

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920

Till
Fastighetsnämnden
2019-01-29

Verksamhetsplan 2019 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2019 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 26,6 mnkr inom driftbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 11,7 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 0,8 mnkr avseende medel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

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

Innehållsförteckning

Inledning	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	12
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	12
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	12
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	18
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	19
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	21
Uppföljning av ekonomi	25
Nämndens ekonomiska förutsättningar	25
Investeringar	30
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	35
Resultatenheter	36
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	36
Budgetjusteringar.....	36
Omslutningsförändringar	37
Medel för lokaländamål.....	37
Övriga ekonomiska redovisningar	37

Systematiskt kvalitetsarbete.....	37
Bilagor	38

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	<i>System för intern kontroll vid fastighetskontoret</i>
<i>Bilaga 1.2</i>	<i>VOR och internkontrollplan</i>
<i>Bilaga 2</i>	<i>Investnetto VP2019</i>
<i>Bilaga 3</i>	<i>Plan för upphandling</i>
<i>Bilaga 4</i>	<i>Kompetensförsörjningsplan 2019</i>
<i>Bilaga 5</i>	<i>Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder</i>
<i>Bilaga 6</i>	<i>klimatestimering Eriksdalsbadet</i>
<i>Bilaga 6.1</i>	<i>klimatestimering Eriksdalsbadet</i>
<i>Bilaga 7</i>	<i>klimatestimering Eriksdalshallen</i>
<i>Bilaga 7.1</i>	<i>klimatestimering Eriksdalshallen</i>
<i>Bilaga 8</i>	<i>klimatestimering Farsta IP</i>
<i>Bilaga 8.1</i>	<i>klimatestimering Farsta IP</i>
<i>Bilaga 9</i>	<i>klimatestimering Högdalens sim- och idrottshall</i>
<i>Bilaga 9.1</i>	<i>klimatestimering Högdalens sim- och idrottshall</i>
<i>Bilaga 10</i>	<i>klimatestimering Spånga IP</i>
<i>Bilaga 10.1</i>	<i>klimatestimering Spånga IP</i>
<i>Bilaga 11</i>	<i>klimatestimering Stockholms stadion</i>
<i>Bilaga 11.1</i>	<i>klimatestimering Stockholms stadion</i>
<i>Bilaga 12</i>	<i>klimatestimering Zinkensdamm IP</i>
<i>Bilaga 12.1</i>	<i>klimatestimering Zinkensdamm IP</i>

Inledning

Under verksamhetsåret 2019 står kontoret inför stora utmaningar. Tidsförskjutningar i stora investeringsprojekt medför lägre hyresintäkter än beräknat. Investeringsvolymen är fortsatt betydande under 2019 vilket medför ett större resursbehov med högre kostnader för stödfunktioner, system och administration som följd. Kontoret kommer att fortsätta sitt arbete för att nå en ekonomi i balans som är långsiktigt hållbar, bland annat genom fortsatt renodling av fastighetsbeståndet.

Kontoret avser under året att vidareutveckla samarbetet med flera av stadens nämnder och bolag inom många av stadens prioriterade områden. Inför eventuell fastighetsförsäljning fortsätter kontoret föra dialog med stadens andra förvaltningar och bolag för att utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom något av deras uppdrag. Tillsammans med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret ska kontoret arbeta för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor samt verka för att fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer. Med exploateringsnämnden ska kontoret även pröva vilka simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med exempelvis bostäder.

För att planera behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och unga fortsätter kontoret samarbetet med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB. Kontoret ska i samarbete med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag verka för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation.

Avseende grönytors tillgänglighet, inom och i anslutning till naturreservaten, ska dialog föras med stadsdelsförvaltningar och idrottsförvaltningen i de fall åtgärder ligger utanför kontorets förvaltningsområde.

Trygghet i och kring kontorets befintliga lokaler kommer prioriteras under året, exempelvis genom att aktivt bidra med åtgärder som gör att stadsmiljöer upplevs tryggare, säkrare och mer välskötta.

Kontoret fortsätter arbetet för energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning mot målet om ett fossilfritt bestånd. I tillägg ska åtgärdsplan tas fram för klimatsäkring av prioriterade byggnader samt implementering av stadens avfallsplan. Kontoret ska arbeta för att nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i och fria från miljö- och hälsostörande ämnen. Inom de naturreservat som kontoret förvaltar ska de gröna och ekologiska värdena utvecklas. Vid ny- och ombyggnationer ska kontoret verka för att skapa och utveckla ekosystemtjänster om möjlig.

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Kontoret förvaltar många fastigheter som är kulturhistoriska byggnader men som ska fungera i det moderna samhället. Människor som vistas i kontorets byggnader ska kunna ta del av samhällets möjligheter och den verksamhet som där pågår. Staden som arbetsgivare ska kunna bereda möjlighet för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Det kan innebära att erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb.

Kontoret ansvarar för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Dessa byggnader står i fokus för kontorets säkerhetsarbete.

Kontoret vill öka den sociala hållbarheten och samarbetar därför med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation. Kontoret deltar även i Citysamverkan och andra stadsövergripande forum i syfte att skapa tryggare miljöer i staden. Salutorgsplatser i staden ska vara naturliga mötesplatser för medborgare och en tillfällig försäljningsyta som torgstadgan föreskriver.





KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett tydligt uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och kunskap. Därför fortsätter kontoret erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Kontoret fortsätter samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter och kommer, liksom tidigare år, att ta emot ett antal sommarjobbade ungdomar.

En viktig fråga för framtiden är att stärka samverkan mellan akademi och samhälle. Kontoret deltar i forskningsprojekt och innovationsprojekt, exempelvis för att testa nya lösningar som kan minska förekomsten av klor i stadens simhallar och testa miljövänligare underlag till konstgräsplaner.

Kontoret och övriga tekniska förvaltningar samarbetar även med universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar och för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. I det sammanhanget handlar det också om att synliggöra kontorets spännande arbeten och uppdrag och på så sätt attrahera nya medarbetare på både kort och lång sikt. Fastighetskontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9 st	9 000 st	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	1 050 st	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5	Tas fram av nämnden	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	Tertial

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Kontoret ansvarar för anläggningar som bland annat är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningskyddet samt räddningstjänst och är därför en viktig part i stadens säkerhetsarbete.


För att öka den sociala hållbarheten samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att utveckla och skapa nya och levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Det pågår ett ständigt arbete med att förbättra den fysiska tryggheten i och kring kontorets fastigheter, bland annat genom fysiska åtgärder kring entréer. Kontoret avser att löpande under året arbeta vidare med åtgärder kopplade till trygghet. Kontoret deltar även i Citysamverkan och andra stadsövergripande forum i syfte att skapa tryggare miljöer i staden.

Staden äger och kontoret förvaltar stadens åtta brandstationer sedan 2008. Kungsholmens brandstation står först i tur för en stor renovering och under 2019 kommer projektering ske inför detta arbete. En förutsättning för att utföra denna åtgärd är att kontoret erhåller ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv, se vidare analys investeringsavsnittet under ”Uppföljning av ekonomi”.

Arbetet med att utöka antalet salutorgsplatser i staden fortsätter under 2019. I samarbete med trafikkontoret identifieras nya platser på stadens torg. Kontoret kommer också att tydligare arbeta med att salutorgsplatser ska vara den tillfälliga försäljningsyta som torgstadgan föreskriver och därför noggrannare kontrollera att saluplatsen är helt utrymd varje kväll så att ingen permanent utrustning används. Torgen ska vara naturliga samlingsplatser för medborgare och upplevas som naturliga mötesplatser.

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka organisationens krisberedskap. Kontoret kommer bland annat att genomföra risk- och sårbarhetsanalyser, genomföra krisövning och djupare implementera krisstödsmaterial, exempelvis larmlistor och rutiner vid händelse av kris, i hela organisationen.

Kontoret fortsätter arbetet med att säkerställa en hög informationssäkerhet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	100 %	År

Nämndmål:

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader och anläggningar

Förväntat resultat

- Säkerhetsplan har tagits fram utifrån genomförd säkerhetsskyddsanalys och strategiska byggnader har identifierats
- Strategiska byggnader har kartlagts utifrån ett trygghetsperspektiv.
- Inventering av in- och utrymning i utvalda publika byggnader har genomförts.

Kommentar

I enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram har kontoret under 2018 genomfört en verksamhetsanalys. Utifrån resultatet från denna och enligt de anvisningar för säkerhetsskydd i staden som håller på att arbetas fram kommer en säkerhetsskyddsanalys tas fram.

Under året kommer kontoret säkerställa att det finns en aktuell säkerhetsskyddsanalys enligt de lagkrav som följer Säkerhetsskyddslagen.

Kontorets genomförda verksamhetsanalys är en start för att säkra centrala funktioner och därefter kommer det inom RSA-arbetet (den årliga Risk- och Sårbarhetsanalysen) att genomföras fler säkerhetsskyddsanalyser inom staden med målet att dessa ska sammanställas i en stadsövergripande säkerhetsskyddsplan.

Trygghet i och kring befintliga lokaler kommer kontoret prioritera under året. Strategiska byggnader ska kartläggas utifrån perspektivet säkerhet och trygghet. I dessa byggnader ska in- och utrymningsvägar ha inventerats.

Utifrån dessa kan kontoret aktivt bidra med åtgärder som gör att Stockholms stadsmiljöer upplevs som mer trygga, säkra och välskötta. Otrygghet och brottslighet ska motverkas genom att miljön i och omkring kontorets fastigheter öppnas upp. Det sker genom fysiska åtgärder i stadsmiljön och beprövad kunskap om god belysning och exempelvis undvikande av skrymmande växtlighet.

I samband med pågående renovering av Skansen 23 (Kulturhuset, Stadsteatern m.fl.) kommer kontoret att samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa helhetsperspektivet i respektive byggnad vid Sergels torg. Skansen 23 renoveras under 2019-2020 och delar av verksamheten utlokaliseras under renoveringsperioden till andra lokaler i staden.

Kontoret har för närvarande låg vakansgrad och arbetar aktivt med uthyrning för att säkerställa optimal uthyrningsgrad. I samband med att kontoret planerar ombyggnadsprojekt beaktas evakueringsbehov i tidigt skede. Inför ett större projekt tomställs lokaler löpande inför byggstart. Arbeta med tillgänglighetsanpassning sker aktivt i publika lokaler vid re- och nyinvesteringar. Se även kommunfullmäktiges mål 2.2 "*Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*".

