

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920Till
Fastighetsnämnden
2019-05-21

Tertialrapport Tertial 1 2019 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2019 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för klimatinvesteringar om 1,5 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om 0,3 mnkr.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets förslag till omprioritering av 13,0 mnkr från utökad plan till långsiktig investeringsplan för genomförande av projekt Johannes Brandstation och Skarpnäcks gård.
5. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets förslag till omprioritering av 32,0 mnkr från förvärv bostadsrätter till projekt Tekniska nämndhuset inom utökad investeringsplan.
6. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade kostnader på 0,1 mnkr för omcertifiering av fastigheter.
7. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Fastighetsnämnden

08-508 26 920

stockholm.se

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	7
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	7
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	7
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	7
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	10
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	17
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	17
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	20
Uppföljning av ekonomi	23
Uppföljning av driftbudget	23
Investeringar	27
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	30
Budgetjusteringar.....	31
Slut.....	31

Bilagor

- Bilaga 1 Investeringsnetto T1 2019*
- Bilaga 4.1 - Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Akalla by*
- Bilaga 4.2 a Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen*
- Bilaga 4.2 b Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta*
- Bilaga 5.1 a Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet täckning*
- Bilaga 5.1 b Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*
- Bilaga 5.1 c Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet byte belys*
- Bilaga 5.1 d Uppföljning klimatinvestering Husby BP*
- Bilaga 5.1 e Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjden*
- Bilaga 5.1 f Uppföljning klimatinvestering Östermalmhallen*
- Bilaga 5.1 g Uppföljning klimatinvestering Eriksdalshallen belysning*
- Bilaga 5.1 h Uppföljning klimatinvestering Zinkensdamms IP*
- Bilaga 5.1 i Uppföljning klimatinvestering Farsta IP*
- Bilaga 5.1 j Uppföljning klimatinvestering Stockholms Stadion*
- Bilaga 5.1 k Uppföljning klimatinvestering Spånga IP*
- Bilaga 5.1 l Uppföljning klimatinvestering Högdalen SoI solcellpanel.xlsx*
- Bilaga 5.1 m Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet styrsystem*
- Bilaga 5.2 Slutrapport Hjorthagshallen 1*
- Bilaga 5.3 a Ansökan klimatåtgärder anpassning byggnader extremväder*
- Bilaga 5.3 b Ansökan klimatåtgärder anpassning byggnader skyfall*
- Bilaga 5.3 c Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Blasieholmen*
- Bilaga 5.3 d Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Bällstaskolan*
- Bilaga 5.3 e Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Hägerstalund 4*
- Bilaga 5.3 f Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Spånga Folkan*
- Bilaga 5.3 g Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Ågesta*

Sammanfattande analys

Kontorets målbedömning för inriktningsmål ett och två är att de bedöms kunna uppfyllas helt under året. För inriktningsmål tre bedömer kontoret att det delvis kan uppfyllas.

Jämfört med budget för år 2019 har kontorets intäkter i prognosen för tertial 1 ökat med 34,9 mnkr till 1 403,8 mnkr. Kostnaderna ökar med 12,5 mnkr och uppgår till 595,8 mnkr. Sammantaget ger det ett förbättrat driftnetto på 595,8 mnkr, en ökning med 22,4 mnkr jämfört med budget. Kapitalkostnaderna ökar i prognosen med 1,5 mnkr. Kontoret har under perioden fortsatt sitt arbete med mål om ekonomi i balans, bland annat genom fortsatt renodling av fastighetsbeståndet och påbörjat framtagande av en handlingsplan.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Inom det bestånd som kontoret ansvarar för finns anläggningar som bland annat är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst och är därför en viktig part i stadens säkerhetsarbete. Under perioden har kontoret genomfört en säkerhetsskyddsanalys som identifierat strategiska byggnader och verksamheter. Utifrån analysen har en handlingsplan tagits fram.

Samtliga chefer och arbetsledare på kontoret har genomfört en krisledningsövning under våren. Syftet med övningen var att stärka kontorets samlade förmåga att agera och leda verksamheten i en krissituation.

Kontoret som arbetsgivare har ett tydligt uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och kunskap. Under perioden har kontoret erbjudit praktikplatser till flertalet personer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:










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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden erbjudit en person praktikplats samt ytterligare två praktikanter har fått plats inom ramen för jobb- och tekniksprång på enheten teknikförvaltning. Planering pågår för ta emot vid övriga delar av verksamheten. Kontoret bedömer att årsmål för indikator "*Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetslagd utbildning*" kommer uppnås om totalt 5 platser.

En person har tillhandahållits plats inom Stockholmsjobb under perioden och därmed är årsmålet uppfyllt. Avseende feriejobb har nio platser anmälts under förutsättning att kontoret enbart står för kostnaden av handledning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			9	9	9 st	9 000 st	Tertial 1 2019
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1	1	1 st	1 050 st	Tertial 1 2019
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3			3	5	5	Tas fram av nämnd en	Tertial 1 2019
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	0 st	9 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 1 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys



Kontoret ansvarar för anläggningar som bland annat är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskydd och räddningstjänst. Det utgör en viktig del av stadens säkerhetsarbete och utgår från stadens trygghets- och säkerhetsprogram. Uppdraget är att utveckla förmågan att förebygga störningar och upprätthålla viktiga verksamheter och värna stadens funktionalitet.

Omprioritering inom investeringsplanen med fokus för att färdigställa pågående större projekt medför att den tidigare inprioriterade projekteringen av bland annat brandstationer flyttas i tid.

Kontoret söker i samband med tertialrapport 1 medel för trygghetsskapande åtgärder för att förbättra belysningen kring Akalla by. Behovet av belysning har framkommit i NKI-enkät, 2018 års kundundersökning.

Kontoret genomför regelbundet risk- och sårbarhetsanalys (RSA) och är dessutom en av de utvalda verksamheterna i staden som genomför RSA Steg 4 med anledning av de skyddsvärden som kontorets verksamhet besitter och dess betydelse för stadens arbete med civilt försvar. Samtliga chefer och arbetsledare på kontoret har genomfört en krisledningsövning under våren. Syftet med övningen var att stärka kontorets samlade förmåga att agera och leda verksamheten i en krissituation.

Under den pågående renoveringen av Kulturhuset Skansen 23 har kontoret möjliggjort öppethållande av stadens Trygghetskontor på Sergels torg för ökad upplevd trygghet i närområdet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)						100 %	100 %	2019

Nämndmål:

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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





Analys

Kontoret har genomfört en säkerhetsskyddsanalys som identifierat strategiska byggnader och verksamheter. Utifrån analysen har en handlingsplan tagits fram där åtgärder identifierats på kort och lång sikt.

