

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 0850826920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-04-23

## **Underlag för budget 2020 med inriktning 2021 och 2022 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2020 med inriktning för 2021 och 2022 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 270 70  
[fastighetskontoret@stockholm.se](mailto:fastighetskontoret@stockholm.se)  
stockholm.se

## Innehållsförteckning

<b>1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål .....</b>	<b>3</b>
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	4
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....	5
<b>2 Nämndens verksamhetsområde .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Sammanfattande ekonomisk analys .....</b>	<b>19</b>
3.1 Drift .....	21
3.2 Investeringar .....	24
3.2.1 <i>Prioriteringsgrunder</i> .....	29
3.2.2 <i>Konsekvensanalys och risker</i> .....	29
3.2.3 <i>Måluppfyllelse</i> .....	30
<b>4 Lokalförsörjningsplan.....</b>	<b>30</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>31</b>

*Bilaga 1 Investeringsnetto 2020-2022*

*Bilaga 2 Medel för klimatinvesteringar 2020-2022 TOT FSK+IDF*

*Bilaga 3 Prioriteringsverktyg SPIS IDF*

*Bilaga 4 Prioriteringsverktyg SPIS FSK*

# 1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

## 1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- Trygghet i och kring kontorets lokaler
- Tillgänglighet
- Digital utveckling i byggnader
- Säkerhetsskydd i verksamhet

### **Trygghet i och kring kontorets lokaler**

Kontoret kommer att arbeta med åtgärder som bidrar till ökad upplevd trygghet i och kring kontorets lokaler. Åtgärderna bygger bland annat på resultat från kundundersökningen som genomfördes vintern 2018. Strategiska byggnader kommer även att kartläggas och påverka planeringen av åtgärder.

Även kontorets torg kommer att inkluderas i arbetet med upplevd trygghet och säkerhet. Kontoret kommer att samarbeta med trafikkontoret för att förena handlarnas behov av transporter av varor till torgen med trafikkontorets uppdrag att minska trafiken.

### **Tillgänglighet**

Kontoret kommer att fortsätta arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets byggnader. I det arbetet är funktionshinderrådet en naturlig samarbetspart.

Tillgängligheten ska tillgodoses för samtliga brukare såväl besökare, hyresgäster som personal. I projekt ska även barn- och ungdomsperspektiv beaktas.

### **Digital utveckling i byggnader**

Inom ramen för projekt kommer kontoret att säkerställa byggnadernas digitala tillgänglighet och öppenhet för besökare och verksamhet. Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla driftoptimering, energiuppföljning med mera. En digital utbyggnad leder till en säkrare arbetsmiljö genom bland annat förbättrad mobil täckning för drift- och servicepersonal i driftutrymmen under mark. Kontoret ska även följa, utreda och analysera nyttan av utbyggd övervakning, så kallad IOT (internet-of-things) i av kontoret ägda lokaler.

### **Säkerhetsskydd i verksamhet**

I enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram har kontoret genomfört en säkerhetsskyddsanalys innehållande delarna verksamhetsanalys, konsekvensanalys, sårbarhetsanalys och hotanalys. Utifrån dessa riskbedömningar kommer en säkerhetsplan att genomföras. Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsplanen. Denna analys kan leda till att kontoret kan komma att få så kallade skyddsobjekt och skyddsvärda tillgångar vilka kommer kräva en särskild hantering både organisatoriskt och av fysiska tillgångar, exempelvis tydlig säkerhetsorganisation och särskild hantering av dokument både digitalt och särskilda låsta utrymmen. Detta kommer troligtvis innebära ett behov av resursförstärkning.

## 1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- Klimatanpassning av byggnader
- Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster
- Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen
- Sunda inomhusmiljöer

### **Energieffektivisering**

Fastighetskontoret kommer fortsatt fokusera på energioptimering i det befintliga beståndet. Effektoptimering är en viktig fråga som kontoret kommer fokusera på då en stor del av energikostnaderna är direkt knutna till byggnadernas effektuttag och att kontoret som slutanvändare av energi ingår i ett större energisystem med stora utmaningar. Kontoret kommer under perioden även där möjligheter finns ställa krav på omfattande energieffektiviseringar i alla större ombyggnationer.

### **Solcellsanläggningar och laddstolpar för elbilar**

För att öka andelen förnyelsebar energi, kommer kontoret fortsätta arbetet med att utreda möjligheter för produktion av el/värme baserat på solenergi i det egna beståndet. I samtliga större projekt kommer kontoret utreda förutsättningar för produktion av solel/-värme och för de platser där det är tekniskt och kulturhistoriskt genomförbart såväl som ekonomiskt försvarbart ska solcellsanläggningar installeras. Installation av solcellsanläggningar under perioden är dock beroende av att kontoret erhåller tillskott av medel för att kunna genomföra dessa investeringar.

Kontoret avser även att undersöka möjligheten att utöka antalet laddstolpar för elfordon i fastighetsbeståndet och att installera laddplatser där förutsättningar finns. För att kontoret ska kunna möjliggöra installation av laddstolpar för elbilar är kontoret dock beroende av medelstillskott i ordinarie budget eller genom stadens klimatmedel.

### **Klimatanpassning av byggnader**

För ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd, skyddande av människor, samhällsnyttiga funktioner och bevarande av kulturarv krävs klimatanpassning av fastigheter. Som fastighetsägare och förvaltare har kontoret ett ansvar att anpassa beståndet för att möta risker relaterade till klimatförändringar såsom exempelvis skyfall. En övergripande sårbarhetsanalys för kontorets fastighetsbestånd är genomförd och byggnader i riskområden har identifierats. En åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader, med utgångspunkt från stadens skyfallsprinciper är under framtagande. En förutsättning för att åtgärderna ska genomföras är att medel erhålls.

### **Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster**

Kontoret kommer fortsätta sitt arbete med att utveckla olika arbetssätt och lösningar för att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald som en naturlig del vid nybyggnation och större ombyggnationer. I samband med **planerande av underhållet** kommer förutsättningar för utvecklande eller nyskapande av ekosystemtjänster utredas och om möjligt genomföras. Detta kompletterar kontorets arbete med skötsel av de stadsnära naturreservaten, vilka utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Kontoret fortsätter även sitt arbete med att öka tillgängligheten i naturreservaten.

### **Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen och -material**

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid driftupphandlingar samt under ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval.

Vid anläggning och omläggning av konstgräsplaner och sportytor i platsgjutet gummi beaktas alltid stadens rekommendationer för att begränsa spridning av mikroplaster och kemikalier. Dessa rekommendationer innefattar såväl krav gällande materialanvändning som krav gällande åtgärder för att begränsa spridning av mikroplaster, exempelvis genom att utforma dagvattenhanteringssystem för att omhänderta mikroplaster. Dessa åtgärder kommer dock innebära högre investeringskostnader vid nyanläggning och väsentligt högre investeringskostnader för omläggning av befintliga konstgräsplaner.

### **Sunda inomhusmiljöer**

För att säkerställa en god inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem genomförs löpande ronderingar i teknikutrymmen. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena. I och med att staden växer så ökar också användandet av kontorets publika byggnader. Ett utökad användande ihop med ett förändrat klimat, där extrema utomhustemperaturer blir allt vanligare, ställer ökade krav på byggnaders värme-, ventilation- och kylinstallationer. För att bemöta dessa förändringar kommer kontoret för perioden utreda huruvida beståndets befintliga system för värme och komfortkyla är rustade att möta de ökade kraven eller om behov av utbyggnad finns.

Kontoret kommer fortsatt undersöka möjligheterna att minska användningen av klor för rening av badvattnet i stadens simhallar genom att använda alternativa reningsmetoder. Kloriderna angriper även byggnadens konstruktion dels genom att bryta ner betongen i bassängkonstruktionen, och dels genom att orsaka korrosion av bassängens armeringsjärn. Lägre kloridhalter i vattnet medför, att byggnadens livslängd förlängs under förutsättning att sedvanligt underhåll genomförs.

En metod för att minska koncentrationen av klor som rening av badvattnet har tidigare testats i en av kontorets simhallar med lyckat utfall. Som komplement till klor har man genom armaturer i taket belyst bassängen med ljus i en speciell våglängd som verkar som rening av bakterieansamlingar i vattnet. Metoden har framarbetats av KTH och kontorets ambition är att denna metod ska testas vid en av simhall de kommande åren. Kontoret avser att söka innovationsmedel för att gå vidare med denna åtgärd.

## **1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

- Kvalitetssäkrad verksamhet
- Tryggad totalekonomi
- Attraktiv arbetsgivare

### **Kvalitetssäkrad verksamhet**

Kontoret fortsätter sitt arbete med kvalitetsutveckling av arbetssätt och processer inom ramen för den ISO-certifiering som innehas. Arbetssätt och rutiner dokumenteras och vidareutvecklas kontinuerligt för att säkerställa hög kvalitet i det som kontoret levererar.

Kontoret kommer under perioden att fokusera på implementering och effekthemtagning av de utvecklingsinsatser som gjorts när det gäller projektprocessen med tillhörande systemstöd.

### **Tryggad totalekonomi**

Kontoret har ett krav på att årligen leverera ett överskott i storleksordningen 250-350 mnkr. Denna resultatleverans ska ske med det komplexa och kostnadskrävande bestånd som kontoret förvaltar och utvecklar, där många fastigheter har en särart, prägel och hyresgäst som gör ett ekonomiskt överskott omöjligt eller mycket svårt att nå. Arbetet med att renodla fastighetsinnehavet kommer att fortgå under perioden för att fokusera på den prioriterade lokalförsörjningen för stadens verksamheter.