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra säkerhetsskyddsanalys	2019-01-01	2019-12-31
Kartlägga strategiska byggnader utifrån ett trygghetsperspektiv	2019-01-01	2019-12-31
Samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa helhetsperspektivet i respektive byggnad vid Sergels torg	2019-01-01	2020-06-30
Utveckla torghandelsverksamheten så att torgen upplevs som trivsamma och trygga vistelsemiljöer	2019-01-01	2019-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

Uppdraget att genom förvärv av bostadsrätter tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolor fortsätter under 2019. Stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018 – 2023 kommer att vara bra stöd för kontorets drifts- och underhållsinsatser och vid kontorets planering av nya ombyggnadsprojekt. Arbetet med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler fortsätter under 2019. En förutsättning för att utföra dessa åtgärder är att kontoret erhåller ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv, se vidare analys investeringsavsnittet under ”Uppföljning av ekonomi”.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd, viktigt för boende, besökare och verksamma i staden. Kontoret ansvarar för offentliga lokaler, såsom idrottsanläggningar, men också för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg. Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB, fortsätter kontoret under 2019 sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar.

Kontoret kommer under 2019 utveckla samarbetet med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor, där dygnet runt användning (24/7), integrerats i ett tidigt skede i processen.

Kontoret fortsätter under 2019 arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler och stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilts boenden och lokaler för förskolor.

Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under 2019. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet, samhällsnyttig verksamhet och människors hälsa fortgår arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader.

Ambitionen är exempelvis att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret verka även för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv


Kontoret förvaltar många av stadens offentliga lokaler, exempelvis idrottsanläggningar, men ansvarar även för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg. Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder vill kontoret utveckla och i möjligaste mån anpassa kontorets lokaler till den enskilda kundens verksamhet för ett konkurrenskraftigt näringsliv.


För närvarande pågår en omfattande reovering av den 120 år gamla Östermalmshallen. Byggnaden återställs interiört till ursprungligt utseende med modern teknik och logistik så att matråvaror kan hanteras och restauranger etableras på nytt i lokalen. Under ombyggnadsperioden finns den temporära saluhallen på Östermalmstorg att tillgå vilket möjliggör att kunderna kan fortsätta bedriva sin verksamhet under ombyggnationen.

Medborgarhusets och Skansen 23 omfattande reoveringar påverkar kontor-, affärs- och restauranglokaler som är belägna i gatuplanen. När projekten är klara kommer attraktiviteten öka i lokalerna till följd av större genomströmning av besökare vilket bidrar till ökad upplevd trygghet i byggnaden och i närområdet.

Under första halvåret 2019 räknar kontoret med att försäljningen i Slakthusområdet enligt tecknad avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg kan avslutas. De byggnader som är kulturhistoriskt viktiga i Slakthusområdet ska bevaras och utvecklas till attraktiva lokaler. Andra byggnader rivs för att bereda plats för en ny levande stadsdel, Söderstaden, med både bostäder och lokaler.

Kontoret kommer under året att arbeta vidare med konkurrens i upphandlad verksamhet. Läs vidare om upphandlingsverksamheten vid nämndmålet "*Kvalitetssäkrad verksamhet*", under kommunfullmäktiges inriktningsmål 3.2.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	90 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Stockholm Business Region AB ska i samverkan med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fortsätta driva pilotprojektet i Årsta partihallar och utarbeta en samordningsmodell för stadens arbete med företagsområden.	2019-01-01	2019-12-31
Kommentar Kontoret saknar fastighetsinnehav vid Årsta partihallar men har lång erfarenhet av att förvalta och utveckla fastigheter i företagsområden. Kontorets medverkan i kommunfullmäktiges aktivitet med pilotprojekt i Årsta partihallar och samordningsmodell för företagsområden kommer därför främst fokusera på stöd rådgivning och erfarenhetsutbyte.		

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.

Förväntat resultat

- Arbetet med kundkommunikation och bemötande har vidareutvecklats
- Proaktiv kundkommunikation har etablerats
- Kunddialogen har stärkts

Kommentar

Kontorets målsättning är att vara en fastighetsägare som har en god dialog med kunderna. 2018 års NKI-mätning kommer att analyseras under 2019. Resultat från mätningen erhöles vid årsskiftet och är sammanställt i kategorierna lokal, bostad och torg. En workshop kommer att genomföras i början av året där resultat presenteras och handlingsplaner per byggnad och kund tas fram. Förvaltningen har kundmöten under året där resultatet redovisas tillsammans med planerade aktiviteter som kommer att genomföras under året. Kommunikationskanaler och rutiner kommer att ses över och vidareutvecklas. Alternativa informationssätt utreds och mötesstruktur med kund fortsätter att utvecklas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Handlingsplan framtagen utifrån NKI-mätning 2018	2019-01-01	2019-06-30

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid.

Kontorets uppdrag är att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under 2019 beräknar kontoret att förvärva och ge tillträde till LSS-boende i Norrmalm stadsförvaltning, Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning och Skärholmens stadsdelsförvaltning. Inom Älvsjö och Norrmalms stadsdelsförvaltningar förvärvar kontoret bostadsrätter för lokaler som upplåts till förskolor.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Under 2019 kommer fastigheterna Dohlströms 1 och Midsommarkransens f.d. skola att förberedas för omfattande upprustning inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla krav för denna typ av verksamhet, bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet. En förutsättning för att utföra dessa åtgärder är att kontoret erhåller ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv, se vidare analys investeringsavsnittet under ”Uppföljning av ekonomi”.

För kontorets fortsatta förvaltning och utveckling av stadens parklekar är det angeläget att lösa framtida finansiering. Frågan bör hanteras i samband med att kontoret och kommunstyrelsen tar fram en hyrespolicy gällande stadens inhyrning av lokaler. Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i

samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Programmet kommer att vara ett bra stöd för drift- och underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av nya ombyggnadsprojekt.

Arbetet fortsätter med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, det gäller exempelvis toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Hissar och ramper byggs in för att klara nivåskillnader och våningsbyten. En förutsättning för att utföra dessa åtgärder är att kontoret erhåller ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv, se vidare analys investeringsavsnittet under ”Uppföljning av ekonomi”. För nuvarande pågår stora ombyggnationer av Medborgarhuset och Östermalmshallen där denna målsättning för tillgänglighet gäller.

Nämndmål:

Proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor

Förväntat resultat

- Utvecklade samarbetsformer med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har etablerats
- Idrottsytor med perspektivet 24/7 har integrerats i ett tidigt skede i processen

Kommentar

För att möjliggöra en proaktiv och långsiktig planering avseende tillkommande idrottsytor krävs ett väl utvecklat samarbete med berörda förvaltningar och bolag inom staden. Kontoret ämnar att beakta verksamhetens behov över tid genom att utveckla anläggningar som är optimerade ur både ett ekonomiskt och tekniskt perspektiv. En större investeringsutgift kan i vissa fall motiveras för att möjliggöra ett mer flexibelt användande av idrottsytan, både när det gäller typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv.

Kontoret ansvarar för prioriteringar av idrottsinvesteringar avseende inre underhåll och reinvesteringar. I samarbete med idrottsförvaltningen prioriteras och planeras investeringsmedlens fördelning såväl geografiskt som efter verksamhetsmässiga behov. I takt med att befolkningen ökar i olika geografiska områden planeras även nya skollokaler. Här samarbetar kontoret med SISAB för att lokaler ska kunna samnyttjas av skola och fritidsverksamhet. Ett tidigt deltagande i stadsplaneringsprocessen möjliggör för kontoret att tillgodose det långsiktiga behovet idrottsytor enligt det fastslagna idrottspolitiska programmet.

Se vidare nämndmål ”Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del” under kommunfullmäktiges mål 3.2.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utreda möjligheten att planera in idrottsytor på tak i befintliga eller nya byggnationer	2019-01-01	2019-12-31
Utreda möjligheterna att bygga enklare idrottsanläggningar	2019-01-01	2019-12-31


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Kontorets ambition är att underlätta mobilitet inom staden med miljöanpassade transportsätt. Möjlighet att parkera cyklar och att ladda eldrivna fordon ska finnas i anslutning till kontorets fastigheter.

Under året avser kontoret att undersöka möjligheten att utöka antalet laddstolpar för elfordon i fastighetsbeståndet. Vid ny- och ombyggnation ska möjligheten att installera laddstolpar för elfordon vid byggnaden utredas. Vid nyproduktion ska stadens krav på cykelparkeringstal följas. Cykelparkeringarna ska vara trygga och vid behov upplysta. I samband med byggprojekt där det anses tillämpligt ska en trafikutredning genomföras som bland annat kan innehålla tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. Detta kan kompletteras med en analys av kollektivtrafik i området och eventuell förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet.

De egna personaltransporterna sker främst med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet sker med miljöanpassade fordon. I upphandlingar ställer kontoret även krav på entreprenörer och leverantörer att tillämpa miljöanpassade transportsätt.

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	86 %	86 %	Halvår

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangstad med en stark besöksnäring

De idrottspolitiska programmet ligger till grund för idrottsförvaltningens och kontorets gemensamma planering av investerings- och reinvesteringsmedel. Vid evenemang förbereds idrottsanläggningarna och kontoret bistår exempelvis med driftpersonal vid behov. På liknande sätt tillgodoser kontoret kulturförvaltningens önskemål vid olika kulturevenemang i kontorets lokaler. Det kan gälla utökade öppettider eller tillgänglighet. Under förberedelserna för evakuering av verksamhet från Skansen 23 har kontoret bistått med en del lokaler i staden. Det sker även samarbete med externa aktörer under året där kontorets kulturhistoriska byggnader under enstaka tidpunkter ställs till förfogande för allmänheten.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö






Kontorets ambition är att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Ett kontinuerligt arbete bedrivs med att optimera system för att minska energianvändningen och vid nyproduktion och större ombyggnationer arbetar kontoret i linje med stadens målsättningar för energianvändning. För att säkerställa resurseffektivitet i om- och nybyggnation samt förvaltning arbetar kontoret för en god avfallsplanering och hantering. Tydliga krav ställs i upphandling av entreprenader och kontoret arbetar för ökad källsortering hos hyresgästerna.

För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet, samhällsnyttig verksamhet och människors hälsa fortgår arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader. Det blir allt viktigare att bevara, återställa eller utveckla urbana grönstrukturer. Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer bidrar kontoret med att stödja utvecklingen av biologisk mångfald och ekosystemtjänster i staden. Källan till att upprätthålla biologisk mångfald i staden är stadens naturreservat där kontoret förvaltar reservaten utanför stadens gräns. Det största är Nackareservatet.

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler sker enligt myndighetskrav och rekommendationer. En kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem säkerställs genom löpande ronderingar i teknikutrymmen.