För att öka den sociala hållbarheten samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningar och andra fackförvaltningar för att utveckla och skapa nya levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Exempel på trygghetsfrämjande åtgärder som kontoret planerar genomföra under året är ombyggnadsprojekten vid Kälvesta bollplan och Bäverdalens bollplan. Kontoret kommer inte att kunna prioritera in de planerade åtgärderna i Nackareservatet för att förbättra belysningen längs Ljusnevägen då inga utökade trygghetsmedel beviljats.

Kontoret för dialog med trafikkontoret för att finna lösningar om minskad trafik på torgen samtidigt som torghandeln värnas och utvecklas.

Kontoret gör kontinuerliga ronderingar vid fastigheter för att öka den fysiska tryggheten och avsikten är att göra detta återkommande vid utvalda fastigheter.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

När stadsdelsnämndernas behov av lokaler för förskoleverksamhet inte kan möjliggöras av SISAB får kontoret i uppdrag att köpa bostadsrätter för att verksamhetsanpassa en lokal i ett flerfamiljshus. Planeringen för detta i staden sker ofta i ett tidigt skede när områden ska bli bostadsområden. Inköp av bostadsrätter görs även av kontoret, för att upplåtas till LSS boenden där stadsdelsnämnderna är hyresgäst. I de omfattande renoveringarna som pågår i Medborgarhuset, Liljevalchs och Östermalmshallen kommer den fysiska tillgängligheten väsentligt förbättras. Likaså i de idrottsanläggningar som färdigställs under året är tillgängligheten i fokus, Mälarhöjdens gymnastikhall, Hjorthagshallen och Västbergahallen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Under perioden har kontoret fortsatt utveckla sitt samarbete med flertalet förvaltningar och bolag inom staden kring flertalet frågor bland annat planering av tillkommande idrottsytor.

Kontoret har under perioden fortsatt verka för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel. Kontoret fortsätter även sitt deltagande i utvecklingsprojekt och samarbeten gällande nya material för konstgräsplaner.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Beslut om försäljningen av fastigheter inom Slakthusområdet förväntas fattas av kommunfullmäktige den 6 maj i år enligt tidigare avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg. Kontoret förbereder handlingar och underlag inför ett sådant frånträdande. Staden kommer fortfarande att inneha fastigheter och byggnader i området som kontoret ska förvalta tillsvidare. Dessa kommer att avvecklas i takt med utvecklingen av området Söderstaden.



Den omfattande renoveringen av Östermalmshallen pågår och beräknas att avslutas till första kvartalet 2020. Återinflyttning sker under början av 2020 och den tillfälliga saluhallen ska avvecklas efter det.



Under Kulturhuset och Stadsteaterns renovering är flera av restaurangerna i byggnaden stängda. I gatuplanet pågår affärsverksamheten fortfarande.

Kontorets utbud av kommersiella lokaler för kontor-, affärs- och restaurangverksamhet finns främst i anslutning till större offentliga byggnader.

Fortfarande finns några industriområden som kontoret förvaltar i väntan på exploatering. Industriområdena finns bland annat i Älvsjö och Bromma. Där finns ofta mindre företag med lager, distributionsverksamhet och kontor.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlad verksamhet i konkurrens						90 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2019

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

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

Efter 2018 års kundundersökning, NKI-mätning, har resultatet analyserats. Svarefrekvensen var relativt låg, 38 %, vilket gör det svårt att få ett helhetsperspektiv. De svar som har inkommit har omhändertagits och utmynnat i specifika handlingsplaner riktat mot de kunder som besvarat enkäten. För övriga kunder återstår att etablera ökad kontakt och insamla information kring vad som kan förbättras i relationen med hyresvärden.

Analyserna visar sammantaget att kontoret behöver arbeta vidare med frågor rörande trygghet samt fortlöpande information.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret samarbetar med stadsdelsnämnderna bland annat avseende förvärv av bostadsrätter för förskoleverksamhet och LSS-boende. I kontorets samtliga byggprojekt är tillgänglighetsaspekten något som prioriteras högt.

Efter flera års renovering av Stadsmuseet öppnar det åter för allmänheten i april. Den omfattande renoveringen har bland annat bidragit till byggnadens logistik och tillgänglighet har förbättras i lokalerna.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Under 2019 har kontoret prioriterat in framtagande av programhandling för fastigheterna Dohlströms 1 och Midsommarkransens f.d. skola för att förberedas för omfattande upprustning. Syftet är att lokalerna ska uppfylla krav för denna typ av verksamhet, bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet.

Nämndmål:

Proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor

 Uppfylls helt



Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret för dialog inom staden att genom avstående av idrottsmarkyta för bostadsbyggande kunna nyttja en byggnads tak att anlägga idrottsyta. Projektet befinner sig i ett tidigt skede. Enklare idrottsanläggning med kompletterande aktivitetsytor har byggts på Axelsbergs bollplan, se vidare under nämndmål ” *Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del*”

Samplanering med SISAB och utbildningsförvaltningen sker på flera platser i staden. I området i och kring Söderstaden ska skolor byggas där nya idrottshallar för skola och idrottsverksamhet planeras.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:



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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets ambition är att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Under perioden har kontoret arbetat vidare med att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon vid ny- och ombyggnation. Kontoret har också arbetat vidare med stadens krav på cykelparkeringstal.

De egna personaltransporterna har under perioden företrädesvis skett med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet har skett med el- eller gasdrivna fordon.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon				90,7 %		86 %	86 %	Halvår 1 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

De idrottspolitiska programmet ligger till grund för idrottsförvaltningens och kontorets gemensamma planering av investerings- och reinvesteringsmedel. Vid evenemang förbereds idrottsanläggningarna och kontoret bistår exempelvis med driftpersonal vid behov. Exempelvis anordnades en internationell simtävling, Swim Open, i Eriksdalsbadet under fyra dagar i april.

På liknande sätt tillgodoser kontoret kulturförvaltningens önskemål vid olika kulturevenemang i kontorets lokaler. Det kan gälla utökade öppettider eller tillgänglighet.

Kontoret bistår vid evenemang i Slakthusområdet. Några av kontorets byggnader öppnades också upp för allmänheten under Kulturnatt den 27 april.