Kontoret kommer att fortsätta sitt arbete för att nå en ekonomi i balans som är långsiktigt hållbar, bland annat genom att följa den handlingsplan som kommer att tas fram i samband med tertialrapport 1. Handlingsplanen kommer även att innefatta en analys av de större fastigheterna i nämndens bestånd.

Kontoret har ett stort behov av att delta i innovationsarbete för att följa med i utvecklingen kring exempelvis vattenrening i simhallar och hantering av konstgräsplaner. Det är viktigt både för att kunna erbjuda stockholmarna ändamålsenliga anläggningar men också för att hitta nya metoder och tekniker som kan vara mer kostnadseffektiva. För att kunna delta i innovationsarbetet kommer kontoret behöva söka särskilda medel.

#### *Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar*

Kontoret har gjort en kartläggning av reinvesteringsbehovet av hela det fastighetsbestånd kontoret förvaltar. Stockholms stad införde från med januari 2015 den så kallade komponentmetoden för sina investerande förvaltningar. Den innebär i korthet att en stor del av det som tidigare benämns som planerat underhåll och som belastat resultaträkningen direkt, numera är reinvesteringar och belastar balansräkningen.

Kontoret bär på en historisk underhållsskuld, som nu är en succesivt ökande reinvesteringskuld. Detta i kombination med ett åldrande fastighetsbestånd som delvis slitits hårt genom ett intensivt nyttjande ger till effekt att fastighetsägaren lånar av det kapital tillgången är värd. När detta sker för en del av eller hela fastigheter sjunker inte bara värdet på fastigheten väsentligt, utan även den tekniska tillgängligheten, eller möjliga nyttjandegraden minskar och risken för skada på person och egendom ökar.

För att ta i kapp det eftersatta reinvesteringsbehovet och för att förhindra att fastigheterna återigen inte försätts i samma situation krävs en omfattande planering. Hänsyn måste tas till ett antal faktorer, i första hand den verksamhet och de besökare som använder stadens lokaler och anläggningar men även anläggningens skick, ekonomiska medel och projekterings- och utföranderesurser.

Sammanfattningsvis finns det ett stort behov av insatser i ett antal fastigheter där ett antal komponenter definitivt tjänat ut sin tekniska livslängd. Den uppskattade kostnaden är cirka 7 mdkr. Kontoret har redovisat detta för nämnden i april 2015 vilket sedan godkändes av kommunfullmäktige i mars 2016.

### **Attraktiv arbetsgivare**

Kontorets mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Den samlade kompetensen ska matcha kontorets uppdrag och arbetet med strategisk kompetensförsörjning ska gå hand i hand med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag.

Kontoret fokuserar de kommande åren på att arbeta strategiskt med kompetensförsörjning, att stärka kontorets arbetsgivarvarumärke samt att skapa förutsättningar för ett aktivt medarbetarskap och ett hållbart ledarskap. Kontorets satsning på att långsiktigt stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter under perioden och ett antal åtgärder kommer att genomföras. Bland annat kommer kontorets strategi för att attrahera och rekrytera nya medarbetare att utvecklas, bland annat med fokus på digitala karriärsidor och sociala medier.

Ett annat viktigt fokus under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där alla trivs och kan skapa goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt mångfald och jämställdhet är avgörande för att kunna behålla samt attrahera rätt kompetens. För att medarbetare ska ha en god arbetsmiljö behöver de få vara delaktiga i planering v verksamheten och ges möjlighet att påverka den egna arbetssituationen. Kontoret kommer därför under perioden att arbeta med olika initiativ för delaktighet, inkludering och mångfald, systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö.

## **2 Nämndens verksamhetsområde**

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom vitt skilda områden som används av för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Det är kontorslokaler, olika typer av offentliga lokaler samt lokaler för idrott och kultur. I kontorets fastighetsbestånd finns bland annat brandstationer, idrottsanläggningar, saluhallar och salutorg, slott, herrgårdar, industrilokaler, bergtrum, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret hyr in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

Beståndet är i betydande behov av renovering och underhåll och inför den kommande treårsperioden står kontoret inför stora utmaningar. Det finns generellt ett uppdämt underhållsbehov, som dessutom sannolikt ökas på då kontoret i dagsläget inte kan inrymma planerade underhållsåtgärder inom investeringsbudgeten för innevarande år. Stängningar av anläggningar kan bli aktuella i de fall akut underhåll inte är möjligt att finansiera eller ens praktiskt möjliga att genomföra.

### **Fastigheter**

#### ***Idrottsanläggningar***

Staden växer och efterfrågan på mer nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar ökar. Beståndet består till största del av anläggningar som har uppnått eller är på väg att uppnå sin tekniska livslängd. Den ökade nyttjandegraden både över dygnet och året sliter på byggnader och installationer och förkortar anläggningarnas tekniska livslängd, och kontoret ser en negativ trend där kostnader för akuta och felavhjälpande åtgärder upptar en allt större del av budgeten.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram en plan för det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv, vilken har redovisats för fastighetsnämnden 2015. Kontoret har fortsatt att arbeta aktivt tillsammans med idrottsförvaltningen med att analysera och prioritera respektive anläggning utifrån verksamheten och byggnadens behov utifrån den begränsade budgeten.

För att möta det uppdämda underhållsbehovet behövs 330 mnkr per år för reinvesteringar under åtminstone en tioårsperiod.

En viktig strategisk fråga vid ombyggnation är att se till marginalkostnaden för ökad verksamhetsnytta. En högre totalinvestering kan i många fall vara befogad givet att verksamhetsnyttan ökas genom att man passar på att utveckla byggnaden, likt kontoret har gjort vid Åkeshovs sim- och idrottshalls där fler simbassänger skapades. Kontoret anser att i stora renoveringsprojekt bör ett helhetsgrepp tas över hela anläggningen, både simhallsdel och idrottshallsdel. I annat fall kvarstår stora underhållsbehov som kommer drabba verksamheten.

Många av de övriga sim- och idrottshallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd både vad avser tekniska installationer som byggnadsstomme. De är ofta dimensionerade för ett lägre besökarantal än vad som föreligger idag. Dessutom behöver vattenreningsinstallationer byggas om med separat processutrustning till varje bassäng och idrottsanläggningen tillgänglighetsanpassas.

I flera sim- och idrottshallsanläggningar finns verksamheter som bedrivs av externa hyresgäster. Kontoret ansvarar över dessa hyresgäster, exempelvis serveringar, bowlinghallar och rehab. Idrottsförvaltningen ansvarar gentemot föreningar som hyresgäster. Då även dessa lokaler ofta involveras i renoveringsprojekt uppstår det situationer där stilleståndsersättningar och skadestånd måste hanteras.

Farsta sim och idrottshall, Åkeshov sim och idrottshall, Bredängsbadet samt Spångabadet har nyligen genomgått större renoveringar. Högdalens sim- och idrottshall är stängd för renovering och flera sim- och idrottshallar är i akut behov av upprustning som till exempel Gubbängens bad och gymnastikhall, Västertorps sim- och idrottshall, Vällingby sim- och idrottshall, Eriksdalsbadet och Husbybadet.

Stadens åtta utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet som lokala möjligheter för bad på de platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Här finns en uppenbar risk för att ett flertal av bassängbaden måste stängas inom kort. Kontoret har färdigställt ytterligare ett utomhusbad i Järva under 2020.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Parallellt med en komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion så samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som på den tiden ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan ofta även idrottshall eller ishall. Valet av idrottsplatsmark har därför på senare tid lett till stora skador och sättningar på våra byggnader.



Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP byggda som ishall och hallarnas skick är acceptabla utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett succesivt. Det innebär att ispist, övriga funktioner och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kort livslängd. Det krävs således stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med riktiga anläggningar. Bland annat har kontoret tvingats stänga Zinkensdamms ishall och har Sättra ishall under bevakning på grund av risk med konstruktion. Det finns dessutom ytterligare anläggningar som kräver stora insatser gällande bärighet, brandsäkerhet mm.

Stockholms stad har mycket få ishallar i förhållande till befolkningsmängd och utövare. Det innebär att det är problematiskt att stänga ishallar för större underhållsåtgärder utan att det påverkar öppettider och nyttjande. Kontoret har under 2019 uppfört provisorisk tältöverbyggnad av uterinken på Kärrtorps IP som ersättning för Zinkensdamms ishall. Detta leder dock till en kapacitetssänkning då uterinken på Kärrtorps IP inte ersätts. Kontoret bygger en ny skridsko- och bandyhall vid Gubbängens IP.

Anläggandet av konstgräsplaner under de senaste tio, femton åren innebär en större tillgång till verksamhetsytor för idrott och lek. Konstgräsmattorna behöver bytas ut med inom en sju till tioårsintervall och varje byte kostar mellan 1-5 mnkr. Vissa arenor har elitkrav vilket innebär mer frekvent byte av konstgräsmattor. Den årliga kostnaden för att byta befintliga konstgräsmattor uppgår till 25-55 mnkr.

Staden äger fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamheten. På ridanläggningar finns flertal byggnader med stora volymer, såväl inomhus som utomhus, exempelvis stall, ridhus, hagar, ridbanor, och ridstigar. Det finns myndighetskrav kopplat både till byggnad och djurhållning. Samtliga ridanläggningar har ett behov av upprustning och åtgärder kopplat till myndighetskrav och slitage.