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid driftupphandlingar samt under ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval. Inom den egna driftverksamheten ska enbart kemiska produkter som finns registrerade i kemikaliehanteringssystemet Chemsoft användas och kontoret arbetar för att ersätta de produkter som innehåller utfasningsämnen eller riskminskningsämnen. Kontoret arbetar även i linje med stadens rekommendationer för att minimera utsläpp av mikroplaster och kemikalier från konstgräsplaner och sportytor av platsgjutet gummi.

Potentialen med gröna hyresavtal är stor och gör det möjligt att strukturerat följa upp bland annat avfallshantering, energianvändning och inomhusmiljö. Utmaningen är dock att dokumentera och följa upp förbrukning och kostnader på hyresgästnivå då exempelvis energiabonnemang som värme och kyla försörjer hela byggnader och inte bara en enskild lokal som en hyresgäst innehar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	33,8 %	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	År
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	100 %	100%	År
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100%	År
 Köpt energi (GWh)	103 GWh	1735 GWh	År
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	40 MWh	3 150 MWh	År

Nämndmål:

Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

Förväntat resultat

- Energiproduktionen i beståndet baserat på solenergi har ökat
- Plan och åtgärder med mål om fossilfritt bestånd 2020
- Stöd för kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändningen har utvecklats
- Energieffektivisering har beaktats vid ombyggnationer.
- Systematiskt arbete med driftoptimering genomförs i fastigheterna

Kommentar

Kontoret arbetar kontinuerligt med energieffektivisering i det befintliga beståndet samt kravställer energieffektiva system vid ny- och ombyggnation. Vid större ombyggnationer är ambitionen långtgående energieffektivisering om minst 30 %. Vidare arbetar kontoret med att utveckla systemstöd för att underlätta kontinuerlig uppföljning av energianvändningen samt kunna följa utveckling, förbättringar och identifiera effektiviseringspotential. Ronderingar i teknikutrymmen utförs löpande för att säkerställa kontinuerlig och effektiv drift.

Energianvändningen påverkas mycket av hyresgästernas verksamhet och engagemang. Kontoret fortsätter därför att utreda arbetssätt och samarbete kring gröna hyresavtal.

Vid nybyggnation och större ombyggnationer är ambitionen att möjliggöra produktion av förnyelsebar energi, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. En utredning avseende möjligheten att installera solcellsanläggningar och/eller solfångare i befintligt bestånd kommer att genomföras under året.

För att nå målsättningen om fossilfritt bestånd 2020 kommer byggnader med uppvärmning genom fossila bränslen utredas under året avseende möjlig konvertering till fossilfri energiförsörjning.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnaders grundkonstruktion och klimatskal är kontorets ambition att livscykelanalyser, LCA, genomföras vid större om- och nybyggnationer om tillämpligt. Kännedom om klimatpåverkan i olika byggnader gör det lättare att främja klimatsmarta val vad gäller material och utformning av kontorets byggnader.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel färdigställda större ombyggnationer med energieffektivisering om minst 30%	50 %		År
Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion 2019	2		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utreda möjligheter för konvertering till fossilfri energiförsörjning i byggnader som värms upp genom fossila bränslen	2019-01-01	2019-12-31
Utreda möjligheterna att installera solcellsanläggningar och/eller solfångare i befintligt fastighetsbestånd	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

Förväntat resultat

- Stadens avfallsplan är implementerad.
- Uppföljning av avfallsmängder och fraktioner sker vid byggprojekt

Kommentar

Kontorets arbete med resurseffektivitet kopplat till avfallshanteringen ska följa EUs avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning deponera. Denna hierarki ligger till grund för stadens framtagande av avfallsplan, och är en

utgångspunkt vid upphandling av varor och tjänster, val av material, kravställning och upphandling i projekt samt i samarbetet med kontorets hyresgäster.

Kontoret ställer krav vid samtliga ny- och större ombyggnationer gällande avfallshantering, både gällande själva produktionen samt avfallsplanering i den färdigställda byggnaden. För att skapa ännu bättre förutsättningar för en god avfallshantering, ökad källsortering och återbruk ska upphandlingskraven vara tydliga. Dessutom ska uppföljning av avfallsmängder som genereras vid större om- och nybyggnation möjliggöras och planeras för.

Att sörja för en god möjlighet att avfallssortera är viktigt, liksom samarbetet med kunderna i denna fråga. Därför fortsätter kontoret sitt arbete med ambitionen att teckna gröna hyresavtal vid ny- och omförhandling. Under året kommer kontoret att arbeta med att implementera stadens avfallsplan i fastighetsförvaltningen och anvisningar för källsortering i kontorets byggnader ska tas fram.

Vid större ny- och ombyggnationer arbetar kontoret i enlighet med miljökrav i lämplig miljöklassningsstandard och en bedömning görs för varje projekt om byggnaden ska certifieras. När certifikaten på befintliga byggnader löper ut gör kontoret en samlad lämplighetsbedömning av huruvida en omcertifiering är aktuell. De ekonomiska ramarna kontoret har fått för 2019 innebär stora utmaningar och medför att några ny- eller omcertifieringar av byggnader inte kommer att kunna genomföras under året. En förutsättning för att utföra dessa åtgärder är att kontoret erhåller ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv, se vidare analys investeringsavsnittet under ”Uppföljning av ekonomi”.

Kontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen utreda uppdraget med arbeta för att genom digitalisering och teknikutveckling öka effektiviteten för att främja verksamheten och en långsiktigt hållbar utbyggnad av anläggningsbeståndet.

Se vidare nämndmål ”Proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor” under kommunfullmäktiges mål 2.2.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	100 %		År
Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram anvisningar för källsortering i kontorets byggnader	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

Förväntat resultat

- Åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader utifrån stadens skyfallsprinciper är framtagen och implementering påbörjad

Kommentar

För ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd, skyddande av människor, samhällsnyttiga funktioner och bevarande av kulturarv krävs en klimatanpassning av fastigheter. Som fastighetsägare och förvaltare av många samhällsnyttiga och kulturhistoriskt viktiga byggnader har kontoret ett ansvar att anpassa fastighetsbeståndet för att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall.

En övergripande sårbarhetsanalys för kontorets fastighetsbestånd är genomförd och byggnader i riskområden har identifierats. Under året ska en åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader tas fram, med utgångspunkt från stadens skyfallsprinciper, och genomförande av åtgärder påbörjas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

Förväntat resultat

- Systematiskt arbetssätt kring mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter i kontorets bestånd har implementerats.
- Kontoret har kunskaper om extrema väderförhållandens påverkan på inomhusklimatet

Kommentar

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler ska ske enligt de myndighetskrav och rekommendationer som finns. För att säkerställa en god inomhusmiljö finns rutiner framtagna för mätning, åtgärder och uppföljning för radonhalter. Mätning av radonhalter fortsätter enligt plan liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena. Kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem säkerställs genom löpande ronderingar i teknikutrymmen. Under året kommer kontoret att utreda huruvida befintliga system för värme och komfortkyla i fastighetsbeståndet är tillräckliga för att hantera en förändring av klimatet, där extrema utomhustemperaturer blir vanligare, eller om behov finns av utbyggnad av systemen.

Vid de regelbundna ventilationskontrollerna (OVK) sker mätning av luftflöden efter de projekterade värdena. Vissa byggnader har en mer utsatt inomhusmiljö på grund av den rådande situationen i utomhusmiljön. Det kan till exempel gälla föroreningar och trafikbuller. Hänsyn till dessa måste tas vid exempelvis projektering av luftflöden genom att till exempel ändra filterklass i ventilationssystemet och förutsättning vid val av fönsterglas.

I och med kravställande på tillämpning av BVB och Bygga F, en standard för fuktsäkerhetsprojektering, i byggprojekt skapas förutsättningar för en sundare och säkrare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utreda om befintliga system för värme och komfortkyla i utvalda byggnader är tillräckliga för att hantera en förändring av klimatet, där extrema utomhustemperaturer blir vanligare	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Nämndens fastigheter är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

Förväntat resultat

- Kravställande gällande kemikaliesmart förskola sker vid förvärv av bostadsrätter för förskolor
- Mängden prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet minskar.
- Stadens rekommendationer för anläggning av konstgräsplaner avvägs och tillämpas där förutsättningar finns.

Kommentar

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan och miljöprogrammets krav och ambitioner på området. I detta arbete är det viktigt att samarbeta med entreprenörer och leverantörer för att vidareutveckla arbetet mot en giftfri miljö.

För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter ska material och kemikalier som projekteras och sedan byggs in byggprojekt registreras.

För att begränsa spridning av mikroplast och kemikalier har staden tagit fram rekommendationer för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Vid anläggning/omläggning av konstgräsplaner och sportytor ska kontoret avväga och tillämpa dessa rekommendationer där förutsättningar finns. Under året kommer krav gällande materialanvändning och utformning av sådana ytor att implementeras i upphandlingsunderlag. Kontoret fortsätter även sitt deltagande i utvecklingsprojekt gällande nya material för konstgräsplaner, med mindre negativ påverkan på miljö- och hälsa. En utredning gällande möjligheten att belägga Stockholms Stadion med hybridgräs kommer också att genomföras.

Vid inköp av bostadsrätter för förskolor ska alltid rumsfunktionsprogram bifogas där krav gällande kemikaliesmart förskola ingår.

Driftverksamheten använder enbart på förhand godkända kemikalier som finns registrerade i kemikaliehanteringssystemet Chemsoft. En utvärdering av möjligheten att byta ut de kemiska produkter som innehåller utfasnings- eller prioriterade riskminskningsämnen ska göras under året.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i BVB har minskat i kontorets byggnader	10 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Implementera krav gällande materialanvändning och utformning av konstgräsplaner och sportytor i upphandlingsunderlag	2019-01-01	2019-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utreda möjligheten att belägga Stockholms Stadion med hybridgräs	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Kontoret har skapat och utvecklat ekosystemtjänster vid ny- och ombyggnationer där det har varit möjligt.
- De gröna och ekologiska värdena i naturreservaten har utvecklats.

Kommentar

Fastställd grönytefaktor, GYF, ska tillämpas och användas som planeringsverktyg vid större ny- och ombyggnationer samt vid utveckling av områden. Vid ny- och större ombyggnationer ska ekosystemtjänster kartläggas och åtgärder vidtas för att bevara och om så är möjligt förstärka dessa. Möjlighet att skapa ytterligare ekosystemtjänster ska utredas löpande. Under året kommer kontoret arbeta vidare med implementering av arbetssätt och kompetenshöjande åtgärder för att säkerställa att möjligheten att skapa/utveckla/bevara ekosystemtjänster beaktas vid ny- och ombyggnation.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden. Exempelvis arbetar kontoret med att sköta och bevara skogarna i naturreservaten, där målet är variationsrik skog med höga naturvärden.