Under våren har stadsarkivets nya lokal vid Liljeholmskajen öppnats. Där har kontoret under ett års tid byggt om Systembolagets gamla lagerlokal i bergrum till arkivutrymmen och publika lokaler för stadsarkivets verksamhet. Invigning planeras ske i juni månad.

KF:s mål för verksamhetsområdet:











2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen. Vid nyproduktion och vid större ombyggnationer arbetar kontoret i linje med stadens målsättningar för energianvändning.

Arbetet med att säkerställa att material- och kemikalieval görs i enlighet med stadens riktlinjer har fortgått under det första tertialet och driftenheten har inlett ett arbete för att byta ut produkter som innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen. Kontoret har även fortsatt sitt deltagande i utvecklingsprojekt och samarbeten för att utveckla mer hållbara konstgräsplaner. Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt plan och åtgärder har vidtagits när behov funnits. Under perioden har kontoret även beslutat om inventering av arter, främst pollinerande insekter, i Nackareservatet och plantering av lövträd i Nacka- och Ågestareservaten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				30,38 %		33,8 %	Tas fram av nämnd/bolagss tyrelse	2019
  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft				75 %		100 %	100%	2019
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				84,78 %		100 %	100%	2019
  Köpt energi (GWh)				105,6 GWh		103 GWh	1735 GWh	2019
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)				44 MWh		40 MWh	3 150 MWh	2019

Nämndmål:

Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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



Analys



Under årets första tertial har kontoret arbetat vidare med driftoptimering i syfte att minska energiförbrukningen i det befintliga beståndet. Vid ny- och ombyggnation krävs energieffektiva system. Kontorets ambition är fortsatt att öka produktionen av förnyelsebar energi i kontorets byggnader, något som genomförs genom investeringar i solcellsanläggningar. En ny solcellsanläggning har installerats på Mälarhöjdens gymnastikhall under perioden.

För att nå målsättningen om fossilfritt bestånd 2020 avser kontoret att byta ut kvarvarande oljepannor och ersätta dem med fossilfri uppvärmning och kontoret söker i samband med

tertialrapport 1 medel för klimatinvesteringar att påbörja arbetet med utbyte av oljepannorna. En förutsättning för att arbetet ska kunna fortgå enligt plan är att kontoret erhåller de medel för klimatinvesteringar som söks.

För att möjliggöra mätning av klimatpåverkan i kontorets byggnader och göra det lättare att främja klimatsmarta val vad gäller såväl material som utformning av kontorets byggnader ska livscykelanalyser, LCA, genomföras vid nyproduktionsprojekt. Kontoret har under perioden inlett arbetet med att definiera omfattning för dessa analyser.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel färdigställda större ombyggnationer med energieffektivisering om minst 30%						50 %		2019
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion 2019				1		2		2019

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

Nämndmål:

Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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



Analys


Kontorets arbete med resurseffektivitet kopplat till avfallshanteringen följer EU:s avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning, deponera. Vid samtliga ny- och större ombyggnationer ställs krav gällande avfallshantering, både gällande själva produktionen samt avfallsplanering i den färdigställda byggnaden. Under perioden har kontoret också arbetat med att utveckla metod för uppföljning av avfallsmängder och fraktioner i byggprojekten.

Kontoret har utfört omcertifiering av 27 stycken byggnader enligt Breeam in use under 2019. Omcertifiering av dessa byggnader har genomförts under årets första tertial.

Under perioden har kontoret påbörjat arbete av framtagande av anvisningar för källsortering i kontorets byggnader utifrån stadens avfallsplan. Arbetet fortsätter under året.

Kontoret har haft ett inledande möte tillsammans med idrottsförvaltningen för att utreda uppdraget med ta tillvara möjligheterna med digitalisering och teknikutveckling för att åstadkomma en effektiv verksamhetsutveckling och en långsiktigt hållbar utbyggnad av anläggningsbeståndet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram				100 %		100 %		2019
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder				94 %		100 %		2019

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

Nämndmål:

Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

Ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd innebär att samhällsnyttiga funktioner ska upprätthållas, människor ska skyddas och kulturarv ska bevaras. Kontoret förvaltar många samhällsnyttiga och kulturhistoriska viktiga byggnader som måste kunna klimatsäkras. I samband med den pågående renoveringen av Kulturhuset (Skansen 23) klimatsäkras byggnaden successivt under byggtiden.

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, fortsätter kontoret arbetet med klimatanpassning av byggnader. Kontoret söker medel för klimatinvesteringar för att påbörja arbetet med att klimatsäkra byggnader som identifierats ha hög risk att drabbas av översvämning och/eller försämrade markstabilitet till följd av skyfall eller förhöjda vattennivåer i hav och vattendrag. En förutsättning för att arbetet ska kunna fortgå enligt plan är att kontoret erhåller de medel som söks.

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

Nämndmål:

Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i


 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

För att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem genomför kontoret ronderingar i teknikutrymmen enligt fastlagd årsplan. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna (OVK) har mätning av luftflöden efter de projekterade värdena skett med övervägande gott resultat. Kontoret har under perioden fortsatt enligt plan att mäta radonhalter i kontorets byggnader. Genom kravställande på tillämpning av BVB och Bygga F, en standard för fuktsäkerhetsprojektering, i byggprojekt skapas förutsättningar för en sundare och säkrare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.				100 %		100 %		2019

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

Nämndmål:

Nämndens fastigheter är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan och miljöprogrammets

krav och ambitioner på området. För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter ska material och kemikalier som projekteras och sedan byggs in i byggprojekt registreras. Kontoret har under årets första tertial fortsatt att ställa krav på tillämpning av systemet Byggvarubedömningen (BVB) i större projekt.

För att begränsa spridning av mikroplaster och kemikalier har staden tagit fram rekommendationer för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Vid anläggning/omläggning av konstgräsplaner och sportytor ska kontoret avväga och tillämpa dessa rekommendationer där förutsättningar finns. Under perioden har förfrågningsunderlag gällande konstgräsplaner utformats med nya miljökrav i enlighet med rekommendationerna. Kontoret fortsätter även sitt deltagande i utvecklingsprojekt och samarbeten gällande nya material för konstgräsplaner.