### ***Brandstationer***

Sedan 2009 ansvarar kontoret för åtta brandstationer och en övningsanläggning. Lokalerna tillhandhålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. På Johannes brandstation pågår en verksamhetsanpassning. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket planeras till 2020 till 2023. Under budgetperioden bedöms investeringsutgifterna för dessa uppgå till cirka 250 mnkr, vilka inte bedöms kunna inrymmas inom plan. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under ombyggnadstiden, vilket innebär kostnader för evakueringslokaler då kontoret behöver upprätthålla en provisorisk brandstation. Brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka har ett renoveringsbehov inom den närmaste tioårsperioden.

### ***Ateljéer***

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

hyresnivån väsentligt öka. Detta går inte ihop med hyresgästernas betalningsförmåga som ligger långt under framtida beräknade hyresnivåer.

Kontoret tillsammans med kulturförvaltningen har i uppdrag att tillskapa ytterligare 200 nya ateljéer fram till och med 2020. Kontoret utgår ifrån full kostnadstäckning för dessa och att tillhörande investeringar hanteras utanför ordinarie ram.

I Midsommarkransens före detta skola pågår framtagande av program för renovering. Den före detta skolan har ett omfattande upprustningsbehov för att bland annat uppfylla gällande myndighetskrav. Här finns möjlighet att skapa fler ateljéer än de som finns i byggnaden i dagsläget. En renovering kommer innebära att hyresnivån påverkas.

Om ateljéverksamheten i Dihlströmska längan finns mer att läsa under egen rubrik i stycket om kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

### ***Kolonistugeområde***

Kontoret förvaltar även ett antal komplementbyggnader i varierande skick som ligger i anslutning till koloniområden. De har tidigare ingått i arrendeavtal mellan koloniföreningar och exploateringskontoret.

### ***Garage***

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sju stycken skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt renoveringsbehov om cirka 1,2 mdkr. Det avser en totalrenovering av Katarinagaraget, Vattugaraget, Skravelberget och Philipssongaraget för iordningställande i enlighet med gällande lagkrav på skyddsrum som är både tekniskt och ekonomiskt utmanande. Hötorgsfaret är i akut underhållsbehov. Kontoret kommer tillsammans med Stockholm Stads Parkerings AB fortsätta översynen av bergrum i syfte att utreda vilka av dessa som kontoret kan avyttra.

### ***Bergrum, skyddsrum***

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

Arton mindre bergrum kommer behöva renoveras för uppskattningsvis 10 mnkr. Resterande fyra skyddsrum används som garage, se ovan.

Kontoret har dessutom skyddsrum i sitt befintliga fastighetsbestånd. Kartläggning och status av dessa skyddsrum pågår. Generellt kan antas att dessa skyddsrum är i sådant skick att de inte uppfyller skyddsrumskraven

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

## **Stadsdelsförvaltningar**

Till stadsdelarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden LSS/SoL (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade/socialtjänstlag), förskolor, parklekar samt omklädningsbyggnader/toaletter vid strandbad.

Kontoret är den förvaltning i staden som har i uppdrag att köpa in bostadsrätter för att tillgodose stadsdelarnas behov av gruppboende och förskolor när staden växer. För närvarande pågår fyrtio förvärvsprojekt som befinner sig i olika skeden, varav ett tjugotal är planerade att tillträdas under perioden 2020-2022. Det gäller ett tiotal förskolor och ett tiotal gruppboenden. Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

### ***Förskolor***

Kontoret ser ett behov av att tillsammans med stadsdelarna att komma in tidigt i stadsplaneringen av nya bostadsområden. Behoven behöver klargöras tidigt i projekten för att minska kostnaden för staden.

Från och med 2019 upphörde kontoret att vara en sluten redovisningsenhet och gör därför komponentavskrivningar på nyförvärvade förskolor. Kalkyl för hyresavtal till beställande stadsdelar beräknas från 2019 med komponentavskrivning på upp till 20 år.

Kontoret har i uppdrag att ta fram en hyresmodell där ansvar för drift- och underhåll ligger hos kontoret som är hyresvärd. Modellen ska gå på remiss till stadsdelsförvaltningarna och beslut kan eventuellt fattas under 2020.

### ***Gruppboenden LSS/SoL***

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

Kontoret har i införandet av schablonen för drift och underhåll cirka 2 mnkr per år att disponera i en underhållsplan för cirka 300 lägenheter.

### ***Parklekar***

Kontoret förvaltar cirka femtio parkleksbyggnader som används av stadsdelarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd, vilket har skapat ett stort behov av nya behovsanpassade byggnader. Då befintliga parkleksbyggnader står på stamfastigheter råder det oklarheter kring huruvida ändrad detaljplan behövs innan bygglov kan ges. Nuvarande hyresnivåer täcker inte det framtida underhållsbehovet och investeringskostnaderna för utveckling av stadens parkleksbestånd.

Kontoret inväntar resultatet av samarbetet mellan stadsledningskontoret och stadsdelsnämnderna om placering och inventering av stadens parklekar som ska genomföras 2019. Konsekvenser av denna är svårt att förutse och budgetera.

### ***Byggnader vid strandbad***

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

### ***Byggnader på parkmark***

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som ligger på parkmark och som inte är ändamålsenliga med kontorets uppdrag och stadens lokalbehov. Det finns ett behov av ett utvecklat samarbete med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och trafikkontoret för att skynda på processen för försäljning eller överlåtelse. Strategin är att överlåta byggnader till exploateringskontoret som främjar en framtida stadsutveckling. Övriga byggnader behöver fastighetsbildas för att kunna avyttras.

Det finns även byggnader som kontoret förvaltar på parkmark som hyrs ut till lokala föreningar som ofta har begränsad betalningsförmåga vilket innebär att stora insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga.

Ett exempel på en byggnad på parkmark är Villa Annexet vid Smeduddsbadet, en villa från slutet av 1800-talet. Kontorets förslag är att denna byggnad ska iordningsställas och användas för publik verksamhet som exempelvis café för att komplettera stadens övriga verksamhet i området som strandbad, promenadvägar mm. Detta är dock inte ekonomiskt fördelaktigt för kontoret men skapar mervärde för stadens medborgare och kan således bidra till måluppfyllelse av övriga inriktningsmål för staden.

### **Kulturhistoriskt värdefulla byggnader**

#### ***Gårdar***

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

#### ***Sturehov 1:2***

Fastigheten byggnadsminnesförklarades i januari 2018. Den består av Sturehov slott med ekonomibyggnader, totalt sexton stycken, samt omkringliggande mark i Botkyrka kommun. Fastigheten ägs sedan 1889 av Stockholms stad och användes tidigare som stadens representationsslott.

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

Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Kontoret anser att staden bör överväga om inte Stockholm Vatten och Avfall AB vore en bättre framtida ägare Sturehovs slott.

### ***Dihlström 1***

Fastigheten Dihlström 1, den Dihlströmska längan, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad på Glasbruksgatan på Södermalm. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1808 och inrymmer sedan 1974 ett trettiotal ateljéer och två bostäder. Fastigheten är kulturklassad blå och ligger i en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Dihlströmska längan har ett omfattande renoveringsbehov. Stora ombyggnationer behövs för att uppfylla myndighetskraven för brandsäkerhet och utrymning. Investeringsutgiften för att avhjälpa byggnadens brister uppskattas enligt pågående arbete till cirka 100 mnkr och det är inte möjligt att med hyresintäkter täcka dessa investeringskostnader.

### ***Af Chapman***

Stockholms landmärke HMS af Chapman är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som idag används som vandrarhem och turistattraktion. Utredning pågår om investeringsbehov. Nuvarande hyresintäkter uppgår inte till de kostnader som fartyget genererar varje år.

### ***Börshuset***

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

1914 ingicks ett avtal mellan Svenska Akademien och Stockholms stad som innebar att Svenska Akademien förvärvade en evig nyttjanderätt till byggnadens andra våning inklusive Börssalen, totalt cirka 41 procent av husets uthyrbara ytor, mot ett engångsbelopp på 0,5 mnkr. Vidare förband sig staden enligt avtalet att mot en engångsersättning om 0,1 mnkr för all framtid stå för underhåll och uppvärmning av de upplåtna lokalerna.

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

### ***Stadshuset***

Kontoret har sedan 2013 planerat och arbetat med prioriterade underhållsarbeten i Stadshuset. Arbetet fortsätter under perioden och utgiften för detta uppskattas till 150 mnkr fram till 2023 då Stadshuset fyller 100 år. Arbetet genomförs för att upprätthålla byggnadens antikvariska invändiga och utvändiga utformning som är värdig byggnaden och dess ursprungsskick. För dessa insatser finns i dagsläget inte medel i kontorets investeringsbudget.

### ***Hasseln 4***

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Fasching. Byggnaden är kulturhistorisk värdefull, även invändigt, där kontoret bland annat har underhållsansvar för de antikvariska delarna som guldfoajén på Oscarsteatern. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och sättningar i golvet i källaren kvarstår och gränsdragningen mellan olika driftåtaganden är ottydligt specificerade. Den hyra som hyresgästerna hittills betalat har legat långt under marknadsmässiga nivåer och årligen visar denna fastighet ett negativt resultat om drygt 2 mnkr.

### ***Stadsbiblioteket***

Stockholms stadsbibliotek är i behov av renovering. De tekniska installationerna är föråldrade och byggnaderna uppfyller delvis inte dagens myndighetskrav. Byggnaderna klarar inte heller fullt ut att möta de behov av biblioteksservice som Stockholmarna och verksamheten har idag. Byggnaderna har sedan slutet av 2017 förklarats som byggnadsminne. Kostnader för renovering inryms inte inom investeringsbudgeten.