Fortsättningsvis ska grönytors tillgänglighet, inom och i anslutning till naturreservaten, utredas och planeras för. Vissa föreslagna åtgärder ligger utanför kontorets förvaltningsområde, och kommer behandlas i dialog med berörda stadsdelsförvaltningar och idrottsförvaltningen.

Ett samarbete pågår också inom staden för att försöka få fram någon form av stadsgemensamt vägvisarsystem i naturreservat.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel byggprojekt i förstudiefas där möjligheten att utveckla ekosystemtjänster har prövats.	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra kompetenshöjande åtgärder för att säkerställa att möjligheten att skapa/utveckla/bevara ekosystemtjänster beaktas vid ny- och ombyggnation	2019-01-01	2019-12-31

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret försörjer en stor del av stadens verksamheter, och andra aktörer, med lokaler utifrån verksamheternas krav och behov. Det ställer krav på en god balans mellan att lyssna på kundens behov och samtidigt väga in nyttan för staden totalt i ett längre perspektiv.

Fastighetsägande och åtgärder förknippade med det är långsiktiga och behöver fungera över tid i en stad i ständig förändring. Beståndet är i betydande behov av renovering och underhåll, givet den budget som finns fastställd är utmaningarna mycket stora. I fastighetsbeståndet finns generellt ett uppdämt underhållsbehov som riskerar att inte rymmas, och inom investeringsbudgeten kommer merparten av de planerade underhållsprojekten inte att rymmas inom årets budget. Stängningar av anläggningar kan bli aktuella i de fall akut underhåll inte är möjligt att finansiera eller ens praktiskt möjliga att genomföra. Kontoret kommer under året att titta på några olika former av externa finansieringsalternativ med inriktningen att minska stadens egna investeringsutgifter.

Under året kommer kontoret arbeta vidare med den ekonomiska utmaningen genom att utveckla och renodla fastighetsportföljen för en ändamålsenlig och mer lönsam sammansättning. Ett arbete med att öka den ekonomiska medvetenheten internt vid kontoret kommer att initieras under året. Arbetet med att implementera nya systemstöd för att stödja arbetet fortsätter under året.

Processen med att utveckla kvaliteten på kontorets arbete fortsätter under året med fokus på att implementera den utvecklade projektprocessen. Det väntas leda till förbättrad prognossäkerhet och förbättrad budgethållning inom projekten genom förbättrad styrning och riskhantering. Kontorets kvalitetssystem ses över och uppdateras.

Upphandlingsverksamheten tar nya steg under året genom en utvecklad och implementerad process. En målsättning för året är att bredda och öka upphandlingskompetensen inom kontorets alla verksamheter.

Kontorets långsiktiga mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Konkurrensen om kompetens är fortsatt stor inom branschen. Därför fortsätter kontoret sitt arbete med att stärka arbetsgivarvarumärket för att säkra nuvarande och framtida kompetensförsörjning.



KF:s mål för verksamhetsområdet:


3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser



Kontoret arbetar under året vidare med att öka träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas. Det sker genom ett flertal aktiviteter såsom utbildningar, erfarenhetsåterföring och ett ständigt utvecklat arbetssätt i hur vi på bästa sätt fångar avvikelser i tid. En ambition för året är att öka den ekonomiska medvetenheten vid kontoret i en bred aspekt, något som också kan bidra till förbättrad långsiktig ekonomi.

Läs vidare hur kontoret arbetar med målet Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar under nämndmål "*Tryggad totalekonomi*".

För analys och sammanfattning av nämndens budget hänvisas till avsnittet "*Uppföljning av ekonomi - Nämndens ekonomiska förutsättningar*".

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkering AB slutföra översynen av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkering AB med inriktningen att dessa anläggningar förs över till bolaget.	2019-01-01	2019-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram en hyrespolicy gällande stadens inhyrningar av lokaler och lägenheter.	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

Förväntat resultat

- Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.
- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsportföljen har skett.
- Fler fastigheter bär sina kostnader och bidrar till kontorets intäktskrav (f.d avkastningskrav)
- Utvecklade ekonomisk medvetenhet under byggnadens hela livscykel
- Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

Kommentar

Kontoret fortsätter arbetet med att nå en ekonomi som är i balans och långsiktigt hållbar. Att äga, förvalta och utveckla fastigheter är ett långsiktigt åtagande där intäkter, kostnader och utgifter fluktuerar över tid. Den fastighetsportfölj som kontoret förvaltar, och som huvudsakligen tillgodoser stadens verksamheter med lokaler, har ett stort underhållsbehov och stora underhålls- och renoveringsåtgärder kan noteras i den långsiktiga underhållsplanen för kommande tio år. Sammantaget ger det stora utmaningar i form av planering och finansiering av omfattade åtgärder inom fastighetsbeståndet. Kontoret vill vara en ansvarstagande, aktiv och långsiktig hållbar fastighetsförvaltare. Det innebär att fastigheter kan avyttras som inte används för stadens egna verksamheter eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget.

För att kunna avyttra fastigheterna behöver kontoret i större utsträckning vara med i den kommunala planeringsprocessen för stadsutvecklingen, då objekten ofta inte är fastighetsbildade utan måste bearbetas i en detaljplaneläggning. Även i andra fall vore det en stor fördel om kontoret är med från start i planeringen för att kunna uppföra exempelvis idrottsbyggnader på ett för staden smart och kostnadseffektivt sätt.

En stor del av fastigheterna bär inte sina egna kostnader och bidrar därmed inte till det uppsatta intäktskravet, tidigare kallad avkastningskravet. I de fallen behöver antingen omförhandling av hyran ske eller en justering av intäktskravet. Då merparten av kontorets intäkter är stadsinterna blir det en fråga i inhyrande nämnd om en ökad hyreskostnad alternativt att staden accepterar en sänkning av kontorets intäktskrav.

Övergripande ska kontoret medverka aktivt i stadens totala lokalresursplanering samt samla in och bearbeta stadens lokalförsörjningsplaner, gällande administrativa lokaler. Här ingår en strategisk planering för en effektiv lokalutveckling. När det gäller externa hyresgäster strävar

kontoret efter att ha en marknadsanpassat hyresnivå, bland annat genom omvärldsanalyser och regelbundna omförhandlingar av hyrorna. I många fall är de externa hyresgäster, exempelvis ateljélokaler, inte betalningsstarka och det påverkar kontorets möjligheter till hyreshöjningar. Detta långsiktiga arbete, tillsammans med utvecklade nyckeltalsanalyser och möjlighet till kategoristyrning, fortsätter under året.

Vidare har kontoret ansvar över att samordna hyresbildning för andrahandshyresgäster för bostäder, vilket innebär att ta över ansvaret för ny hyressättning av bostadshyror utan förhandlingsordning från serviceförvaltningens hyresförhandlingsfunktion. Det gäller främst bostadsrätter som upplåtes för LSS- eller särskilt boende. De hyresförhållanden som ingår med enskilda anordnare av förskolor och öppen förskola kommer kontoret att utreda under året för att nå full kostnadstäckning i dessa andrahandshyror.

Under året kommer kontoret fortsätta arbetet med att se över kontorets hyresmodeller i samarbete med kommunstyrelsen. Kontoret har för avsikt att göra en översyn av flera av de nuvarande modellerna med förhoppning om att utvecklade modeller ska vara framtagna under året för att kunna implementeras under 2020.

Den ekonomiska medvetenheten vid kontoret behöver öka bland samtliga medarbetare. Beslut som fattas här och nu får konsekvenser för lång tid framåt. Det kan handla om hur beslut förbereds och fattas när det gäller hyrespåverkande åtgärder, underhåll och drift och större investeringsbeslut. De lokala systemstöd där implementering påbörjas under året kommer vara en nyckelfaktor för att ge beslutsfattare tillgång till bra beslutsunderlag. Detta är ett långsiktigt arbete som kommer att ta tid innan resultat kan noteras.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt implementering och acceptanstestning av det nya fastighetssystemet	2019-01-01	2019-12-31
Genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll	2019-01-01	2019-12-31
Hitta hyresmodeller som medger en adekvat användning av fastigheter	2019-01-01	2019-12-31
Införa projektstödsverktyget Antura	2019-01-01	2019-12-31
Se över nämndens hyresmodeller i samarbete med Kommunstyrelsen	2019-01-01	2019-12-31
Vid köp av bostadsrätter för pedagogiska ändamål är inriktningen att detta ska ske utifrån en i förväg bestämd kostnadsberäkningsmodell	2019-01-01	2019-12-31
Vidareutveckla den, tillsammans med idrottsnämnden, påbörjade processkartläggningen avseende beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar	2019-01-01	2019-12-31
Ärligen begära om hyresjustering av sådana bostadslägenheter som andra nämnder hyr ut i andra hand och för vilka det saknas förhandlingsordning	2019-01-01	2019-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna







För att möta det stora underhållsbehovet som finns i befintliga anläggningar och efterfrågan av nya anläggningar behöver kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen utveckla strategier för att tillgodose framtida behov. En utredning av alternativa finansieringsformer behöver genomföras och ett utökat samarbete inom staden för eventuell markanvisning till


externa entreprenörer.

Kontoret kommer i enlighet med rådande försäljningspolicy under året kontinuerligt se över beståndet för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem. Försäljningar av fastigheter vilka inte inryms inom uppdraget bidrar till att uppnå en långsiktig, mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsattvis utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltnings uppdrag. Kontoret har under 2018 tillsammans med exploateringskontoret identifierat ett antal objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Under året kommer dessa objekt att överföras. För de överförda objekten kommer kontoret att erhålla förvaltningsuppdrag. Under året fortsätter arbetet med att analysera kontorets byggnader utifrån detta perspektiv. Flertalet av de fastigheter utanför kommungränsen som ägs av staden och förvaltas av kontoret har avyttrats då det inte varit av strategiskt intresse att fortsatt äga dessa.

Kontoret kommer under 2019 fortsätta jobba med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Principerna bygger på stadens övergripande EU-policy och kontoret kommer framförallt prioritera bevakning av verksamhetsanknutna EU-frågor samt deltaga vid stadsledningskontorets styrgrupper.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	80	82	År
 Andel elektroniska inköp	15 %	tas fram av nämnden	Tertial
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	87 %	87%	År
 Index Bra arbetsgivare	85	85	År
 Sjukfrånvaro	3,9 %	tas fram av nämnd	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	tas fram av nämnd	Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden och fastighetsnämnden ska utforma en sponsringspolicy för att möjliggöra utökad sponsring av kommande och befintliga idrottsanläggningar.	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

Förväntat resultat

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts
- Samordnad kommunikation av prioriteringsgrunderna
- Kontoret har, tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen, verkat för att

fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer

- Simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med t ex bostäder har prövats

Kommentar

Till grund för samarbetet mellan kontoret och idrottsförvaltningen om prioriteringar avseende ny- och reinvesteringar ligger det idrottspolitiska programmet och byggnadernas statusinventeringar. Överenskommelser om olika satsningar motiveras utifrån verksamhetens och byggnadens behov. Tillsammans med idrottsnämnden kommer kontoret att vidareutveckla den påbörjade processkartläggningen avseende beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar under året.