Driftverksamheten använder enbart på förhand godkända kemikalier som finns registrerade i kemikaliehanteringssystemet Chemsoft. För att minimera risken att icke godkända produkter ska komma att användas har kontoret under perioden inlett ett arbete med att säkerställa att samtliga kemikalieskåp på kontorets driftplatser enbart innehåller av kontoret godkända produkter samt att aktuella säkerhetsdatablad finns för dessa produkter. I arbetet ingår även att hitta ersättningsprodukter för de produkter som innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i BVB har minskat i kontorets byggnader	10			12%		10 %		Tertial 1 2019

Motsvarande värde för T1 2018 var 9 (%).

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
🟢 Implementera krav gällande materialanvändning och utformning av konstgräsplaner och sportytor i upphandlingsunderlag	2019-01-01	2019-12-31	
🟢 Utreda möjligheten att belägga Stockholms Stadion med hybridgräs	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

🟢 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys


Vid ny- och större ombyggnationer ska ekosystemstjänster kartläggas och åtgärder vidtas för

att bevara och om så är möjligt förstärka dessa. Under perioden har kontoret arbetat vidare med utveckling av arbetssätt för att säkerställa att möjligheten att skapa/utveckla/bevara ekosystemtjänster beaktas vid ny- och ombyggnation.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden. Exempelvis arbetar kontoret med att sköta och bevara skogarna i naturreservaten, där målet är variationsrik skog med höga naturvärden. Under perioden har kontoret beslutat att plantera 10 000 lövträd; ek, bok och lönn, på en yta om 2-3 hektar i Nacka- och Ågestareservaten. Genom denna åtgärd binds koldioxid från atmosfären samtidigt som en konvertering från produktionsskogar av gran till blandskogar ger ökade naturvärden. Trädplanteringen ingår i kontorets planerade naturvård.

Kontoret har även fattat beslut om en omfattande inventering av arter, främst pollinerande insekter, i Nackareservatet då man fått indikation om att ett flertal hotade arter finns i området. Kännedom om vilka arter som finns i området är viktig för beslut om framtida skötselåtgärder.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel byggprojekt i förstudiefas där möjligheten att utveckla ekosystemtjänster har prövats.				14,71 %		100 %		2019

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

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har fortsatt arbetet med att nå en ekonomi i balans och en ökad träffsäkerhet i prognoserna under året. Under perioden har kontoret även arbetat vidare med att utveckla och renodla fastighetsportföljen för en ändamålsenlig och mer lönsam sammansättning.

Arbetet med att vidareutveckla projektprocessen fortgår enligt plan, processen är beslutad under perioden. Implementering av nya systemstöd för att stödja kontorets arbete har fortsatt under perioden. Två dagars utbildning har skett under kvartal 1 i beställningssystemet samt entreprenadjuridik för projekt och upphandlingsavdelningen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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







 Uppfylls delvis





Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att öka träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas. Exempelvis arbetar ekonomifunktionen vid kontoret sedan slutet av perioden på ett annat och mer fördjupat sätt för en ökad inblick och kunskap gällande investeringsprojektens prognoser. Även gällande prognosen för resultatbudgeten har arbetssättet setts över och utvecklats genom tätare avstämningar med enhetschefer.

För analys och sammanfattning av nämndens ekonomiska utfall för perioden hänvisas till avsnittet "*Uppföljning av ekonomi*".

Översynen med garagen pågår och kontoret planerar att inkomma med inriktningsärende om överföring av anläggningarna till Stockholms Stads Parkerings AB under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	107,5 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2019
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	107,5 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2019
  Nämndens prognossäkerhet T2				0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2019

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

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Under perioden har arbetet med målet tryggad totalekonomi fortsatt genom ett aktivt arbete

med aktiviteter i syfte att nå målet.

Kontoret gick in i året med ett underskott i resultatbudgeten om 55,4 mnkr och för att hantera detta underskott arbetas för närvarande en handlingsplan fram. I samband med framtagande av handlingsplanen kommer frågan om den externa genomlysningen av kontorets arbetssätt att hanteras. Kontoret befarar att en del av underskottet inte kommer inarbetats under året och målet med en tryggad totalekonomi inte kommer uppnås i sin helhet.








Under perioden har kontoret fortsatt översynen av fastighetsportföljen enligt plan med målsättning att på sikt renodla beståndet utifrån stadens behov. Som exempel kan nämnas fastigheten Stiftelsen, där kommunfullmäktige fattat beslut om försäljning under våren.


Kontoret fortsätter med att införa de nya IT-stöden för kontorets verksamhet, dels ett nytt fastighetssystem och dels ett nytt projektledningsverktyg. Det nya fastighetssystemet kommer försenas minst tre månader med anledning av förseningar inom stadens projekt GS-IT 2.0. (ny gemensam IT-service i staden).

Arbetet med vidareutveckling av arbetsprocesserna som gäller vid idrottsinvesteringar pågår tillsammans med idrottsförvaltningen. Processkartläggningen avser beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar.

Arbetet med att se översyn av nämndens hyresmodeller pågår tillsammans med stadsledningskontoret. Kontoret har tidigare överlämnat en nulägesbeskrivning av samtliga hyresmodeller som tillämpas. Målet med arbetet är att fastställa nya hyresmodeller som beaktar samtliga kostnader som kontoret har kopplat till respektive hyresobjektet. Modellerna behöver även beakta stadens överskottskrav på nämnden.

Kontoret genomför under våren en översyn av organisationen. Orsaken är främst att kunna möta de förändringar som skett inom investeringsportföljens sammansättning, men också för att stärka styrningen och budgethållningen samt effektivisera verksamheten. Denna åtgärd är också en del av kontorets hantering av de krav som finns i budgeten för innevarande år. Kontoret avser återkommer i tertialrapport 2 med en beskrivning av de genomförda förändringarna.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Årligen begära om hyresjustering av sådana bostadslägenheter som andra nämnder hyr ut i andra hand och för vilka det saknas förhandlingsordning	2019-01-01	2019-12-31	
















KF:s mål för verksamhetsområdet:



3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

 Uppfylls delvis

Analys

För att möta det stora underhållsbehovet som finns i befintliga anläggningar och efterfrågan av nya anläggningar har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen fått i uppdrag att utveckla strategier för att tillgodose framtida behov. Under perioden har det pågått diskussioner med externa aktörer om nybyggnation av framtida idrottsanläggningar. Ett inledande möte har skett tillsammans med berörda parter inom staden för att utreda alternativa finansieringsformer för idrottsanläggningar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Arsmål	KF:s års mål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	76	76	77	77		80	82	2019
  Andel elektroniska inköp	1 %			7 %	35 %	35 %	tas fram av nämnd en	Tertial 1 2019
Analys								
Systemet har tagits i bruk fullt ut i projekt från och med april. Vid tillfälle för rapportering fanns inte kompletta siffror för perioden tillgängliga. Kontoret förväntar sig därför en högre andel elektroniska inköp i kommande perioder än det utfall som redovisas. Kontoret har justerat årsprognos till 35 % från 15 %.								
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram				100 %		87 %	87%	2019
  Index Bra arbetsgivare				85		85	85	2019
  Sjukfrånvaro 	3,4 %	3 %	4,1 %	3,6 %	3,9 %	3,9 %	tas fram av nämnd	Tertial 1 2019
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,1 %	1,2 %	1,1 %	1,1 %	1 %	1 %	tas fram av nämnd	Tertial 1 2019

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

Nämndmål:

Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts
- Samordnad kommunikation av prioriteringsgrunderna
- Kontoret har, tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen, verkat för att fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer
- Simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med t ex bostäder har prövats




Analys

Hittills under året har kontoret och idrottsförvaltningen gjort noga prioriteringar mellan vilka idrottsanläggningar som skall renoveras med de begränsade medel som finns att tillgå. Kontoret har fått omfördelat ytterligare 100 miljoner kronor till idrottsansatningar och några av de viktigaste åtgärderna kommer att kunna genomföras som planerat under 2019. Det gäller renoveringar men också fortsatta utredningar och provtagningar i ett antal anläggningar där det finns stora upprustningsbehov. Tillskottet medger också att kontoret och idrottsförvaltningen kan fortsätta arbetet med planering och projektering för ett antal, för framtiden, angelägna idrottsprojekt.

När det gäller frågan om att utforma en sponsringspolicy för idrottsanläggningar har inte denna fråga påbörjats ännu.

Det pågår diskussioner med externa aktörer om nybyggnation av framtida idrottsanläggningar. Ett inledande möte har skett tillsammans med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att utreda alternativa finansieringsformer för idrottsanläggningar.

Istället för att genomföra en omfattande renovering av Västertorps sim- och idrottshall så har kontoret i samråd med idrottsförvaltningen utrett alternativ placering av nybyggnation. Detta för att möjliggöra extern finansiering.

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

Nämndmål:

Kvalitetssäkrad verksamhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


Kontoret har under årets första månader arbetat fram och beslutat om en utvecklad projektprocess för kontorets projektverksamhet. Fokus har varit på de delar som handlar om styrning, riskhantering och ekonomi. Det nya arbetssättet kommer att gälla från och med 1 juni.


Projektstyrningsverktyget Antura har byggts på med den utvecklade projektprocessen och pilotdrift pågår.

Det löpande arbetet med att öka prognossäkerheten har fortsatt och sedan slutet av perioden arbetar ekonomifunktionen vid kontoret på ett annat och mer fördjupat sätt för en ökad inblick och kunskap gällande investeringsprojektens prognoser.

Arbetet med att se över och utveckla kvalitetssystemet och dess innehåll har startat under perioden och fortsätter under året enligt plan.

Två dagars utbildning har skett under kvartal 1 i stadens inköpssystem samt entreprenadjuridik för projekt- och upphandlingsavdelningen. Upphandlingsprocessen är uppdaterad i kvalitetssystemet och upphandlingsstrategier som definierar mål, strategier och aktiviteter tas fram löpande i de väsentliga upphandlingar som genomförs.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognoss helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud				79 %		90 %		2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt med RFI-upplägg (Request For Information)	2018-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys




Kontorets fortsätter sitt arbete med plan för attraktiv arbetsgivare.

Kompetenshöjande insatser för chefer inom området förändringsledning och förändringskommunikation har genomförts under perioden. Denna utbildning ger viktiga verktyg för att kunna hantera den förändringsprocess som följer av det nya arbetssättet gällande projekt som kontoret inför per den 1 juni. Fler kompetenshöjande insatser planeras under året.

Inom ramen för projekt- och upphandlingsavdelningens arbete har säkerhetsgenomgång och säkerhetsbesök påbörjats och ska genomföras på flertal arbetsplatser.

Inom ramen för utvecklingen av process för projektstyrning har roller och ansvar förtydligats och vidare arbete pågår under 2019. Fortsatt arbete med implementering av system för kompetensinventering pågår under året.

Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och lågt antal med annan anställningsform än tillsvidare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Planera och genomföra målgruppsanpassade utbildningar inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsägaransvaret	2019-01-01	2019-12-31	
 Ta fram dialogstöd kring medarbetarskap och ansvarstagande.	2019-01-01	2019-12-31	
 Utveckla chefernas kompetens inom området förändringsledning	2019-01-01	2019-12-31	
Analys Kontoret har genomfört utbildning inom området förändringsledning och förändringkommunikation för chefer.			

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

De stora utmaningar för budgetåret 2019 som kontoret upplyste om i verksamhetsplanen 2019 kvarstår för både resultat- och investeringsbudgeten.

Kontoret har under perioden gjort omprioriteringar inom investeringsplanen, för investeringar avseende kontorets egen verksamhet har i huvudsak endast investeringsprojekt i produktion fortlöpt under perioden vilket inneburit att kontoret tvingats prioritera bort i stort sett samtliga planerade underhållsåtgärder. Detta kan komma att få effekter på driftbudgeten under året.

I prognosen för tertial 1 ingår fortsatt en besparingspost, vilket resulterar i en ofördelad effektiviseringspost som på sikt kommer att hanteras enligt en handlingsplan som kontoret arbetar med att ta fram under året.

Uppdämt underhållsbehov i fastighetsbeståndet generellt inryms inte inom tilldelad budget, och i de fall akut underhåll inte är möjligt att finansiera eller genomföra kan stängningar av anläggningar komma att bli aktuellt.

Kontoret vill upplysa om att kommande prognoser kommer att påverkas av att delar av beståndet på Slakthusområdet avyttras till Atrium Ljungberg under 2019 med minskade avkastningsmöjligheter till följd.