### ***Inventarier och möbler***

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

Kontoret har tillsammans med kulturförvaltningen konstaterat att inredningen behöver inventeras och dokumenteras. Uppdraget genomförs lämpligen av stadsmuseet. Inventering/dokumentation av lös inredning/möbler i berörda byggnader uppskattas till cirka 5,5 mnkr över tre år. Parallellt med detta behöver reglementet ses över och ansvarig förvaltning utses för ägande och förvaltare av inventarierna. I förlängningen behöver också en plan för underhåll tas fram.

### ***Naturresevat***

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturresevat, friluftsområden, jordbruksmark, vägar, områden för kraftledning och tomtmark.

### ***Naturvärden***

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

### ***Byggnader i naturreservat***

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

### ***Åva gård***

Åva gårds framtida ägande utreds för närvarande av kontoret. Det framtida investeringsbehovet för gården uppskattas till 30 mnkr och inrymmer bland annat ett nytt kostall och renovering av bostadshuset. Kontoret har inte medel eller finansiering av denna investering.

### **Övriga fastigheter**

#### ***Skarpa by***

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarpnäck och är ett framtida exploateringsprojekt sedan flera år tillbaka. 2007 revs två byggnader på området för att de bedömdes vara i alltför dåligt skick för att finnas kvar. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Tre byggnader kommer att bevaras till framtiden gårdsbyggnaden, ett annex och en jordkällare. Exploateringen av Skarpa by är för närvarande planerad i sista etappen av bostadsbyggandet och kan därmed starta först om fem år. Det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende och entreprenörer. Akuta underhållsbehovet har under 2018-2019 uppgått till 20 mnkr och de närmaste tio åren bedöms åtgärder göras för mellan 2-5 mnkr per år. Kontoret föreslår att en värdeöverföring till exploateringskontoret sker samt att etappen för utvecklingen av området Skarpa by bör tidigareläggas, och därmed ingå i den första etappen av programmet Bagarmossen-Skarpnäck.

#### ***Kyrkhamn***

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

För att staden inte ska låsas in i en förvaltning av de byggnader som omfattas av naturreservatet, vilket på andra ställen visat sig vara en icke önskvärd lösning, bör vissa byggnader undantas reservatet genom fastighetsbildning alternativt upplåtas genom annan avtalsform. Vid eventuell fastighetsbildning behövs endast en liten yta kring varje byggnad och tillfart kan ske på befintlig väg. Det är kontorets mening att beslut om de aktuella byggnadernas framtida användning bör fattas av staden innan bildandet av Kyrkhamn naturreservat sker eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt kommer att försvåras efter bildandet av naturreservatet.

### ***Torg***

Kontoret har i uppdrag att tillsammans med trafikkontoret och stadsdelsnämnder att fortsätta att utveckla torgmiljöer i staden. Kontoret konstaterar att ansvarsfrågan för torgen är delad mellan olika förvaltningar och en övergripande strategi bör tas fram på stadsövergripande nivå. Regelverken som styr torgen är 100 år gammal. Utveckling av torgen är viktig del i den offentliga miljön i stadsdelarna. Förväntningarna är stor från medborgarna och det är ett problem med ett uppdelat ansvar inom staden, det bör finnas en huvudman. En stor utmaning är att få torgen mer trygga, lugna och fria från varuleveranstrafik till andra verksamheter i området. Kontoret anser att ansvaret för samtliga torg bör övergå till trafikkontoret vilket skulle möjliggöra en mer flexibel användning. Därutöver skulle en huvudman skapa en tydlighet gentemot medborgare och näringsidkare.

### ***Hötorgsfaret***

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

Kontorets del av Hötorgsfaret som ligger inom Beridarebanan 10 är till stora delar tekniskt uttjänt. Betong släpper från tak och bjälklagets generella skick och bärlighetsförmåga har till stora delar passerat sin livslängd. Vidare har det påträffats brister i brandskyddsinstallationer inom faret.

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

### ***Förvaltningsuppdrag***

Kontoret får varje år i uppdrag att förvalta byggnader som exploateringskontoret köper in för framtida markexploatering. För närvarande omfattar uppdraget cirka femtio kostnadsställen. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

### ***Slakthusområdet***

Området är en del av stadsutvecklingsprojektet Söderstaden. Den avsiktsförklaring som Staden tecknade med Atrium Ljungberg i oktober ligger till grund för de avtal som under första halvåret av 2019 ska godkännas i kommunfullmäktige. I den föreslagna affären kommer kontoret värdeöverföra ett antal byggnader till exploateringskontoret så att försäljning kan ske. För kontoret innebär affären att driftnettot minskar med 70,1 mnkr per år och detta kommer ha en negativ påverkan på kontorets möjligheter att nå det av kommunfullmäktige årliga, uppsatta överskottskravet.

Kontoret kommer fortsatt ha förvaltningsuppdrag i området vilket gör att arbetsinsatser från kontoret kvarstår. Atrium Ljungberg får i och med den tänkta affären option på Larsboda, stadens tidigare förslag till nytt livsmedelscentrum.



### ***Inhyrningar av förskolor***

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

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

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

### ***Övrigt utvecklingsbehov***

Kontoret anser att stadsledningskontoret bör se över möjligheten att prioritera den interna processen vid detaljplanearbete och bygglov för samhällsfastigheter. En utdragen process försenar i flera fall möjligheten för kontoret att genomföra planerade reoveringar och nybyggnationer.

### ***Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter***

Stora delar av fastighetsbeståndet behöver en uppgradering av brandskydd och elsäkerhet för att uppfylla gällande myndighetskrav. Kostnaden ökar för underhåll och utveckling av dessa tekniska system de närmaste åren. Nya tekniska anvisningar gäller för brandlarm- och sprinkleranläggningar, för att uppfylla krav på brandskydd. Krav på elrevisionsbesiktningar och egenkontroll av elanläggningar har ökat, vilket också förbättrar möjligheten att kartlägga och avhjälpa brister i elanläggningar på ett systematiskt sätt. När det gäller hissar kommer kontoret förnya hela hissbeståndet inom en 20 årsperiod på grund av nya krav och en stor underhållsskuld. Åtgärder efter OVK på befintlig ventilationsanläggningar och kommande krav på ombyggnationer kommer också att kräva resurser från underhåll- och investeringsbudget. Från och med 2019 kommer myndigheten för samhällsskydd och beredskap börja göra riktade insatser med besiktningar av skyddsrum. Kontoret förvaltar tjugotvå aktiva skyddsrum som fram till nu har förberetts för succesiv avveckling. Under 2019 kommer kontoret utreda hur de nya samhällskraven kommer att påverka framtida investeringsbehov för skyddsrum.

### ***Inomhusmiljö***

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

Den högre personbelastningen i kombination med den globala klimatförändringen påverkar även inomhusmiljön på ett negativt sätt. Både i befintliga byggnader och vid större om- och

nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla vara högst aktuell inom en snar framtid, med en ökad kostnad i planerade investeringar som följd.

### ***Hyressättningsmodell***

Kontoret tillämpar för närvarande flera olika hyressättningsmodeller, i vissa fall beaktar dessa modeller inte kontorets kostnader fullt ut och bidrar inte heller till kontorets överskottskrav. Hyressättningsmodellerna, tillsammans med kontorets överskottskrav, behöver därför utredas och förtydligas med målsättningen att kontorets fastigheter och byggnader ska bära sina egna kostnader bättre. Den översyn som är påbörjad i samarbete med kommunstyrelsen kommer att fortsätta med målsättningen om att utvecklade modeller ska kunna implementeras under 2020.

### ***Vårdprogram***

Ett gott bevarande av kulturmiljöer kräver kompetens och kunskap om fastighetens förutsättningar utifrån värdena. Kulturmiljöer mår bra av att användas men det måste ske med respekt och eftertanke, till rätt pris och rätt kvalitet. Kontoret äger ett antal synnerligen värdefulla byggnader. Ett vårdprogram är ett styrdokument för underhåll och utveckling av en fastighet, som ska ge skydda åt det kulturhistoriska värdet, underlätta byggnadens förvaltning och samtidigt bidra till en samsyn mellan kontoret och hyresgäster om fastighetens möjligheter och begränsningar.

Kommunfullmäktige fattade ett beslut 2016 om att detta arbetssätt skulle stadfästas och samråd och prioriteringen görs med länsstyrelsen som beslutar om byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen.

I samråd med Stadsmuseet har kontoret en målsättning om att upprätta 2-3 nya vårdprogram årligen, vilket uppskattningsvis omfattar en kostnad om cirka 2 mnkr. Denna kostnad är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden. Dessutom behövs budgettillskott för att hålla vårdprogrammen levande och uppdaterade.

En utredning för att digitalisera vårdprogrammen och göra dessa mer lättillgängliga för de som behöver tillgång till dem har påbörjats.

### ***Miljöcertifiering***

Miljöcertifieringen är en bedömning hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Det är en metod för att systematiskt arbeta med förbättring. Det hjälper till att säkerställa vårt långsiktiga arbete mot hållbara byggnader. Miljöklassning är en indikator i stadens miljöprogram.

Omcertifiering av byggnader uppgår till en årlig kostnad om cirka 3 mnkr. Till detta tillkommer en kostnad för interna resurser. Omcertifiering måste ske årligen för att inte tappa certifikat vilket innebär en nycertifiering till en betydligt högre kostnad.