För att möta det stora underhållsbehovet som finns i befintliga anläggningar och efterfrågan av nya anläggningar behöver kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen utveckla strategier för att tillgodose framtida behov. En utredning av alternativa finansieringsformer behöver genomföras och möjligheten till markanvisning till externa entreprenörer utredas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Pröva ett utökat samarbete med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad	2019-01-01	2019-12-31
Tillsammans med exploateringsnämnden och idrottsnämnden verka för att fler idrottsanläggningar, som komplement till stadens anläggningar, byggs och drivs av fristående aktörer	2019-01-01	2019-12-31
Tillsammans med exploateringsnämnden pröva vilka simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med exempelvis bostäder	2019-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Kvalitetssäkrad verksamhet

Förväntat resultat

- Kontorets projektprocess är vidareutvecklad och implementerad och det interna samarbetet har stärkts
- Projektens prognossäkerhet inom beslutade medel har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering.
- Översyn och utveckling av kvalitetssystemet har genomförts
- Varumärket som uppdragsgivare har stärkts
- Upphandlingskompetensen inom kontoret har ökat.
- Utvecklad och implementerad upphandlingsprocess

Kommentar

Kontoret kommer att arbeta vidare för att utveckla och stärka verksamheten under året för att höja kvaliteten på slutleverans i projekt. Under året ska projektprocessen vidareutvecklas och implementeras. Arbetet kommer att ha en tonvikt på kontorets förmåga att leda och styra projekt och få ett utvecklat arbetssätt på plats under året. Utöver ett utvecklat arbetssätt är den interna samverkan mellan olika avdelningar och funktioner mycket viktig för slutresultatet och fokus kommer vara att implementera tydligare ansvar och gränssnitt samt att öka interna förståelsen för respektive ansvarsområden i organisationen.

Kontoret ökade under 2018 arbetet med att ta in synpunkter och information från marknaden inför väsentliga upphandlingar i form av RFI (Request For Information) vilket kan beskrivas som en förförfrågan inför upphandlingen, samt i form av möten med potentiella anbudsgivare. Ett arbete kontoret ämnar fortsätta med under 2019. Syftet med detta förfarande är att skapa bättre och mer affärsmässiga förfrågningsunderlag.

En vidareutveckling kommer även att ske när det gäller kontorets övergripande kvalitetssystem. Det är här som alla processer, rutiner och mallar återfinns på ett lättillgängligt sätt och det är enkelt för medarbetare vid kontoret att göra rätt.

För att stärka varumärket som uppdragsgivare kommer kontoret fortsätta arbetet med att skapa tydligare krav i upphandlingarna för att vara en attraktiv uppdragsgivare och erhålla bra samarbetspartners. Det sker genom en utvecklad och implementerad upphandlingsprocess som säkerställer en bättre kvalitetssäkring av upphandlingsstrategin i respektive upphandling. Arbetet kommer att fortsätta med att inhämta marknadens synpunkter avseende kontorets kravställningar i upphandlingar och fortsatt intern kompetensutveckling krävs för medarbetare inom området juridik. Under året kommer kontoret att fortsätta arbetet med att omsätta stadens hållbarhetskrav i de upphandlingar där detta bedöms vara relevant.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud	90 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Arbeta aktivt med RFI-upplägg	2018-01-01	2019-12-31

Nämndmål:

Stärkt arbetsgivarvarumärke

Förväntat resultat

- Intern samverkan har stärkts genom tydliggörande av roller och ansvar
- Medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av kontorets verksamhet har fördjupats
- Medarbetarnas samlade kompetens inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö har stärkts
- Medarbetarnas samlade kompetens kring byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsägaransvaret har stärkts.

Kommentar

Kontorets långsiktiga mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Konkurrensen om kompetens är fortsatt stor inom branschen. Därför fortsätter kontoret sitt arbete med att stärka arbetsgivarvarumärket för att säkra nuvarande och framtida kompetensförsörjning.

Olika aktiviteter kommer att genomföras, dels med fokus på medarbetarnas personliga utveckling men också aktiviteter som stärker målstyrningen och förstärker samarbetet och samverkan inom kontoret som helhet.

Kontoret kommer under 2019 att fortsätta att utveckla verksamheten genom att förtydliga processer, ansvarsfördelning, arbetssätt och hur chefer och medarbetare behöver samspela med varandra för att nå gemensamma mål. Kontorets arbete med respektfullt bemötande och inkluderande förhållningssätt kopplat till kontorets värdegrund fortsätter under 2019.

För att tydliggöra stadens vision och inriktning inom kontoret har samtliga avdelningar/enheter sedan några år tillbaka arbetat aktivt med att bryta ner nämndens verksamhetsplan till enhetsvisa verksamhetsplaner. Under 2019 kommer kontoret att ytterligare fördjupa medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av avdelningarnas och enheternas verksamhet. Detta kommer bland annat att ske genom aktiviteter som stärker medarbetarskapet och som tydliggör medarbetarnas ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling.

Kontoret kommer under året genomföra kompetenshöjande aktiviteter för att stärka medarbetarnas kompetens inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsågaransvaret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Planera och genomföra målgruppsanpassade utbildningar inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsågaransvaret	2019-01-01	2019-01-31
Ta fram dialogstöd kring medarbetarskap och ansvarstagande.	2019-01-01	2019-12-31
Utveckla chefernas kompetens inom området förändringsledning	2019-01-01	2019-03-31

Uppföljning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

För budgetåret 2019 ser kontoret stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten. Tidsförskjutningar i stora investeringsprojekt medför lägre hyresintäkter än beräknat. Samtidigt är investeringsvolymen fortsatt stor under året, och kontoret har därför ett fortsatt stort resursbehov med högre kostnader för stödfunktioner, system och administration som följd.

Kontorets vill upplysa om att enbart investeringsprojekt i produktion kan fortsätta under året och andra projekt genomförandefas samt i utrednings- och planeringsfas måste stoppas. Detta kommer att få mycket stora konsekvenser för kontorets möjligheter att försörja stadens verksamheter med lokaler och anläggningar i framtiden. Kontoret ser ett mycket stort behov av tillskott från stadens centrala medelsreserv för att undvika att detta sker, se vidare under avsnittet om investeringar.

I budgetförutsättningarna för året ingår en besparingspost sedan tidigare samt nya besparingskrav, vilket resulterar i en ofördelad effektiviseringspost som på sikt kommer att hanteras enligt en handlingsplan som kontoret ämnar framtida under året. Kontoret noterar ett ännu högre krav på avkastning från fastigheterna som är mycket svårt att möta upp då den höga investeringsvolymen och ökade underhållsbehovet ställer verksamheten inför stora

utmaningar vad gäller resursbehov framgent. Uppdämt underhållsbehov i fastighetsbeståndet generellt riskerar att ej rymmas inom tilldelad budget, och i de fall akut underhåll inte är möjligt att finansiera eller genomföra kan stängningar av anläggningar komma att bli aktuellt.

Jämfört med kommunfullmäktiges budget för år 2019 har nämndens intäkter minskat med -26,6 mnkr. Kostnaderna minskar med 0,3 mnkr vilket ger ett försämrat driftnetto om -26,4 mnkr. Kapitalkostnaderna minskar med -26,4 mnkr. Enligt beslut i kommunfullmäktige 9 april 2018 upphör fastighetskontoret från 1 januari 2019 att vara en sluten redovisningsenhet, och ägartillskott och avkastningskrav utgår därför.

Kontoret vill upplysa om minskade avkastningsmöjligheter till följd av att delar av beståndet på Slakthusområdet avyttras till Atrium Ljungberg.

Nedan följer vidare analys av nämndens resultatbudget. För beskrivning av hur kontoret arbetar med kommunfullmäktiges inriktningsmål 3 hänvisas till ”*En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*”.

Fastighetsnämnden	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
Mnkr	2018	2019	2019	2019	VP 2019 vs. KF 2019
Hyror	1 178,9	1 247,3	1 247,3	1 199,7	-47,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	59,7	35,9	35,9	36,2	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,4	49,4	49,4	49,9	0,5
Arbeten åt utomstående	4,5	3,9	3,9	10,8	6,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,8	17,6	17,6	15,3	-2,3
Övriga intäkter	40,1	41,4	41,4	57,0	15,6
Summa verksamhetens intäkter	1 345,4	1 395,5	1 395,5	1 368,9	-26,6
Driftkostnader (drift)	-222,9	-231,4	-227,8	-228,4	-0,7
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-84,9	-79,5	-79,5	-80,7	-1,2
Avhjälpande underhåll	-45,0	-44,0	-43,6	-44,8	-1,2
Planerat underhåll	-44,7	-44,7	-44,7	-48,1	-3,4
Effektivisering	11,8	29,0	12,1	55,4	43,3
Arbeten åt utomstående	-4,5	-3,9	-3,9	-10,8	-6,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-26,3	-16,5	-16,5	-13,5	3,0
Förvaltningskostnader (OH)	-124,2	-118,1	-112,6	-105,5	7,1
Fastighetsskatt	-16,1	-18,2	-18,2	-17,9	0,2
Övriga kostnader	-22,3	-28,2	6,4	-33,5	-39,9
Summa verksamhetens kostnader	-579,1	-555,5	-528,2	-527,9	0,3
Verksamhetens driftnetto	766,3	840,0	867,3	841,0	-26,3
Avskrivningar	-382,4	-402,9	-402,9	-398,5	4,4
Räntekostnader	-130,8	-166,7	-130,5	-108,6	21,9
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-35,4</i>	<i>-40,3</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Summa kapitalkostnader	-513,1	-569,6	-533,4	-507,1	26,4
Resultat innan avkastningskrav	253,1	270,5	333,9	333,9	0,0
Avkastningskrav	-301,5	-301,2	0,0	0,0	0,0
Ägartillskott	48,3	53,2	0,0	0,0	0,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	0,0	22,5	333,9	333,9	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2019 med inriktning för 2020 och 2021 för angivet år

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget för angivet år

För information: Från 1 januari 2019 upphör fastighetskontoret att vara en sluten redovisningsenhet, och ägartillskott och avkastningskrav utgår därför.

Intäkter

Intäkterna minskar med -26,6 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Förändringen är hänförlig till flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs enligt följande.

