8	747,1	1 100,0	636,0	503,7	335,4

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Fastighetsnämndens rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 4a och idrottsnämndens av bilaga 4b.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

Ytterligare en risk som kan komma att medföra både förseningar och mer kostsamma investeringsprojekt är kopplad till svårigheten att få in anbud från leverantörer. Rådande konjunkurläge på byggmarknaden har lett till både ökade priser och färre entreprenörer som lämnar anbud. För enskilda projekt kan detta betyda fördyringar i vissa fall och förseningar i andra vilket gör investeringsportföljen svårare att hantera.

3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål "Ett Stockholm som håller samman", "Ett klimatsmart Stockholm" och "Ett ekonomiskt hållbart Stockholm" i första hand. En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen "Ett klimatsmart Stockholm" och "Ett ekonomiskt hållbart Stockholm".

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Förvaltning och utveckling av fastigheter är resurseffektiv", "Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del", "Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning" och "Tryggad totalekonomi". I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet "Ett demokratiskt hållbart Stockholm".

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

4 Övriga redovisningar

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Kontoret arbetar aktivt med att säkerställa att verksamheten lever upp till barnkonventionen. Kontoret arbetar med att implementera barnkonsekvensanalyser i sina projekt och kommer i detta syfte utveckla sitt kvalitetssystem genom att föra in detta som ett krav i relevanta projekt. Målet är att säkerställa att barnkonsekvensanalyser genomförs i ett tidigt skede i byggprojekt för att på så sätt garantera att barns behov tas tillvara.

Kontoret fortsätter att arbeta utifrån stadsbyggnadskontorets metodik med barnkonsekvensanalyser i syfte att analysera samspel, lek och lärande, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet som en del i att uppnå en sammanhållen stad.

Kontoret fortsätter även utbilda medarbetare avseende den nya metodiken för barnkonsekvensanalyser. Kontoret samverkar också med övriga förvaltningar kring detta via det stadsövergripande styrdokumentet "Kultur i ögonhöjd" och mellan stadens tekniska förvaltningar genom "Staden i ögonhöjd".

Översyn av avkastningskravet

Kontoret budgeterar årligen ett avkastningskrav som ska betalas ut till stadskassan och belastar kontorets resultat. Detta avkastningskrav har fluktuerat över tid och justerats för vissa specifika händelser, såsom räntejusteringar, införande av komponentmetoden och försäljning av vissa fastigheter.

Sedan 2009 har avkastningskravet ökat från cirka 70 mnkr till närmare 300 mnkr de senaste åren. Det är en ökning med närmare 330% på bara 6 år. Ökningen beror i korthet på att de justeringar som gjorts under tiden har antagits vara permanenta och påfört även nästföljande års avkastningskrav. Exempelvis ligger de justeringar som har gjorts avseende ränteförändringar med även för kommande perioder. Huruvida ränteförändringar som skedde för närmare 10 år sedan fortfarande skulle ha en reell effekt på dagens förutsättningar att leverera ett avkastningskrav går endast att spekulera i. Det troliga är att verksamheter anpassar sig efter rådande omvärldsfaktorer, såsom räntenivåer, och att de effekter som uppstår till följd av exempelvis räntesänkningar endast är temporära. En modell som bygger just på ackumulering av sådana effekter anses således inte rättvis eller ens möjlig att efterleva.

Kontoret anser även att det saknas dokumentation eller tydliga riktlinjer kring hur avkastningskravet beräknas och justeras enligt nuvarande modell. Detta justeras endast efter uppmaning från stadsledningskontoret eller äskande av fastighetskontoret. Det är inte heller möjligt att bryta ner nettoavkastningskravet på dess beståndsdelar för att avgöra vilka beståndsdelar som fortfarande har

en bestående effekt.

Vidare, som ett led i diskussionen, bör beaktas att kontoret, utöver avkastningskravet, även betalar utdelning på eget kapital i form av ränta. Staden har valt att finansiera kontorets balansräkning med eget kapital som kontoret i sin tur betalar ränta på till stadskassan. Detta redovisas i resultaträkningen som en räntekostnad men bör ses i samsyn med avkastningskravet då det är en form av utdelning. Detta belopp uppgår till cirka 60 mnkr.

Kontoret anser att nuvarande modell inte är långsiktigt hållbar, att det saknas tydliga riktlinjer för hur det ska hanteras samt att det saknas en koppling mellan avkastningskravets nivå och kontorets möjlighet att avkasta på befintliga fastigheter. Kontoret föreslår att en ny modell tas fram som är anpassad efter nuvarande förutsättningar och med en tydlig dokumentation kring hur det eventuellt ska justeras över tid.

5 Lokalförsörjningsplan

Kontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av kontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för kontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten. Under åren sedan 2007 har kontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2 betydligt. Från att ha inrymt cirka 80 arbetsplatser vid tillträdet 2007 inrymmer huset i dag cirka 140 arbetsplatser, vilket är en betydande ökning. En del i detta är att driftteknikerna lämnat en lokal i Kristineberg och att kontoret trots ett utökat uppdrag och utökad bemanning kunnat nyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har kontoret ett vaktmästeri och tryckeri i Tekniska nämndhuset. Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när telefonväxeln lades ned 2010. Kontorets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer. Tvärtom är ytan per arbetsplats mycket begränsad liksom tillgången till gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etcetera.

De tekniska förvaltningarna är idag lokaliserade till Tekniska nämndhuset (Klamparen 7 och 11) och till Kanalhuset (Pilträdet 12) på Hantverkargatan 2.

Arbete pågår med planeringen för en samlokalisering av de tekniska förvaltningar till Tekniska nämndhuset. Genomförandebeslut är fattat i de tekniska nämnderna i december 2017, där total investeringsutgift och framtida hyresnivåer redovisats, och ärendet ligger för närvarande i Kommunfullmäktige för beslut.

Tekniska nämndhuset ska i framtiden kännetecknas av öppenhet,

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

tillgänglighet och en flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av rum och funktioner ska både stödja samarbete och samverkan samt enskilt arbete. Detta kräver en total ombyggnad och renovering av huvudbyggnaden. Planen är att ombyggnaden ska starta 2018 och kunna genomföras i 4 etapper om vardera 1-1,5 år. Det betyder att ombyggnaden beräknas kunna vara klar 2023. Målsättningen är att skapa ca 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en mycket god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

Slut

Bilagor

Bilaga 1: Framtidsvisioner

Bilaga 2: Miljöprogrammet uppföljning

Bilaga 3: Investeringsnetto

Bilaga 4a: Prioritering SPIS FSK investeringar

Bilaga 4b: Prioritering SPIS Idrottsinvesteringar

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827097
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-04-05
David Lundqvist (Ansvarig)	2018-04-05