### ***Digital förnyelse***

Kontoret genomför en implementering av de IT-stöd för fastighetsförvaltning som tidigare upphandlats. Driftsättning av version 1.0 sker våren 2020. Implementeringsarbetet kräver resurser både från linjeverksamheten samt extern förstärkning. IT-stöden kommer hantera bland annat byggnadsdata, hyresavtal, myndighetsbesiktningar, driftplanering, planeringsverktyg för investeringar samt fastighetsdokumentation. De kommer att underlätta och möjliggöra utveckling av det dagliga arbetet med styrning, planering, uppföljning och administration.

När IT-stöd för fastighetsförvaltning lämnats över till förvaltning går kontoret in i nästa fas av digital förnyelse, där koncept för personifierade digitala skrivbord, effektiva integrationer samt automatisering utvecklas för implementering.

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

### ***Ledarskap och medarbetarskap***

Ledarskapet är nyckeln för att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Chefer och ledare ska vara närvarande, kommunikativa, strategiska och proaktiva. De utövar ett coachande ledarskap som bygger på tillit och förtroende för sina medarbetare. För att ledarskapet ska bli hållbart måste tid, utrymme och rätt förutsättningar finnas för cheferna. Kontoret kommer därför under perioden se till chefers arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet.

Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering och respektfullt bemötande. Återkommande arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av ett aktivt medarbetarskap. Kontoret arbetar vidare med att synliggöra kopplingen mellan stadens personalpolicy kontorets värdegrund och ambitionerna med ett aktivt medarbetarskap, med individuella mål, prestationer och lön.

### ***Strategisk kompetensförsörjning***

Kontoret kommer under perioden att utveckla och synliggöra arbetet med strategisk kompetensförsörjning med särskilt fokus på att behålla och utveckla våra medarbetare och deras kompetens. Kontoret ser över och utvecklar arbetet med medarbetarsamtal, utvecklingsplaner och kompetensförsörjningsplaner för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökande konkurrens om kompetens inom fastighetsbranschen.

Kontoret verksamhet ska präglas av innovation och systematiskt arbete med ständig utveckling av processer och arbetssätt utifrån verksamhetens uppdrag. Vidare skapar digitalisering av samhället och kontorets verksamhet ökade möjligheter för utveckling och effektivisering. Detta medför ökade krav på medarbetare och chefers kompetens samt behov av att systematiskt och proaktivt arbeta med omställning av kompetens.

## **3 Sammanfattande ekonomisk analys**

För budgetperioden ser kontoret stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten. Tidsförskjutningar i stora investeringsprojekt medför till en början lägre hyresintäkter än beräknat. År 2021 beräknas flera stora projekt färdigställas vilket får stor effekt på kapitalkostnaderna som ökar markant. Sammantaget försämrar detta kontorets förutsättningar att leverera förväntade överskott.

Beståndet som kontoret förvaltar är äldre, komplext och kostnadskrävande, vilket har betydande påverkan på kontorets möjlighet att leverera ett överskott. I tillägg har merparten av hyresgästerna begränsad betalningsförmåga.

Kontoret har under de senaste åren analyserat samtliga byggnader i beståndet, framförallt utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Utifrån dessa analyser kan kontoret konstatera att det för

många av byggnader och fastigheter saknas möjlighet att påverka överskottet, trots stora investeringar. Merparten av hyresgäster är stadsinterna eller föreningar vilket medför att kontoret, enligt nuvarande riktlinjer, har begränsade möjlighet att ta ut annat än självkostnadshyror. I föreningarnas fall betalar de efter förmåga. Flera av de byggnader som historiskt sett varit uthyrda till kommersiella aktörer har antingen sålts eller hyrts ut för stadsinterna ändamål vilket medfört att möjligheten till att leverera ekonomiska överskott har sjunkit. Vidare framgår det att ett flertal byggnader kräver stora investeringar för att möta till exempel gällande myndighetskrav utan möjlighet till påverkan av hyresnivån. Vissa byggnader kan dessutom argumenteras för att de inte ska ingå i den kommunala fastighetsportföljen utan bör säljas av. Kontoret kommer under innevarande år fortsätta se över portföljen och dess möjlighet att på sikt leverera avkastning. Kontoret kommer även att se över beståndet för att identifiera de byggnader som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem.

Kontorets uppdrag att köpa bostadsrätter, för att möta stadens framtida behov av förskolor och LSS-boenden, fortsätter under de närmsta åren. Detta medför merkostnader, bland annat avseende personal, för att kunna administrera och genomföra förvärven. Nuvarande modell för ersättning vid förvärv av bostadsrätter ger endast kostnadstäckning med 100 tkr per objekt, vilket sammantaget understiger kontorets totala kostnader om cirka 4,0 mnkr årligen, vilket ytterligare begränsar kontorets möjligheter att leverera ekonomiska överskott.

Kontorets underlag till budget för 2020 med inriktning för 2021 och 2022 har lagts i enlighet med KF-plan. I budgetunderlaget finns ett underskott som på sikt måste hanteras. Kontoret bedömer att behovet av en fortsatt hög investeringsvolym kvarstår under budgetperioden. En stor del av kontorets byggnader är eller börjar närma sig en fas där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. Detta innebär stora behov av framförallt reinvesteringar för att säkerställa att verksamheten i dessa byggnader ska kunna fortgå. Det stora investeringsbehovet innebär både svårigheter prioriteringsmässigt att kunna inrymma i den långsiktiga investeringsplanen men kan även få negativa konsekvenser på resultatbudgeten i form av ett intäktsbortfall under projektets genomförandeskedet. Om reinvesteringarna dröjer för länge är alternativet att riva den aktuella byggnaden då underhåll inte längre är möjligt. Detta är i vissa fall aktuellt redan nu men kommer aktualiseras för fler byggnader framöver med den givna investeringsplanen.

Kontorets budgeterade överskott sänks med -70,1 mnkr för åren 2020-2021 till följd av transaktionen avseende slakthusområdet till Atrium Ljungberg. För mer information se tjänsteutlåtande Dnr E2018-03482, FSK 2019/33.

### 3.1 Drift

Fastighetsnämnden Mnkr	VP	KF-plan	FL	FL	FL	Avvikelse
	2019	2020	2020	2021	2022	KF-plan 2020 vs. FL 2020
Hyror	1 199,7	1 356,1	1 258,1	1 340,8	1 363,7	-98,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	36,2	36,1	36,2	36,2	35,6	0,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,9	50,6	35,6	35,9	35,9	-15,1
Arbeten åt utomstående	10,8	2,9	0,8	0,8	0,8	-2,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,3	11,7	22,6	17,0	15,8	10,9
Övriga intäkter	57,0	40,5	51,6	50,5	47,5	11,1
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 368,9</b>	<b>1 497,9</b>	<b>1 404,9</b>	<b>1 481,2</b>	<b>1 499,4</b>	<b>-93,1</b>
Driftkostnader (drift)	-228,4	-233,4	-220,5	-218,6	-221,5	13,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-80,7	-85,8	-73,0	-74,5	-74,5	12,7
Avhjälpande underhåll	-44,8	-46,2	-43,5	-42,6	-42,6	2,7
Planerat underhåll	-48,1	-44,7	-47,1	-47,1	-47,1	-2,4
Ej omhändertaget underskott	55,4	10,6	0,0	0,0	0,0	-10,6
Arbeten åt utomstående	-10,8	-2,9	-0,8	-0,8	-0,8	2,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-13,5	-16,7	-26,7	-24,9	-24,9	-10,0
Förvaltningskostnader (OH)	-105,5	-112,2	-111,9	-112,3	-112,2	0,4
Fastighetsskatt	-17,9	-18,2	-17,3	-16,8	-17,8	0,9
Övriga kostnader	-33,5	15,5	-41,6	-32,7	-30,9	-57,1
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-527,9</b>	<b>-534,0</b>	<b>-582,3</b>	<b>-570,2</b>	<b>-572,2</b>	<b>-48,3</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>841,0</b>	<b>964,0</b>	<b>822,6</b>	<b>911,0</b>	<b>927,2</b>	<b>-141,4</b>
Avskrivningar	-398,5	-471,0	-461,5	-501,7	-487,6	9,5
Räntekostnader	-108,6	-164,2	-137,9	-158,6	-167,3	26,3
<i>Varav kreditivräntor*</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-507,1</b>	<b>-635,3</b>	<b>-599,4</b>	<b>-660,3</b>	<b>-654,9</b>	<b>35,9</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>333,9</b>	<b>328,7</b>	<b>223,2</b>	<b>250,7</b>	<b>272,3</b>	<b>-105,5</b>
Överskottskrav	-333,9	-328,7	-258,6	-295,8	0,0	70,1
Underskott	0,0	0,0	35,4	45,1	0,0	35,4
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>272,3</b>	<b>0,0</b>

#### Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

KF-plan - kommunfullmäktiges förslag till budget för angivet år

FL - underlag för budget 2020 med inriktning för 2021 och 2022 för angivet år

### Drift

Intäkterna för 2020 minskar med – 93,1 mnkr till 1 404,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2020 (KF-plan 2020), för att därefter öka under resterande del av perioden. Minskningen förklaras i huvudsak av avyttring inom Slakthusområdet, förskjutning i ett flertal stora, pågående investeringsprojekt, lägre ränta samt lägre utfall av hyreshöjningar än budgeterat.