Framskjutet slutdatum i större investeringsprojekt återspeglas i minskade hyresintäkter under 2019. Förändringen budgeteras till -18,1 mnkr, och avser främst projekt Östermalmshallen i fastigheterna Riddaren 3 och Riddaren 13.

Hyresintäkter från kontorets innehav av bostadsrätter påverkas av räntesänkningen från 3,25% till 1,0%. Budgeterad förändring uppgår till -15,0 mnkr. Motsvarande effekt återfinns för räntekostnader, se rubrik kapitalkostnader. Övriga intäktsförändringar inom kategorin uppgår till 4,2 mnkr till följd av nya- och omförhandlade avtal.

Intäktsförändringar avseende nya och omförhandlade hyresavtal medför en minskning om -6,4 mnkr främst hänförligt till lägre utfall i omförhandlingar av hyresavtal än förväntat.

Intäkter från idrottsfastigheterna minskar med -9,2 mnkr hänförligt till förskjutning av projekt.

Övriga intäkter ökar i jämförelse kommunfullmäktiges budget med 15,6 mnkr. Förändringen hänförs främst till ersättningar i projekt Medborgarhuset. I posten ingår även ersättning för försäljningsomkostnader, vilka uppgår till totalt 5,6 mnkr. Se vidare analys på kostnadssidan nedan.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till -2,3 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med kommunfullmäktiges budget uppgår till 6,9 mnkr och består främst av olika rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

Kostnader

Kostnaderna minskar netto med 0,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Förändringar förekommer inom posten på flertalet kostnadsrader, med både ökade och minskade kostnader inkluderade i avvikelsen. Bland annat föreligger ett sedan tidigare år upparbetat underskott samt nya besparingskrav om 55,4 mnkr (se rad ”effektivisering” i tabellen) som ska hanteras enligt den handlingsplan som kontoret ska arbeta fram, samt ökade kostnader för administration. Beskrivning av väsentliga förändringar följer nedan.

Driftskostnad

Budgeten för driftskostnader är i balans och baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill upplysa om att budgeten inte har något utrymme för avvikande händelser avseende exempelvis snöröjning, bevakning, städning eller skador och åverkan.

Budgeterade driftskostnader för idrottsfastigheterna ger en minskning om -2,0 mnkr. Försenad försäljning av Liljeholmsbadet medför en ökad driftskostnad i jämförelse med kommunfullmäktiges budget om 0,5 mnkr, främst hänförligt till kostnader för bevakning.

Zinkensdamms ishall går inte att renovera och ska rivras under 2019. Kontoret vill informera om att tillkommande rivningskostnader inte är beaktade i budgeten och uppskattas till 3,0–5,0 mnkr.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 3,0 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med kommunfullmäktiges budget uppgår till -6,9 mnkr och består främst av diverse rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Budget för avhjälpande underhåll och planerat underhåll ökar med 1,2 respektive 3,4 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. En stor del av kontorets byggnader är eller börjar närma sig en fas där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. För att bibehålla nuvarande funktion krävs stora insatser för löpande underhållsåtgärder, och kontoret vill poängtera att nuvarande budget inte inrymmer oväntade händelser eller avvikelser i större omfattning än ett normalår. I tillägg inrymmer budgeten inga kostnader för miljöcertifieringar eller vårdprogram.

Administration

Kostnader för administration, totalt 105,5 mnkr i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, minskar med netto 7,1 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Förändringen består av flera händelser inom posten. Kontoret vill poängtera att administrativa kostnader till stor del speglas av nämndens ökade investeringsvolym. Under 2019 har kontoret valt att omklassificera ökade administrationskostnader till investeringsprojekten i större utsträckning än tidigare.

Genomlysning av verksamheten pågår ständigt. Denna fortsätter under året vilket framförallt bedöms ge effekt på sikt. Kontoret har sedan tidigare kvar en effektiviseringspost om 12,1 mnkr som inte varit möjligt att inarbeta. I budgeten för 2019 ingår en effektiviseringspost om totalt 55,4 mnkr. Kontoret har för avsikt att ta fram en långsiktig handlingsplan för hantering av underskottet. Under 2019 har kontoret fått i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll.

Kontorets fortsatta satsning på digital förnyelse ingår i de administrativa kostnaderna. Projekten för ett nytt fastighetssystem och projektstyrningsverktyget Antura är inne i ett intensivt skede av implementeringen under 2019. Systemen kommer att möjliggöra en förbättrad uppföljning, ökad prognossäkerhet samt ökad effektivitet inom verksamheten. Förändringen mot kommunfullmäktiges budget uppgår till cirka 4,5 mnkr vilket inte inryms inom nämndens budget. Kontoret bedömer att det är nödvändigt att slutföra satsningen då det är en viktig del i fortsatt arbete mot bättre prognossäkerhet.

Tidsförskjutningen av övergången till ny gemensam IT-service för Stockholm Stad inklusive fastighetskontoret medför ökade kostnader avseende service, support och hårdvara om 0,5 mnkr. Det råder osäkerhet kring tidpunkt för övergången vilket kan medföra ytterligare avvikelser.

Kontoret har ökade kostnader för driftpersonal om 3,4 mnkr då kontoret återtagit del av skötseln på stadens områden, efter att en tidigare entreprenör misskött sitt uppdrag. Till följd av Stockholms Stads nya avtal för leasingbilar ökar kontorets kostnader med 0,8 mnkr.

I OH-posten ingår en kostnad om 0,7 mnkr avseende utredning av framtida behov för facility managementtjänster i tekniska nämndhuset. Utöver kommunfullmäktigesbudget tillkommer en resursförstärkning på upphandlingsenheten om 1,0 mnkr samt ökade kostnader om ca 0,2 mnkr för arkivflytt från tekniska nämndhuset till Stockholms stads arkiv i Liljeholmen. Totalt beräknas arkivflytten belasta kontorets resultat med cirka 2,6 mnkr under 2019. Samtliga nämnda förändringar är utökningar från kommunfullmäktiges budget.

Resterande kostnadsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av fastighetskontorets verksamhet. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar och ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån total lånat kapital och en fast procentsats. År 2018 när Fastighetskontoret var en sluten redovisningsenhet lades ett pålägg om 0,25 % på den av kommunfullmäktige fastslagna budgeterade räntan om 0,80 % vilket innebär en total ränta om 1,05 %. I och med att Fastighetskontoret upphörde att vara en sluten redovisningsenhet den 31 december 2018 ska endast den av kommunfullmäktige fastslagna budgeterade räntan 1,00 % (0,80 % 2018) tillämpas vilket innebär en liten sänkning. Prognostisering av kapitalkostnader görs således dels utifrån nuvarande upplåning men även utifrån bedömning av framtida upplåning. Den framtida upplåningen påverkas av upplåningen i samband med investeringar samt förvärv och försäljningar av byggnader. Observera att för förvärv och försäljning av mark och bostadsrätter så regleras köpeskillingarna med stadsledningskontoret vilket gör att ingen ränta utgår. Räntan för markinnehav har justerats av kommunfullmäktige till 3,00 % (3,25 % 2018) och från och med 2019 motsvarar räntan för bostadsrätter internräntan, d.v.s. 1,00 (3,25 % 2018).

Fastighetskontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 533,4 mnkr avseende kapitalkostnader, 402,9 avser avskrivningar och 130,5 avser kostnader för ränta. Inkluderat i kostnaden för ränta är även kostnader avseende bostadsrätter och mark. I verksamhetsplanen för 2019 prognostiserar kontoret en kostnad för kapital om 507,1 mnkr vilket är 26,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för 2019 är budgeterade till 6,3 mnkr, vilket är en ökning med 5,3 mnkr i jämförelse med nämndens underlag till budget för 2019. Avvikelsen beror på att försäljningar har skjutits fram något i tiden.

Övrigt

Slakthusområdet

Avsiktsförklaring Söderstaden Slakthusområdet, ett samarbete med Atrium Ljungberg, har under oktober 2018 godkänts i berörda nämnder. Kontoret har fortsatt förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen. Med anledning av pågående beslutsprocess vill kontoret framföra att kommande prognoser för berörda fastigheter kan komma att justeras. Kontoret

avser att återkomma i kommande månadsrapporteringar.

Kontoret vill upplysa om minskade avkastningsmöjligheter till följd av att delar av beståndet på Slakthusområdet avyttras till Atrium Ljungberg.

Förgävesprojektering

Utredning pågår om projektering av livsmedelscentrum i Larsboda kan komma att innebära en förgävesprojekteringskostnad för kontoret under 2019.

Omfattningen för reinvesteringsprojektet av basarerna vid Stadsbiblioteket kommer troligen minska i förhållande till ursprunglig plan. Utredning fortgår under 2019.

Investeringar

Investeringsbudgeten omfattar en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar respektive idrottsinvesteringar samt en utökad budget för några projekt, även denna fördelad på fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar.

Fastighetskontoret har i verksamhetsplanen för 2019 utgått från kommunfullmäktiges budget, där investeringsplanen uppgår till totalt 2 720,0 mnkr. Fastighetskontoret har i verksamhetsplanen överprognostiserat på de projekt som återfinns 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 fastighetsinvesteringar och reinvesteringar avseende idrottsfastigheter, och idrottsförvaltningen har gjort motsvarande bedömning för nyinvesteringar.

Investeringsplan för Fastighetsnämnden (mnkr)	Nämndens förslag till		Nämndens förslag till		Nämndens förslag till			
	KF-budget 2019	budget 2019	KF-budget 2020	budget 2020	KF-budget 2021	budget 2021	KF-budget 2022	KF-budget 2023
Fastighetsnämnden								
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	720,0	440,0	440,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	965,6	1 346,0	1 098,2	1 193,0	793,0	1 143,0	373,0
varav BRF	300,0	173,1	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
varav Stockholms Livsmedelscentrum	100,0	1,5	250,0	-	400,0	-	387,0	43,0
varav Stadsbiblioteket	50,0	50,0	120,0	122,0	217,0	217,0	207,0	-
varav Kulturhuset	520,0	526,0	386,0	386,2	-	-	-	-
varav Tekniska Nämndhuset	200,0	215,0	290,0	290,0	276,0	276,0	249,0	30,0
Summa fastighetsnämnden	1 890,0	1 685,6	1 786,0	1 538,2	1 493,0	1 093,0	1 443,0	673,0
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	770,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	31,6	98,0	98,0	165,0	165,0	165,0	86,0
varav Vårbergs IP, multihall	30,0	15,8	68,0	65,5	135,0	130,0	135,0	56,0
varav ersättningsinvesteringar	30,0	15,8	30,0	32,5	30,0	35,0	30,0	30,0
Summa idrottsinvesteringar	830,0	801,6	438,0	438,0	505,0	505,0	505,0	426,0
Summa totalt	2 720,0	2 487,2	2 224,0	1 976,2	1 998,0	1 598,0	1 948,0	1 099,0

Kontoret konstaterar att behoven överstiger de av kommunfullmäktige budgeterade medlen för 2019, både vad avser den långsiktiga investeringsplanen för fastighetskontorets verksamhet och den långsiktiga investeringsplanen för idrottsverksamhet. För båda dessa gäller att kontoret inte kommer att ha utrymme under nästa år att genomföra planerade underhållsåtgärder eller andra mycket angelägna projekt. Prioriteringen innebär också att kontoret inte kommer att kunna påbörja eller fortsätta planering av projekt som bedöms nödvändiga att genomföra inom några år. I en del fall kommer även pågående projekt att avbrytas. Konsekvenserna av detta är att anläggningar kommer att få svårt att leva upp till

myndighetskrav, den tekniska livslängden har passerats vilket kan leda till kostnader för akut underhåll och i värsta fall stängning av anläggningar som leder till rivning och/eller kapitalförstöring. För att realisera en del av det angelägna investeringsbehovet krävs omprioriteringar inom hela fastighetskontorets investeringsplan samt ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv med cirka 553 mnkr.