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

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
Mnkr	2018-04	2019-04	2019	2019	VP 2019 vs. T1 2019
Hyror	380,4	396,1	1 199,7	1 224,8	-25,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	19,2	12,7	36,2	36,4	-0,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	19,3	18,0	49,9	50,1	-0,1
Arbeten åt utomstående	-2,4	1,3	10,8	14,7	-3,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-0,1	0,0	15,3	15,7	-0,4
Övriga intäkter	10,7	13,0	57,0	62,0	-5,0
Summa verksamhetens intäkter	427,1	441,1	1 368,9	1 403,8	-34,9
Driftkostnader (drift)	-77,0	-79,9	-228,4	-231,2	2,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-32,6	-28,5	-80,7	-78,0	-2,7
Avhjälpande underhåll	-14,3	-15,0	-44,8	-44,9	0,1
Planerat underhåll	-9,5	-2,8	-48,1	-48,0	-0,1
Arbeten åt utomstående	-1,5	-15,2	-10,8	-14,6	3,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,1	-13,5	-12,7	-0,8
Förvaltningskostnader (OH)	-37,6	-35,5	-105,5	-106,8	1,2
Fastighetsskatt	-5,3	-5,6	-17,9	-18,1	0,2
Övriga kostnader	-24,4	-28,2	-33,5	-41,5	7,9
Summa verksamhetens kostnader	-202,2	-210,6	-583,3	-595,8	12,5
Verksamhetens driftnetto	225,0	230,5	785,6	808,0	-22,4
Avskrivningar	-118,8	-127,4	-398,5	-404,5	6,0
Räntekostnader	-36,4	-32,6	-108,6	-104,1	-4,5
Summa kapitalkostnader	-155,2	-160,0	-507,1	-508,5	1,5
Resultat före överskottskrav	69,9	70,5	278,5	299,4	-20,9
Överskottskrav	-93,2	-111,3	-333,9	-333,9	0,0
Underskott			55,4	34,5	20,9
Årets resultat	-23,3	-40,9	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:
Utfall - faktiskt utfall för angivet år

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

Tertial 1 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

Intäkter

Intäkterna ökar med 34,9 mnkr i tertialrapport 1 (T1) jämförelse med budget 2019 och prognostiseras uppgå till 1 403,8 mnkr. Förändringen är hänförlig till flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs enligt följande.

Till följd av ny-och omförhandlade avtal samt indexering ökar hyresintäkterna netto med 5,3 mnkr i jämförelse med budget. Exempel på fastigheter där intäkterna stiger är Närke 5, Landbyska Verket 1, Biografen 2 och Sturehovs slott. För Tekniska nämndhuset erhåller kontoret en årlig tilläggshyra om 14,4 mnkr motsvarande utgifter för flytt, tillfälliga lösningar med mera som inte var beaktad i budgeten.

Kontoret ser även minskade hyresintäkter, exempelvis Hus 6 Pilträdet 11 där intäkterna sjunker med 0,6 mnkr. Hyresgästerna har sagts upp inför tidigare planerad renovering. Nu har dock renoveringen skjutits i tid då den inte inryms inom årets investeringsbudget. Kontoret utreder framtida användning av de tomställda lokalerna. För Kulturhuset Skansen 23 minskar intäkterna med 6,4 mnkr till följd av att kontoret inte vidarefakturerar hyresgästen för el och fjärrvärme under tiden renovering pågår. Kostnaderna för el och fjärrvärme kommer reduceras genom att kostnaderna delvis belastar renoveringsprojektet.

Osäkerhet råder i prognosen för hyresnivån avseende Stadsmuseet och dess hyresgäster då projektet är inne i slutskedet. Kontoret avser att återkomma i frågan i kommande månadsrapporteringar.

Intäkter från idrottsfastigheterna ökar netto med 10,9 mnkr. Förändringen är hänförligt till omprioritering av projekt samt ökade driftkostnader exempelvis snöröjning.

Övriga intäkter ökar med 5,0 mnkr i jämförelse med budget, varav ersättning för försäljningsomkostnader motsvarar 2,5 mnkr av avvikelsen. Förändringen hänförs även till ökad ersättning för skadestånd om 1,0 mnkr.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 15,7 mnkr vilket är en ökning med 0,4 mnkr mot budget. 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 budgeten uppgår till 3,9 mnkr och består främst av olika rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

Kostnader

Kostnaderna prognostiseras uppgå till 595,8 mnkr vilket är en ökning med 12,5 mnkr jämfört med budget, med både ökade och minskade kostnader inkluderade i avvikelsen. Bland annat har det sedan tidigare år upparbetade underskott samt nya besparingskrav om totalt 55,4 mnkr minskat med 20,9 mnkr under perioden (se rad ”underskott” i tabellen) och uppgår till 34,5 mnkr. Beskrivning av väsentliga förändringar följer nedan.

Driftskostnad

Prognosen för driftskostnader ökar med 2,8 mnkr främst till följd av ökade kostnader för snöröjning, fastighetsskötsel och bevakning. Som kontoret upplyste i verksamhetsplanen baserades budgeten på ett uppskattat normalår och saknar utrymme för oförutsedda händelser

och merkostnader. Under första delen av året föll det vid några tillfällen mycket snö vilket krävde snabba och resurskrävande insatser för att snöröja några av de byggnader som kontoret förvaltar. I de ökade driftskostnaderna står idrottsfastigheterna för 0,7 mnkr främst till följd av motsvarande orsaker.

Prognosen för avhjälpande underhåll samt planerat underhåll och akut åtgärd (motsvarande raden Planerat underhåll) i matrixen är oförändrad mot budgeten. I nuläget är kontoret mycket restriktiva med åtgärder för planerat underhåll och strikt prioritering sker utifrån de ekonomiskt ansträngda förutsättningar som kontoret har. Kontoret avser att återkomma i tertialrapport 2 avseende möjlighet att sänka prognosen. En stor del av kontorets byggnader är eller börjar närma sig en tidpunkt där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. Kostnaderna för avhjälpande underhåll och akuta åtgärder kan därför komma att öka i kommande prognoser till följd av uppskjutna investeringar och inställda underhållsåtgärder.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 12,7 mnkr, en minskning mot budget med 0,8 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med budget uppgår till 3,9 mnkr och består främst av diverse rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Övriga kostnader har ökat med 7,9 mnkr i jämförelse med budget. Avvikelsen är hänförlig till ökade försäljningsomkostnader om 2,5 mnkr samt ökade kostnader för skadeståndsanspråk med 3,2 mnkr. Befarade kundförluster ökar även i prognosen med 1,3 mnkr då en av kontorets hyresgäster har gått i konkurs.

Kontoret vill åter poängtera att nuvarande prognos inte inrymmer oväntade händelser eller avvikelser i större omfattning än ett normalår.