Kostnaderna beräknas öka med + 48,3 mnkr till 582,3 mnkr jämfört med KF-plan 2020 för att därefter ligga på en något lägre nivå de två kommande åren. Avvikelsen förklaras bland annat av högre kostnader för förvaltningsuppdrag då flertalet byggnader inom Slakthusområdet övergår till att bli förvaltningsuppdrag samt att tidigare underskott inte hanterats. Driftnettot försämras med – 141,4 mnkr till 822,6 mnkr för 2020 för att därefter förbättras årligen under perioden 2021-2022.

Kapitalkostnaderna minskar från KF-plan 2020 med – 35,9 mnkr till 599,4 mnkr, framförallt

till följd av förskjutningar i investeringsprojekt. Kapitalkostnaderna ökar sedan under perioden 2021-2022 då stora projekt är planerade att avslutas och aktiveras. Kapitalkostnaderna påverkas även av förändrad räntenivå. Se vidare analys under investeringsavsnittet.

Sammanfattningsvis har driftnettot för perioden minskat jämfört med KF-plan. Kontoret befarar i tillägg ökade kostnader för akuta underhållsåtgärder till följd av uppdamt underhållsbehov inom beståndet under den kommande perioden. Se vidare nedan.

### **Intäkter**

Intäkterna beräknas uppgå till 1 404,9 mnkr för 2020, vilket är en minskning med -93,1 mnkr i jämförelse med KF-plan 2020. Förändringen är främst hänförlig till försäljning av byggnader inom Slakthusområdet samt förskjutningar i investeringsprojekt där effekten av ett framskjutet slutdatum återspeglas i minskade hyresintäkter. Intäkterna för perioden 2021-2022 ökar, och beräknas uppgå till 1 481,2 mnkr respektive 1 499,4 mnkr, främst hänförligt till flertalet avslutade investeringsprojekt där effekten av ökade hyresintäkter återspeglas i budgeten.

Intäktsförändringar avseende nya och omförhandlade hyresavtal medför en minskning om -6,1 mnkr främst hänförligt till omförhandlat hyresavtal för Stadshuset. Avvikelsen mot KF-plan 2020 beror även på antagande om högre hyror än vad förhandlingarna gav. För Tekniska nämndhuset erhåller kontoret en årlig tilläggshyra om +14,4 mnkr motsvarande utgifter för flytt, tillfälliga lösningar med mera.

Mediantäkterna sjunker med -15,1 mnkr jämfört med KF-plan 2020 främst till följd av avyttring Slakthusområdet samt att flera hyresgäster övertagit abonnemang.

Övriga intäkter ökar med +11,1 mnkr, varav försäljningsomkostnader motsvarar 7,6 mnkr av avvikelsen.

Hyresintäkter från kontorets innehav av bostadsrätter påverkas av räntesänkningen från 3,25 % till 1,0 %. Motsvarande effekt återfinns för räntekostnader, se rubrik kapitalkostnader. Inom kategorin uppgår nettoavvikelsen för intäkter mot KF-plan 2020 till -12,8 mnkr till följd av ändrad ränta samt tillkommande- och omförhandlade avtal.

Under perioden ökar idrottsintäkterna mot KF-plan 2020 netto med cirka +13,0 mnkr, därefter +32,3 mnkr för 2021 samt +29,7 mnkr för 2022. Nettoavvikelsen är hänförlig delvis till förskjutning av investeringsprojekt, lägre kapitalkostnader samt att hyra för nya anläggningar har lagts i nivå med genomförandebeslut.

Till följd av Slussen-projektet hålls Katarinagaraget stängt med vilket innebär cirka -7,8 mnkr i minskade intäkter per år, detta är beaktat i KF-plan 2020.

Fartyget af Chapman behöver renoveras och hyresgäst är uppsagd för avflytt under senare delen av 2020. Då åtgärden inte bedöms inrymmas i nuvarande investeringsbudget har kontoret en intäktsavvikelse med -2,2 mnkr årligen för 2021-2022.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 22,6 mnkr och ökar med +10,9 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen av förvaltningsuppdrag är till stor del hänförlig till att flertalet av kontorets byggnader inom Slakthusområdet under 2019 övergår till förvaltningsuppdrag efter överföring till exploateringskontoret.

Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med KF-plan 2020 uppgår till -2,1 mnkr och består främst av olika rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

### **Kostnader**

Kostnaderna för 2020 ökar med + 48,3 mnkr jämfört med KF-plan 2020. Trenden för perioden 2021 och 2022 är att kostnadsmassan sedan minskar något jämfört med 2020. Ökningen är främst hänförlig till ökade kostnader för förvaltningsuppdrag till följd av att flertalet byggnader inom Slakthusområdet övergår till förvaltningsuppdrag.

Mediakostnader minskar med -12,7 mnkr jämfört med KF-plan 2020 som bland annat en effekt av försäljning Slakthusområdet. Kontorets driftkostnader sjunker även de något för kommande perioden av motsvarande anledning. Dock förväntar kontoret ökade kostnader för bevakning, yttre markskötsel, fastighetsskötsel och städning under den kommande åren. Nettoförändringen uppgår till -13,0 mnkr.

Avhjälpan underhåll samt planerat underhåll och akut åtgärd (motsvarande raden Planerat underhåll) i matrixen ovan ligger i nivå med KF-plan 2020. Kontoret bedömer att behov av underhåll och akuta åtgärder kommer öka under perioden på grund av uppdammt underhållsbehov som inte inryms inom investeringsbudget.

Reglering av förvaltningsuppdrag har i budget 2020 ökat med + 10,0 mnkr i jämförelse med KF-plan 2020. 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 KF-plan 2020 uppgår till -2,1 mnkr och består främst av diverse rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Fastighetsskatten avviker mot KF-plan 2020 med -0,9 mnkr vilket motsvarar en nettoeffekt av ökad fastighetsskatt och försäljning av Slakthusområdet.

Övriga kostnader ökar under perioden och uppgår 2020 till -41,6 mnkr för att därefter minska resterande år. I posten ingår försäljningsomkostnader, marknadsföringsbidrag, skadestånd och vite samt diverse förbrukningsmaterial. Avvikelsen från plan 2020 beror delvis på högre försäljningsomkostnader och kostnader för skadestånd och vite. Kontoret har även budgeterat 5,0 mnkr för vårdprogram och miljöcertifiering jämfört med KF-plan 2020. I tillägg har kontoret tidigare år valt att inkludera effektiviseringsposten på denna rad, från och med denna rapportering har kontoret valt att lyfta ut den posten separat.

### *Administration*

Kostnader för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, minskar 2020 i jämförelse med KF-plan 2020 med -0,4 mnkr. Förändringen består av flera händelser inom posten. Kontoret vill poängtera att administrativa kostnader till stor del speglas av nämndens ökade investeringsvolym sett över en längre tidsperiod. Från och med 2019 har kontoret valt att omklassificera ökade administrationskostnader till investeringsprojekten i större utsträckning än tidigare. Kontoret fortsätter under 2020 satsning på digital förnyelse i form av ett nytt fastighetssystem samt projektstyrningsverktyg. Under perioden har kontoret åter budgeterat för att utföra vårdprogram och miljöcertifiering.

Kontoret har sedan tidigare en effektiviseringspost för underskott som under perioden 2020-2022 fortsatt kommer att behöva hanteras. Posten uppgår 2020 till 35,4 mnkr.

### **Kapitalkostnader**

Kapitalkostnaderna minskar från KF-plan 2020 med 35,9 mnkr till 599,4 mnkr, framförallt till följd av förskjutningar i investeringsprojekt. Kapitalkostnaderna ökar sedan under perioden 2021-2022 då stora projekt är planerade att avslutas och aktiveras. Kapitalkostnaderna påverkas även av förändrad räntenivå. Se vidare analys under investeringsavsnittet.

## **3.2 Investeringar**

De totala investeringsutgifterna i förslaget till underlag för budget för 2020 uppgår till totalt 2 244,0 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Nämndens investeringsbudget är uppdelad i fyra delar, en långsikt plan respektive en utökad plan avseende idrottsinvesteringar samt en långsiktig plan och en utökad plan avseende övriga investeringar inom nämndens ansvarsområde. Omprioriteringar inom respektive budgetram kan nämnden besluta om men omprioriteringar mellan olika budgetramar kräver beslut av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgångspunkten varit att fokusera på verksamheternas behov genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion tillsammans med en avvägning av nybyggnation kopplat till att Stockholm växer. Kontoret konstaterar att det finns stora investeringsbehov, sammantaget cirka 7,6 mdkr de kommande åren, 2020-2025 som inte är möjliga att rymma inom nuvarande KF-plan. Om inte ytterligare medel tillförs måste en del av dessa angelägna behov skjutas framåt i tiden, vilket kan få konsekvenser i form av att anläggningar kan få svårt att leva upp till myndighetskrav och i värsta fall kan stängning av anläggningar bli följderna samt att inga nya idrottsanläggningar kommer att uppföras. För att realisera en del av det angelägna investeringsbehovet krävs omprioriteringar inom hela fastighetskontorets investeringsplan, dvs. även mellan olika budgetramar, samt ökat tillskott av medel från stadens centrala medelsreserv.

För kontorets investeringar finns stora behov utöver den långsiktiga planen som inte kan inrymmas inom planeringsperioden, exempelvis renovering av af Chapman, flera bergrum, samt Hötorgsgaraget. Kontoret har också tvingats flytta fram planerade upprustningar av brandstationer då dessa inte kunnat inrymmas i tidigare års investeringsplaner.