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Totalt, för de fastigheter som avser fastighetskontorets egen verksamhet, summerar de planerade investeringarna 2019 till 1 685,6 mnkr, vilket är 204,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen beror på lägre prognosen för projekt inom den utökade investeringsplanen. Kontoret vill framhålla att det finns stora behov av att få omprioritera dessa medel till andra angelägna investeringar som inte kunnat inrymmas inom den långsiktiga investeringsplanen. Om möjlighet ges att använda detta utrymme avser kontoret använda detta för att i första hand prioritera in planerade underhållsåtgärder, projektering inför ombyggnad av brandstationer, ledningscentral, Af Chapman, Dohlström, f.d. Midsommarkransens skola, Långholmen samt tekniska åtgärder i Stadshuset.

Fastighetskontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats en budget inom plan om 720 mnkr för de fastigheter som inte avser idrottsverksamhet. Kontoret har för närvarande ett fåtal mycket stora projekt i produktionsfas vilka bedöms uppta hela den långsiktiga investeringsplanen för 2019. De projekt som kontoret kommer att kunna inrymma är Östermalmshallen, Medborgarhuset (exklusive idrottsförvaltningens ytor, se vidare ”Investeringar avseende idrottsfastigheter”), Liljevalchs samt fasadarbeten på Klamparen 7 (Tekniska Nämndhuset).

De sammantagna utgifterna för dessa fyra projekt bedöms uppgå till 776 mnkr under 2019. Detta innebär att kontoret inte kommer att ha utrymme under 2019 att genomföra planerade underhållsåtgärder eller andra angelägna projekt, t.ex. planering inför renovering av brandstationer och åtgärder inom t.ex. Stadshuset. Den hårda prioriteringen innebär också att kontoret inte kommer att kunna påbörja planering av projekt som bedöms nödvändiga att genomföra inom några år. För att realisera en del av det angelägna investeringsbehovet krävs omprioriteringar inom hela fastighetskontorets investeringsplan samt ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv om cirka 302 mnkr.

Exempel på projekt som inte har kunnat inrymmas	2019
<i>Långsiktig investeringsplan, fastighetsinvesteringar, mnkr</i>	
varav Planerade underhållsåtgärder	110
varav Renoveringar av brandstationer	44
varav Stadshuset	39
varav Ledningscentral	15
varav Glasbruket 3, 5	19
varav Hötorgsgaraget	18
varav Stadsbiblioteket - myndighetsåtgärder	30
varav Långholmen	2
varav Dohlströmska längan	3
varav Skarpnäcks gård	10
varav af Chapman	6
varav Midsommarkransens skola	3
varav Landbyska verken	2
varav Vanadisbadet	2
Summa fastighetsinvesteringar	302

Kontoret ser fortsatt stora utmaningar inom projekten Östermalmshallen samt Liljevalchs. Kontoret arbetar aktivt med dessa för att säkerställa att påverkan på tid och budget blir så liten som möjligt. För Östermalmshallen konstaterar kontoret att slutkostnadsprognosen, trots ett intensivt arbete med kostnadsstyrning och kostnadsoptimering, nu indikerar en ökning gentemot beslutade medel. Projektet har under föregående år brottats med ett flertal större avvikelser avseende bland annat grundförstärkning och stomstabiliserande åtgärder av saluhallen som inte kan inrymmas inom de beslutade ekonomiska ramarna.

I den utökade planen för de fastigheter som inte rör idrottsverksamhet har fastighetskontoret tilldelats en budget om totalt 1 170 mnkr. Fastighetskontoret har i verksamhetsplanen planerat i enlighet med kommunfullmäktiges budget avseende ombyggnad av Stadsbiblioteket om 50 mnkr; ombyggnad av Tekniska Nämndhuset om 215 mnkr samt ombyggnad av Kulturhuset om 526 mnkr. För projekt Stadsbiblioteket pågår för närvarande en utredning för att bedöma omfattningen av projektet, ett alternativ är att renovera byggnaden och utveckla verksamheten och ett annat alternativ är att endast renovera byggnaden. Initialt i projektet genomfördes en arkitektävling som då avsåg det först nämnda alternativet. Om beslut fattas om ett mindre omfattande projekt kan detta medföra kostnader för förgävesprojektering, dessa kan komma att belasta fastighetsnämndens resultatbudget för 2019.

I följande projekt uppstår det en avvikelse från kommunfullmäktiges budget:

I det rådande marknadsläget med sviktande nyproduktion av bostadsrätter i Stockholm med försenade byggstarter och trög försäljning som följd uppgår prognosen för köp av bostadsrätter endast till 173 mnkr, vilket är 127 mnkr lägre än budget.

Försäljningen till Atrium Ljungberg av delar av fastighetsbeståndet inom Slakthusområdet innebär att de även ansvarar för evakueringen av befintliga hyresgäster till nya lokaliseringar. Tidigare har Fastighetskontoret planerat att erbjuda dessa lokaler inom det nya projektet Stockholms Livsmedelscentrum men Atrium Ljungbergs avsikt är att alla hyresgäster erbjuds lokaler inom Atrium Ljungbergs samt andra fastighetsägares bestånd. Detta innebär att framtiden för projektet Stockholms Livsmedelscentrum i dagsläget är oklart och av de 95 mnkr

av kommunfullmäktiges budget prognostiseras endast 1,5 mnkr att upparbetas eller användas till avveckling av projektet. Även detta kan komma att medföra kostnader för förgävesprojektering, vilka då kommer att belasta fastighetsnämndens resultatbudget för 2019.

Investeringar avseende idrottsfastigheter

De fastigheter som avser idrottsverksamhet har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 830 mnkr för 2019. Den långsiktiga investeringsplanen om totalt 770 mnkr har följande prioriterade projekt; nytt utomhusbad på Järvafältet om 248 mnkr; idrottsförvaltningens ytor i Medborgarhuset (Forsgrenska badet) om 202 mnkr; ny skridsko- och bandyhall vid Gubbängens IP om 120 mnkr; flera åtgärder inom Högdalens sim- och idrottshall om 78 mnkr; ny 11-spelsplan och idrottshall vid Kämpetorpsskolan om 76 mnkr; ny idrottshall på Västberga IP om 39 mnkr; ny 11-spels bollplan samt rundbana för friidrott Vårbergs IP om 27 mnkr; 25-metersbassäng och vattenrening inom Spånga bad- och idrottshall om 25,5 mnkr; ny gymnastikhall på Mälarhöjdens IP om 20,1 mnkr samt ny idrottshall vid Hjorthagens IP, Hjorthagshallen om 12,3 mnkr. Ovanstående projekt har en prognos om 848,7 mnkr.

Utöver detta har fastighetskontoret tvingats omprioritera ett stort antal projekt som inte ryms inom investeringsplanen.

Exempel på projekt som inte har kunnat inrymmas	2019
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar, mnkr	
varav Planerade underhållsåtgärder	37
varav Gärdeshallen	3
Projektering för följande:	
varav Sättra IP (ishall)	15
varav Brännkyrkahallen	8
varav Vällingby sim- och idrottshall	4
varav Eriksdalsbadet	10
varav Husbybadet	5
varav Zinkensdamms ishall	2
varav Gubbängens gymnastik och bad	8
varav flera utomhusbad	
Konstgräsplaner	60
Övrigt	
varav Mälarhöjdens IP	18
varav Stockholms Stadion	12
varav Eriksdalsbadet - mindre reinv.åtg	23
varav Stora Mossens IP	5
varav Nytorpsbadet	31
varav Zinkensdamm, bandyplan	6
varav Skärholmens sim och idrottshall	6
Summa idrottsinvesteringar	251

De närmaste åren finns ett stort behov av reinvesteringar. Om dessa inte genomförs kan det få konsekvenser i form av att anläggningar kan få svårt att leva upp till myndighetskrav, den tekniska livslängden har passerats vilket kan leda till kostnader för akut underhåll och i värsta fall stängning av anläggningar. Bortprioritering av projekt medför på sikt negativa konsekvenser för fastighetskontorets byggnader och anläggningar men även för idrottsförvaltningens verksamhet. Akuta åtgärder, i form av t.ex. stängning av en anläggning, blir svårhanterliga för staden med konsekvenser i slutändan även för medborgare.

För 2019 kommer en övervägande del av det planerade underhållet samt sedan tidigare planerade utbyten av konstgräs inte att kunna genomföras. Andra planerade åtgärder av vikt för t.ex. säkerhet och arbetsmiljö har också behövt prioriteras bort. Som exempel kan nämnas projekt i Eriksdalsbadet, Farsta sim- och idrottshall, Vanadisbadet och Sätra ridanläggning. Därutöver konstaterar kontoret att det inte heller finns medel för att fortsätta planeringen av projekt som är angelägna att genomföra inom den närmaste femårsperioden. Som exempel behövs medel för att projektera inför kommande större ombyggnader av följande anläggningar; Sätra IP (ishall), Brännkyrkahallen, Vällingby sim- och idrottshall, Eriksdalsbadet, Husbybadet, Zinkensdamms ishall, Gubbängens gymnastik och bad samt för flera utomhusbad. Dessa anläggningar kommer att kräva betydande medel som inom kontorets nuvarande långsiktiga ramar inte kan inrymmas.