Administration

Kostnader för administration uppgår totalt till 106,8 mnkr, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”. Ökningen om 1,3 mnkr består främst av ytterligare tidsförskjutningar av GSIT 2.0 (ny gemensam IT-service för Stockholm Stad).

Prognostiserade kostnader för servicedesk, arbetsplatsystem och applikationsserverdrift ökar med 1,2 mnkr. Det råder fortsatt osäkerhet kring tidpunkt för övergången vilket kan medföra ytterligare avvikelser i kommande prognoser.

En genomlysning av verksamheten pågår under året vilket bedöms ge effekt på sikt. Kontoret hade i budgeten en effektiviseringspost om totalt 55,4 mnkr. Per tertial 1 har posten minskat med 20,9 mnkr och uppgår nu till 34,5 mnkr. Kontoret arbetar med att ta fram en långsiktig handlingsplan för fortsatt hantering av underskottet. Under 2019 har kontoret fått i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll.

Resterande kostnadsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för 2019 ökar i prognosen med 2,5 mnkr och uppgår till 8,1 mnkr. Avvikelsen beror på att kontoret arbetar med något flertal försäljningar än inkluderat i budgeten.

Övrigt

Slakthusområdet

Den avsiktsförklaring som Staden tecknade med Atrium Ljungberg i oktober 2018 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 för att försäljning kan ske. Med anledning av pågående beslutsprocess vill kontoret upplysa att kommande prognoser för berörda byggnader och fastigheter kommer att justeras. Kontoret avser att återkomma i kommande månadsrapporteringar.

Förgävesprojektering

Omfattningen för reinvesteringsprojektet av basarerna vid Stadsbiblioteket kommer troligen minska i förhållande till ursprunglig plan och kan komma att innebära en förgävesprojekteringskostnad. Kontoret återkommer vid kommande rapporteringstillfällen.

Kapitalkostnader

Räntekostnaderna minskar med 4,5 mnkr jämfört med budget 2019. Avskrivningarna ökar med 6 mnkr jämfört med budget. Förändringarna är främst hänförliga till omprioriteringar inom investeringsportföljen.

Investeringar

Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2019

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 2 564,9 mnkr, vilket är vilket är 192,8 mnkr lägre än den reviderade budgeten om 2 757,7 mnkr efter justeringar i samband med kommunstyrelsens ärende ”Avstämning av mål och budget för år 2019” då nämnden fick en utökad budget med 10 mnkr för projekt Kärrtorps IP samt 11,8 mnkr i form av beviljade klimatinvesteringsmedel. Kontoret medgavs också rätt att omprioritera 100,0 mnkr från de utökade planerna avseende idrottsinvesteringar respektive övriga investeringar (72 mnkr från förvärv av bostadsrätter, 14 mnkr från projekt Vårbergs IP Multihall och 14 mnkr från ersättningsinvesteringar) till att användas inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2018 begärde kontoret ombudgetering av klimatmedel och trygghetsmedel och har nu tilldelats klimatmedel om 9,8 mnkr och trygghetsmedel om 6,0 mnkr och dessa medel ingår i den reviderade budgeten.

Efter beslut om den reviderade budgeten har kontoret gjort omprioriteringar inom investeringsplanen, se vidare under avsnitten investeringar avseende kontorets verksamhet respektive idrottsfastigheter.

Kontorets prognos för de långsiktiga investeringsplanerna ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges justerade budget. Avvikelse återfinns däremot inom den utökade investeringsplanen för kontorets verksamhet. Årsprognosen för projekt Tekniska nämndhuset har höjts med 32 mnkr till 232 mnkr för året, vilket förklaras av en förändrad etappindelning i projektet vilket bedöms ge en positiv effekt för genomförandet som helhet men inte får någon påverkan på totalprognosen för projektet.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut i VP-			Avvikelse Aktuell buget vs Prognos
	KF-budget 2019	ärende 2019	Prognos 2019	
Fastighetsnämnden				
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	720,0	720,0	-
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	1 098,0	905,2	- 192,8
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	300,0	228,0	173,1	- 54,9
varav Stockholms Livsmedelscentrum	100,0	100,0	1,5	- 98,5
varav Stadsbiblioteket	50,0	50,0	16,6	- 33,4
varav Kulturhuset	520,0	520,0	482,0	- 38,0
varav nytt Tekniskt nämndhus	200,0	200,0	232,0	32,0
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	870,0	870,0	- 0,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	69,7	69,7	0,0
varav Trygghetsinvesteringar		6,0	6,0	-
varav Klimatinvesteringar		21,7	21,7	-
varav Vårbergs IP, multihall	30,0	16,0	16,0	-
varav Kärrtorps IP tält		10,0	10,0	-
varav ersättningsinvesteringar	30,0	16,0	16,0	0,0
Investeringsplan, netto	2 720,0	2 757,7	2 564,9	- 192,8

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Totalt, för de fastigheter som avser kontorets egen verksamhet, summerar de prognosticerade investeringarna 2019 till 1 625,2 mnkr, vilket är 192,8 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget.

Inom plan

Kontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats en budget inom plan om 720 mnkr för de fastigheter som inte avser idrottsverksamhet. Prognosen för tre större projekt kommer att ta i anspråk den största delen av investeringsutrymmet; Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs. Den sammantagna årsprognosen för dessa tre projekt överstiger kontorets budget om 720 mnkr. Därutöver finns ett fåtal projekt som kontoret bedömer som nödvändiga att genomföra under året, det avser projekt som håller på att avslutas eller som av andra skäl bedöms särskilt angelägna att genomföra, dessa projekt är Druvmusten, Stadsmuseet, fasadarbeten på Klamparen 7 och åtgärder inom Dohlströmska, Johannes brandstation och Skarpnäcks gård. Övriga angelägna projekt har kontoret tvingats skjtit framåt i tiden, det rör sig om ett 60-tal projekt. I den hårda prioriteringen ingår också att i stort sett samtliga planerade underhållsåtgärder inte kommer att kunna genomföras under året. Kontoret konstaterar en fortsatt hög överbudgetering för denna del av investeringsplanen och avser att följa prognosutvecklingen noggrant för att kunna vidta eventuella åtgärder under året. För att säkerställa att två särskilt angelägna projekt, Johannes brandstation respektive projekt Skarpnäcks gård kan genomföras under året föreslår kontoret att medel om totalt 13 mnkr får omprioriteras från den utökade investeringsplanen till den långsiktiga investeringsplanen för kontorets verksamhet.