För investeringar avseende idrottsfastigheter finns behov av en utökning av investeringsplanen avseende ett större antal projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen, exempelvis stora renoveringar av bad som Eriksdalsbadet, Husbybadet, Hägerstensbadet, Kampementsbadet med flera, upprustning av flera sim – och idrottshallar som Vällingby och nybyggnationer av ishallar, simhallar och idrottshallar.



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

Nedanstående tabell redovisar förändringar i investeringsbehov för planeringsperioden. En mer utförlig beskrivning av dessa investeringar redovisas i bilaga 3a och bilaga 3b. Med budgetnedrundning avses en nedrundning av överbudgeterat belopp för att möta KF-budgeten.

Investeringsplan (mnrk)	KF-budget 2020	Prognos 2020	KF-budget 2021	Prognos 2021	KF-budget 2022	Prognos 2022	KF-budget 2023	Prognos 2023	KF-budget 2024	Prognos 2024	KF-budget 2025	Prognos 2025
<b>Fastighetsämnden</b>												
Långsiktig investeringsplan, netto	440,0	440,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
varav investeringar	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0	110,0
varav ordinarie plan	330,0	330,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0	390,0
Investeringar utom plan		392,1		515,5		585,0		50,0		225,0		179,0
Budgetnedrundning utom plan		- 392,1		- 515,5		- 585,0		- 50,0		- 225,0		- 179,0
<b>Utökad investeringsplan, netto</b>	1 346,0	813,6	1 193,0	541,0	1 345,0	669,0	375,0	325,0	500,0	500,0	500,0	500,0
varav SM*	500,0	92,0	500,0	145,0	500,0	205,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0	500,0
varav Stockholms Livmedelsinstitut	250,0	0,0	400,0	0,0	357,0	0,0	45,0	0,0	-	-	-	-
varav Stadsbiblioteket	120,0	50,4	217,0	122,0	207,0	217,0	-	-	-	-	-	-
varav Kulturhuset	358,0	368,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
varav Tekniska Nämndhuset	290,0	290,0	276,0	276,0	249,0	249,0	50,0	25,0	-	-	-	-
Budgetnedrundning utökad plan		527,4		652,0		474,0		50,0		-		-
<b>Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0
Idrottsinvesteringar utom plan		519,5		1 165,5		1 261,5		1 019,0		654,0		457,0
Budgetnedrundning utom plan		- 519,5		- 1 165,5		- 1 261,5		- 1 019,0		- 654,0		- 457,0
<b>Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	36,0	164,2	165,0	292,9	165,0	504,2	36,0	250,5	-	60,0	-	3,0
varav Vårdrags IP, multihall	66,0	65,5	155,0	150,0	125,0	130,0	56,0	77,0	-	-	-	-
varav mållängningsinvesteringar	30,0	98,7	30,0	162,9	30,0	174,2	30,0	175,5	-	60,0	-	3,0
Budgetnedrundning mållängningsinvesteringar		- 68,2		- 127,9		- 139,2		- 164,5		- 60,0		- 3,0
<b>Totala budgetnedrundningar</b>		- 420,6		- 1 253,2		- 1 311,5		- 2 213,5		- 367,0		- 639,0
<b>Investeringsplan, KF-budget</b>	2 224,0	2 224,0	1 998,0	1 998,0	1 948,0	1 948,0	1 029,0	1 029,0	940,0	940,0	940,0	940,0

## Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

### Projekt inom långsiktig investeringsplan

I KF-plan 2020 uppgår den långsiktiga investeringsplanen för de anläggningar som inte är idrottsanläggningar till 440 mnrk år 2020. Därefter återgår den långsiktiga investeringsplanen till totalt 300 mnrk årligen. Investeringsplanen för 2020 uppgår till 440 mnrk varav 110 mnrk är planerat underhåll, PU, och cirka 354 mnrk utgör projekten Östermalmshallen, Medborgarhuset samt Liljevalchs. Inom plan har kontoret också prioriterat in projekt inom bland annat Stadshuset, Långholmen, Landbyska verket, Stadsbiblioteket och åtgärder inom brandstationer.

Kontoret har utifrån tidigare års investeringsplanering valt att ha en hög överbudgetering, cirka 200 mnrk. Kontoret vill framhålla att det med en överbudgetering alltid finns en risk för att omprioritering kommer att behöva göras.

Kontorets investeringsbehov överstiger dock väsentligt KF's budget för hela planperioden. Projekt som inte ryms inom planen är exempelvis renovering av af Chapman, flera bergtrum, Midsommarkransens skola samt Hötorgsgaraget. Kontoret har tvingats skjuta åtgärder inom brandstationer i tiden till följd av att medel saknats i tidigare års investeringsplaner för att kunna påbörja projekten.

### Investeringar inom utökad investeringsplan

Budgeten för 2020 uppgår till totalt 1 346,0 mnkr medan kontorets årsprognos för föreslagna åtgärder uppgår till 816,6 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att projektet avseende Stockholms livsmedelcentrum har stängts samt att projekt Stadsbiblioteket är förskjutet. Se nedan för föreslag till investeringar i den utökade investeringsplanen för 2020-2025. Det rådande marknadsläget gör att prognoserna avseende förvärv av bostadsrätter har förändrats. Många projekt är uppskjutna i avvaktan på bättre marknad samtidigt som köp av bostadsrätter sker till marknadspris vilket gör det svårt att uppskatta köpeskillning i tidigt skede.

Investeringar utökad plan (mnkr)						
Budgetförslag	2020	2021	2022	2023	2024	2025
BRF	92,0	143,0	203,0	300,0	300,0	300,0
Stockholms Livsmedelcentrum	0,0	0,0	0,0	0,0	-	-
Stadsbiblioteket	50,4	122,0	217,0	-	-	-
Kulturhuset	386,2	-	-	-	-	-
Tekniska Nämndhuset	290,0	276,0	249,0	23,0	-	-
<b>Summa totalt</b>	<b>818,6</b>	<b>541,0</b>	<b>669,0</b>	<b>323,0</b>	<b>300,0</b>	<b>300,0</b>

### Investeringar utom investeringsplan

Utöver de projekt som kontoret bedömer kunna finansiera inom KF's plan finns det projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen eller inom den totala investeringsplanen för 2020. Bergrummen är i så pass dåligt skick att de snarast behöver renoveras och garagen möter inte gällande myndighetskrav eller tekniska hållfastheten för skyddsrum eller MSB:s krav på skyddsrumsutrustning. Se nedan för angelägna projekt och dess föreslagna budget som inte kan inrymmas inom plan.

Investeringar utom plan (mnkr)						
Prognos	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Katarinagaraget - Bergrum genomförande	165,0	165,0	160,0	-	-	-
Philipssongaraget - Bergrum genomförande	0,0	0,0	75,0	0,0	75,0	-
Skravelberget - Bergrum, genomförande	0,0	0,0	0,0	0,0	75,0	75,0
Vattugaraget - Bergrum, genomförande	-	70,0	70,0	70,0	-	-
Midsommarkransens skola	3,6	32,0	100,0	-	-	-
Liljevalchs Konsthall Nytt brandlarm, bef.konsthall	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	-
Oscarsteatern Sättningar i golv flaktrum i källaren	0,0	0,0	5,0	0,0	-	-
Stadsbiblioteket Annexet	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	15,0
Strömsborg / Strömsborg 1 Fasadenovering	0,0	0,5	5,0	0,0	0,0	0,0
Övergripande avd. fastigheter VP19 Övergripande planerade o	60,0	63,0	-	-	-	-
Strömsborg / Strömsborg 1 fasadenovering	0,0	1,0	10,0	10,0	-	-
Övergripande avd. fastigheter renovering brandstationer	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	50,0
af Chapman Skeppsholmen 1:1, torrdocka, nytt däck, mast	50,0	43,0	-	-	-	-
Dihlströmska längan, teknisk upprustning	3,5	17,0	80,0	-	-	-
TN - Tillkommande fasadarbeten till renoveringen	30,0	30,0	30,0	0,0	-	-
Spelbomskan 3, utveckling och ombyggnad	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	39,0
Hötorgsgaraget	50,0	92,0	50,0	-	-	-
<b>Summa totalt</b>	<b>362,1</b>	<b>513,5</b>	<b>585,0</b>	<b>80,0</b>	<b>223,0</b>	<b>179,0</b>

Kontoren konstaterar att det finns ett antal utmaningar att rymma planerade reinvesteringar och nyinvesteringar i takt med den växande stadens behov. Kontoren arbetar aktivt med åtgärder för att erhålla de bästa prioriteringarna. Kontoren kommer exempelvis arbeta för externa finansieringsmöjligheter och samarbeten. Under perioden kan eventuellt ett antal nyinvesteringar lyftas bort från nämndens investeringsbudget genom samplanering med SISAB, vilket i vissa fall redan har beaktats i budgetunderlaget. Detta gäller t.ex. för Årstafältet.

Kontoret framhåller fortsatt det stora behovet av reinvesteringar och upprustning av befintliga anläggningar som det mest angelägna i dagsläget för att hålla anläggningsbeståndet intakt. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att både behovet av nyinvesteringar i takt med att staden växer och reinvesteringar i befintliga anläggningar är mycket stort och ser svårigheter att kunna uppfylla det idrottspolitiska programmet. Förvaltningarna bedömer att nuvarande investeringsplan inte kommer att klara behoven. Eftersom reinvesteringar är prioriterat kommer det att innebära att takten på nyinvesteringar måste sänkas ytterligare för att prioritera reinvesteringsbehoven de kommande åren. Ett omfattande prioriteringsarbete har genomförts inför framtagande av budgetunderlaget.