Utöver de ovan nämnda bortprioriteringarna finns ett stort behov att fortsätta planeringen av tillkommande anläggningar för att kunna möjliggöra uppfyllnad av det idrottspolitiska programmet. Det handlar om fortsatt utredning och projektering för ny idrottsplats i Bällsta, idrottshall för rollerderby på Hagsätra IP, Bolidenplan, Nytorps gårde och Kristinebergshöjden samt ny simhall på Årstafältet. Även planerad 11-spelsplan på Årstafältet behöver senareläggas. Fastighetskontorets respektive idrottsförvaltningens prioritering av investeringsplanen för året har gjorts utifrån att projekt i genomförandeskede ska kunna avslutas för att undvika skadeståndsanspråk från både entreprenörer och kunder, kostnader för förgävesprojektering samt övriga kostnader. Andra projekt som stoppas kan även få mer långgående konsekvenser då exempelvis underhållsåtgärder bortprioriteras vilket försämrar fastigheternas skick och indirekt på sikt även möjligheten att generera intäkter. Då flertalet projekt redan är upphandlade och i produktion blir det kostsamt att omprioritera dessa.

I den utökade planen för de fastigheter som rör idrottsanläggningar har fastighetskontoret tilldelats en budget om totalt 60 mnkr. Fastighetskontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen planerat i enlighet med kommunfullmäktiges budget avseende multihall på Vårbergs IP om 15,8 mnkr, vilket kan jämföras med kommunfullmäktiges budget om 30 mnkr. Ersättningsinvesteringar summerar till 15,8 mnkr. Prognosen för dessa fördelar sig enligt följande; Hammarbyhöjdens BP, flytt av bollplan om 4,5 mnkr; Enskede IP, utredning avseende exploatering av idrottsmark om 1,5 mnkr; Gubbängsfältet sportfält om 4 mnkr; Johannedals BP, flytt av bollplan om 1,8 mnkr samt fem mindre ersättningsinvesteringar om totalt 4,0 mnkr. Om möjlighet ges att använda det utrymme som inte prognostiseras användas inom den utökade planen för idrottsinvesteringar avser kontoret använda detta för att i första hand prioritera in planerade underhållsåtgärder.

Som beskrivits ovan har fastighetskontoret ett stort behov av att genomföra angelägna investeringar, vilka inte har kunnat prioriteras inom kommunfullmäktiges budget. För 2019 gör kontoret bedömningen att ytterligare 239 mnkr skulle behövas för nödvändiga investeringsbehov. I lagd investeringsplanen har kontoret bland annat inte kunnat prioritera in

planerat underhåll om 36 mnkr; renovering av personal- och omklädningsrum på Mälarhöjdens IP cirka 10 mnkr för att påbörja arbetet 2019, flertal projekt kopplat till säkerhetsåtgärder m.m. totalt cirka 10 mnkr, konstgräsplaner på Hjorthagens IP cirka 5 mnkr, omklädningsrum Grimsta IP cirka 5 mnkr samt teknisk upprustning av Nytorpsbadet om 30 mnkr. För anläggning av tre nya konstgräsplaner, i Bredäng, Rågsved (Bäverdalens BP) och i Kälvesta har kontoret erhållit delfinansiering i form av investeringsbidrag från Boverket samt för två av dessa även medel för trygghetsinvesteringar i staden. Dessa projekt är därför angelägna att kunna avslutas.

Därutöver finns ett stort behov av medel för att kunna påbörja projekt med genomförande under den närmaste femårsperioden. Kontoret vill också tillägga att det är bekymmersamt med den tekniska statusen avseende ett flertal av stadens ishallar, simhallar och utomhusbad. Dessutom finns även behov av upprustning av några, i sammanhanget, relativt nybyggda anläggningar som nu uppvisar behov av större åtgärder under de närmaste åren till följd av valda byggmetoder vid uppförande. Som exempel kan nämnas Eriksdalsbadet och Husbybadet, där kontoret gör bedömningen att åtgärder är angelägna att påbörjas inom en tvåårsperiod. För att realisera en del av det angelägna investeringsbehovet krävs omprioriteringar inom hela fastighetskontorets investeringsplan samt ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv om cirka 251 mnkr.

Den fortsatta utredningen om ishallen på Zinkensdamms IP visade på så stora brister att ishallen nu ska rivas, kontoret har erhållit rivningslov för denna och rivning påbörjas under januari 2019. De befintliga klubbarnas verksamhet har nu utlokaliserats till uterinken på Kärrtorps IP men detta är en kortsiktig lösning. En ersättning för ishallen kan uppföras på Zinkensdamms IP eller annan plats i staden. Även ishallen på Sätra IP är i dåligt skick och mycket kostsam att renovera. Den befintliga ishallen i Sätra behöver därför ersättas med en ny ishall. I anslutning till hallen där en utomhuspist idag är belägen föreslås ytterligare en hall för att tillgodose det växande behovet. Idrottsförvaltningen och fastighetskontoret anser att projektet ny ishall på Sätra IP samt en ersättning för ishallen på Zinkensdamms IP behövs tillföras utökade medel för att projekten ska kunna genomföras. För ny ishall på Sätra IP skulle 15 mnkr för år 2019 behövas för att projektet ska kunna genomföras i en snabbare takt.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under 2019 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 238 mnkr med en bedömd reavinst om cirka 221 mnkr.

Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret identifierat ett antal ytterligare objekt, utöver de ovan nämnda, för vilka utredning pågår för att förbereda dessa inför en kommande försäljning.

Resultatenheter

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Budgetjusteringar

Särskilda medel för klimatinvesteringar

I verksamhetsplanen för 2019 söks klimatmedel om 11 685 000 kr. Dessa medel specificeras i nedanstående tabell:

Anläggning	Projekt	2019	2020
Farsta IP	Ombyggnad fjärrvärmecentral och värmeåtervinning ishall	2 800 000	
Eriksdalsbadet	Belysning och styrsystem	1 950 000	
Zinkensdamm IP	Energiåtervinning, bandybana	1 700 000	1 800 000
Högdalens sim- och idrottshall	Solcellspaneler på taket	1 635 000	
Spånga IP	Belysning inkl styrsystem	1 450 000	
Eriksdalshallen	Belysning inkl styrsystem	1 150 000	
Stockholms stadion	Belysning inkl styrsystem	1 000 000	
Summa		11 685 000	1 800 000

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för klimatinvesteringar för 2018 inte i sin helhet förbrukats under 2018. I kontorets verksamhetsberättelse för 2018 ansöker kontoret därför om medel för dessa projekt på nytt, dvs. föreslår en ombudgetering om cirka 22 mnkr.

Särskilda medel för trygghetsskapande åtgärder

Anläggning	Projekt	Belopp
Nackareservatet	Belysning, gång- och cykelväg	760 000
Summa		760 000

Nackareservatet - belysning gång- och cykelväg

Kontoret ansöker om medel för att komplettera Ljusnevägen i Nackareservatet med vägbelysning för gång- och cykelväg, en väg som delvis saknar belysning i dagsläget. Vägen är flitigt trafikerad som gång- och cykelväg av besökare i reservatet och mätstationer på plats visar att vägvägnittet årligen har cirka 153 000 förbipasserande besökare. Både fastighetskontoret och trafikkontoret har fått in förslag från allmänheten att komplettera belysningen på denna vägsträckning för att öka tryggheten och tillgängligheten i Nackareservatet. Detta bekräftas även av den tillgänglighetsinventering som kontoret lät utföra för reservatet under 2017 (Tillgänglighetsrapport Nackareservatet, diarienummer FSK 2019/21). För att förbättra tillgängligheten i Nackareservatet är således komplettering av belysningen längst Ljusnevägen en viktig åtgärd.

Komplettering av belysning längst gångvägen är en investering som går utöver den löpande budgeten för reservatets förvaltning. Arbetet kommer att utföras under 2019 och beräknas uppgå till 760 000 kr.

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för trygghetsskapande åtgärder för 2018 inte förbrukats under året. I kontorets verksamhetsberättelse 2018 ansöker kontoret därför om medel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om cirka 6,2 mnkr.

Omslutningsförändringar

Driftbudgeten

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 26,6 mnkr inom driftbudgeten. Förändringen avser minskade intäkter och kapitalkostnader främst till följd av förskjutning av investeringsprojekt och förändrad ränta.

Medel för lokaländamål

Övriga ekonomiska redovisningar

Systematiskt kvalitetsarbete

Fastighetskontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Kontoret kommer under 2019 recertifieras. Fastighetskontoret arbetar med ständiga förbättringar genom kontorets kvalitetssystem. Systemet är även kontorets verktyg för att fånga upp de klagomål och synpunkter som inkommer som ett led i kontorets förbättringsarbete. I kontorets systematiska kvalitetsarbete ingår även arbete med omvärldsbevakning på ett strukturerat sätt. Som en del i arbetet med internrevisioner av kontorets processer sker en genomlysning av mål, förväntat resultat, arbetssätt, resurssättning, uppföljning och utveckling med diskussion och redovisning av observationer, förbättringsförslag och avvikelser. Fokus ligger på arbetet med ständiga förbättringar. Arbetet med verksamhetsplanen sker strukturerat där alla medarbetare deltar och bidrar. Under 2019 genomförs fortsatt enhetsvisa handlingsplaner direkt kopplade till fastighetskontorets utmaningar och mål. Inom ramen för kvalitetsarbetet medverkar kontoret vid de stadsövergripande innovationsgrupper och råd som är tillämpliga samt har en innovationsgrupp vars uppgift är att omvärldsbevaka samt ta tillvara och utvärdera inkomna innovationer och förslag från medarbetare såväl som externa parter.

Läs mer om kontorets samarbete med akademien under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.1 *"I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort"*.

Slut

Bilagor

- Bilaga 1 System för intern kontroll vid fastighetskontoret*
- Bilaga 1.2 VOR och internkontrollplan*
- Bilaga 2 Investnetto VP2019*
- Bilaga 3 Plan för upphandling*
- Bilaga 4 Kompetensförsörjningsplan 2019*
- Bilaga 5 Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder*
- Bilaga 6 klimatinvestering Eriksdalsbadet*
- Bilaga 6.1 klimatinvestering Eriksdalsbadet*
- Bilaga 7 klimatinvestering Eriksdalshallen*
- Bilaga 7.1 klimatinvestering Eriksdalshallen*
- Bilaga 8 klimatinvestering Farsta IP*
- Bilaga 8.1 klimatinvestering Farsta IP*
- Bilaga 9 klimatinvestering Högdalens sim- och idrottshall*
- Bilaga 9.1 klimatinvestering Högdalens sim- och idrottshall*
- Bilaga 10 klimatinvestering Spånga IP*
- Bilaga 10.1 klimatinvestering Spånga IP*
- Bilaga 11 klimatinvestering Stockholms stadion*
- Bilaga 11.1 klimatinvestering Stockholms stadion*
- Bilaga 12 klimatinvestering Zinkensdamm IP*
- Bilaga 12.1 klimatinvestering Zinkensdamm IP*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Carina Jonsson	2019-01-22
David Lundqvist	2019-01-22