### ***Projekt inom långsiktig investeringsplan***

I KF's budget för 2020 uppgår den angivna långsiktiga investeringsnivån för idrottsanläggningar till 340 mnkr varav planerat underhåll, PU, utgör 40 mnkr. Utöver det utgör huvuddelen investeringar inom Brännkyrkahallen om 25,0 mnkr, Mälarhöjdens IP om 18 mnkr, Gubbängens IP, bland annat skridsko- och bandyhallen om 12 mnkr, Högdalens sim- och idrottshall om 78 mnkr, samt reinvesteringar konstgräsplaner om 25 mnkr, Vårbergs IP omklädningsbyggnad, konstgräsplaner om 20 mnkr, upprustning bassäng Skärholmens sim- och idrottshall om 15 mnkr, vattenrening Farsta sim- och idrottshall om 15 mnkr, Zinkensdamms bandyplan om 10 mnkr samt omfogning fasad Stadion om 7 mnkr. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att investeringsbehoven är betydligt större än vad nuvarande budget tillåter. I prioriteringen som utgör underlag för budgetförslaget avseende reinvesteringar har utgångspunkt varit att försöka behålla anläggningar i drift.

### ***Investeringar inom utökad investeringsplan***

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

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

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

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

Behov av ersättningsmedel för perioden redovisas i tabellen nedan.

Utökad plan, prognos	2020	2021	2022	2023	2024	2025
7742 - Vårbergs IP, Multihall	65,5	130,0	130,0	77,0	0,0	-
<b>Ersättningsinvesteringar</b>						
ER Nytorps gårde, 11-spels konstgräsplan, evakuering från Hamn	17,0	-	-	-	-	-
ER Bromstens IP Konstgräs och fridrott	1,0	30,0	-	-	-	-
ER Ängby Södra BP, servicebyggnad	7,4	4,0	0,0	-	-	-
ER Stadshagen: 7+11-spelsplan i Stadshagen	2,5	6,6	65,0	110,0	57,0	0,0
ER Johanne dals BP, flytt av bollplan	0,5	0,5	15,0	-	-	-
ER Hammarbyhöjdens IP - flytt av konstgräs och servicebyggnad	17,5	3,0	35,0	43,0	0,0	-
Enskede IP konstgräsplan på garage 80 p-pl, förb f multihall	1,8	1,5	15,0	20,0	-	-
ER Bandhagshallen utrymningsvägar pga explo projekt	-	5,0	-	-	-	-
ER Solhemms BP Konstgräs	-	15,0	-	-	-	-
ER Järva Ip, ers för baseball- och softballplan	0,9	6,0	6,0	-	-	-
ER Riksby, ny konstgräsplan	-	-	-	0,5	3,0	3,0
ER Kristinebergs IP förändringar pga ny detaljplan	1,0	20,0	17,0	-	-	-
ER Gubbängen 1:1 Gubbängsfältet sportfält	35,0	38,8	-	-	-	-
ER Kristinebergshöjden, område slag från S-hagen	10,2	14,5	5,0	0,0	-	-
ER Stadshagen: 11-spelsplan o WC	4,0	18,0	16,2	0,0	0,0	-
<b>Summa totalt</b>	<b>164,2</b>	<b>292,9</b>	<b>304,2</b>	<b>250,5</b>	<b>60,0</b>	<b>3,0</b>

### *Investeringar utom investeringsplan*

Avseende idrottsinvesteringar redovisas ett flertal projekt utanför plan då dessa inte bedöms kunna inrymmas i den långsiktiga planen utan att behöva prioritera bort angelägna åtgärder och nya idrottsanläggningar. Kontoret konstaterar i likhet med tidigare rapporteringstillfällen att det under 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 framförallt 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.

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

Det är framförallt åtgärder och renoveringar i simhallar som Eriksdalsbadet, Hägerstensbadet, Husbybadet, Skarpnäcks simhall, Nytorpsbadet, Kompetensbadet, Gubbängens bad och gym, Vällingby sim- och idrottshall samt Västertorps sim- och idrottshall som innebär svårigheter att inrymma men även satsningar på nya ishallar, idrottshallar, idrottsplatser och simhallar behöver utökade medel för att kunna genomföras.

Investeringar utom plan (mnr)							
Prognos	Fas	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Slakthusområdet, ny idrottshall	Utreda	9,0	30,0	66,0	80,0	10,0	-
Årsta IP Konstgräs	Initiera	0,0	0,0	5,0	0,0	-	5,0
Kaknäs BP Konstgräs	Initiera	0,0	0,0	5,0	0,0	-	5,0
Hägerstensbadet Renovering vattenrening & bassänger (utom)	Planera	1,0	20,0	40,0	-	-	-
Tensta sim- och idrottshall Omb. simhall Inkl omkl (25-m & und	Planera	1,3	20,0	40,0	-	-	-
Vanadisbadet Ny undercentral mm	Initiera	1,0	-	-	-	-	-
Vanadisbadet Renovering dusch & omk rum	Planera	20,0	-	-	-	-	-
Nytorpsbadet teknisk upprustning	Planera	30,0	35,0	0,0	0,0	-	-
Skarpnäcks BP, ny idrottshall	Utreda	0,5	5,0	25,0	45,0	-	-
Högdalstoparna utredning BMX-bana	Utreda	1,0	12,0	10,0	0,0	-	-
Älvsjö 1:1 - Hagsåtra IP Rollerderby utomhusbana	Planera	20,0	23,5	0,0	0,0	-	-
Zinkensdamm - Ny ishall	Utreda	5,0	85,0	60,0	20,0	-	-
Idrott övergripande Frihamnen/LoudenSimhall	Planera	-	-	-	20,0	15,0	-
Skarpnäcksfältet, ny sim- och idrottshall	Planera	1,0	9,0	20,0	150,0	180,0	100,0
Stora Sköndal, nytillgänglig idrottshall	Planera	-	-	-	-	5,0	20,0
Spångadalen, ny idrottshall	Planera	-	-	-	-	-	2,0
Grimstafältets BP Omläggning av konstgräs 11-spelsplan	Planera	-	-	-	3,0	-	-
Enskedehallen Renovering bassäng och plager	Initiera	0,0	0,0	35,0	0,0	-	-
Grimsta IP Omklädningsrum, kontor och garage	Initiera	0,5	10,0	-	-	-	-
Vanadisbadet FSK fastighetsutveckling	Utreda	2,0	66,0	0,0	0,0	-	-
Kärntorps IP Övertäckning av isrink	Initiera	0,0	0,0	-	-	-	-
Ballsta IP ny idrplats ishall & dubb idrottshall	Genomföra	-	-	-	-	50,0	50,0
Ny ishall, Söderort	Genomföra	-	-	5,0	85,0	40,0	20,0
Gubbängshallen program framtida upprustning	Utreda	5,0	5,0	30,0	30,0	-	-
Eriksdalsbadet, Husbybadet utredning upprustning	Utreda	25,0	330,0	410,0	105,0	-	-
Årstafältet, ny simhall	Genomföra	-	-	-	2,0	4,0	5,0
Gubbängens bad och gym reinvestering	Genomföra	8,0	30,0	30,0	0,0	-	-
N:a Djurg 1:1, Kampe mentsbadet, uppr vattenren	Utreda	30,0	30,0	-	-	-	-
Kristinebergshöjden ny hall	Planera	10,0	120,0	120,0	45,0	-	-
Vällingby sim- o idrottshall, upprustning	Utreda	47,0	173,0	173,0	224,0	0,0	-
Årstafältet, ny sim- och idrottshall	Utreda	1,0	9,0	20,0	150,0	180,0	100,0
Ballsta IP, ny idrottsplats	Utreda	1,5	1,3	47,3	50,0	200,0	150,0
Sätra IP ny ishall i söderort	Initiera	70,0	150,0	120,0	10,0	-	-
<b>Summa totalt</b>		<b>519,8</b>	<b>1 163,8</b>	<b>1 261,3</b>	<b>1 019,0</b>	<b>684,0</b>	<b>457,0</b>

### 3.2.1 Prioriteringsgrunder

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

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

### 3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett

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

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

### 3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla”, ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftkostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Förvaltning och utveckling av fastigheter är resurseffektiv", "Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del", "Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning" och "Tryggad totalekonomi".

I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ” En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”.

## 4 Lokalförsörjningsplan

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

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

Arbete pågår med planeringen för en samlokalisering av de tekniska förvaltningar till Tekniska nämndhuset. Genomförandebeslut är fattat i de tekniska nämnderna i december 2017, där total investeringsutgift och framtida hyresnivåer redovisats, samt har godkänts av kommunfullmäktige.

Tekniska nämndhuset ska i framtiden kännetecknas av öppenhet, tillgänglighet och en flexibel användning som inte begränsar framtida förändrade lokalbehov. Placering av rum och funktioner ska både stödja samarbete och samverkan samt enskilt arbete. Detta kräver en total ombyggnad och renovering av byggnaden. Ombyggnationen har startat under 2018 och genomförs etappvis fram till färdigställandet 2023. Målsättningen är att skapa ca 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en mycket god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden.

## Slut

## Bilagor

- Bilaga 1      Investeringsnetto 2020-2022*
- Bilaga 2      Medel för klimatinvesteringar 2020-2022 TOT FSK+IDF*
- Bilaga 3      Prioriteringsverktyg SPIS IDF*
- Bilaga 4      Prioriteringsverktyg SPIS FSK*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-04-11
David Lundqvist	2019-04-11