Utökad plan

I den utökade planen för de fastigheter som inte rör idrottsverksamhet har kontoret tilldelats en justerad budget om totalt 1 098 mnkr. Kontorets prognos avseende ombyggnad av Stadsbiblioteket uppgår till 16,6 mnkr vilket är 33,4 mnkr lägre än budget. Avseende projekt Tekniska nämndhuset har kontoret utarbetat ett förslag till förändrad etappindelning, vilket bedöms ge en positiv effekt för genomförandet som helhet men inte får någon påverkan på totalprognosen för projektet. Förslaget möjliggör en högre produktionstakt, som därmed genererar högre utgifter för året, vilket gör att årsprognosen nu uppgår till 232 mnkr jämfört med budgeterade 200 mnkr. Kontoret föreslår att 32 mnkr får omprioriteras från förvärv bostadsrätter till ombyggnationen av Tekniska Nämndhuset, båda projekt återfinns inom den utökade planen. Prognosen för projekt Kulturhuset uppgår till 482 mnkr jämfört med budgeterade 520 mnkr. Av budgeterade 300 mnkr för inköp av bostadsrätter har kontoret medgett att omprioritera 72 mnkr till idrottsinvesteringar. Årsprognosen för förvärv av bostadsrätter uppgår till 173,1 mnkr, i likhet med prognos i samband med verksamhetsplanen.

Investeringar avseende idrottsfastigheter

De fastigheter som avser idrottsverksamhet har i kommunfullmäktiges reviderade budget tilldelats 939,7 mnkr.

Inom plan

Prognosen för den långsiktiga investeringsplanen uppgår till 897,7 mnkr, vilket är i nivå med den justerade budgeten. Inom den långsiktiga planen återfinns huvudsakligen följande prioriterade projekt; Järvafältet utomhusbad om 168,5 mnkr; idrottsförvaltningens ytor i Medborgarhuset om 200,5 mnkr; skridsko- och bandyhall Gubbängens IP om 120 mnkr; flera åtgärder inom Högdalens sim- och idrottshall om 50 mnkr; 11-spelsplan och servicebyggnad Kämpetorpshallen om 76 mnkr; idrottshall på Västberga IP om 44 mnkr; 25-metersbassäng och vattenrening inom Spånga bad- och idrottshall om 25,5 mnkr; gymnastikhall på Mälarhöjdens IP om 21 mnkr samt multihall & 11-spels bollplan (nya hallar) Hjorthagshallen om 17,9 mnkr.

I de omprioriterade medlen för idrottsinvesteringar, totalt 100 mnkr, har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen prioriterat in ett antal projekt som t.ex. akuta myndighetsåtgärder och andra planerade underhållsåtgärder i t.ex. simhallar, några konstgräsplaner samt fortsatta utredningar och projektering inför större projekt kommande år. Exempel på åtgärder som nu har planerats in för 2019 är konstgräs Vårbergs IP, Kälvesta BP och Bäverdalen BP, underhållsåtgärder inom t.ex. Eriksdalsbadet, Eriksdalshallen, Högdalen sim- och idrottshall, Farsta ishall, tillgänglighetsanpassning i Gärdeshallen, utredningar m.m. inför kommande projekt avseende både ny- och reinvesteringsprojekt, t.ex. Brännkyrkahallen, Bolidenplan, Nytorps gärde och Bällsta IP.

Investeringsplan sammanställning	Prognos
100 mnkr omprioriterade medel	2019
Fastighetsnämnden	
varav Vårbergs IP, 11-spels, 5-spels, omklbyggnad mm	32,0
varav Högdalens sim och idrottshall renovering utöver simhallsdele	30,0
varav Mälarhöjdens IP Omkl.rum ishall	2,0
varav Eriksdalsbadet Brandlarm nytt	4,00
varav konstgräsrelaterade investeringar	35,9
varav övriga sim-och idrottshallsinvesteringar	23,0
varav sportgolvsrelaterade investeringar	3,9
varav övriga investeringar	36,6
Totala omprioriterade medel	167,4

Utökad plan

I den utökade planen för de fastigheter som rör idrottsfastigheter har kontoret tilldelats en budget om totalt 42 mnkr. Av dessa är 10 mnkr en utökad budget för en tätlösning ovanför Kärrtorps IP, vilken temporärt ska ersätta den tidigare rivna Zinkensdamms ishall. Från den utökade planen har en omprioritering om 28 mnkr gjorts till idrottsmedel inom långsiktig plan, enligt beslut av kommunstyrelsen i samband med ärendet ”Avstämning av mål och budget för år 2019”.

Prognosen för multihallen på Vårbergs IP uppgår till 16 mnkr. För ersättningsinvesteringar uppgår årsprognosen till 16 mnkr. Ersättningsinvesteringarna utgörs av flytt av bollplan på Johannedals BP, flytt av konstgräs och servicebyggnad på Hammarbyhöjdens IP, utredning avseende exploatering av idrottsmark Enskede IP, Gubbängsfältet sportfält, Kristinebergs IP förändringar p.g.a. ny detaljplan, Stadshagen 7 + 11-spelsplan samt 11-spelsplan & WC i Fredhäll.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden.

Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en majoritet av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid vilket i vissa fall kan innebära flera år.

Under 2019 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 242,5 mnkr. Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar, försäljningsomkostnader.

Risk för avvikelser finns i form av svårigheter att bedöma tidsåtgång för försäljningsprocesserna bland annat på grund av utdragna lantmäteriförrättningsprocesser, hembudsfordanden och andra externa processer som är svåra att påverka för kontoret.

Förvärv av anläggningstillgångar

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett femtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret har under första tertialet 2019 tillträtt två förskolor i Hagastaden - Luna och två LSS-boenden Sättra torg och i Hagastaden. Under 2019 kommer ytterligare en förskola att tillträdas, Skattkistan/ Sandaletten i Älvsjö. Den totala kostnaden för dessa bostadsrätter beräknas att uppgå till cirka 173,1 mnkr.

I samband med verksamhetsplanen för 2019 redovisade kontoret att totala kostnader för bostadsrätter skulle uppgå till 173,1 mnkr under 2019. Förklaring till avvikelsen mellan KF-budget och kontorets årsprognos beror på att tillträdet i projekt LSS i Brf Agnes i Fruängen är försenat och kommer att tillträdas 2020, vidare är även projekt LSS Islandstorget försenat, med tillträde år 2022. Förseningarna beror på marknadsläget och svårigheter för byggherrarna att få objekt sålda.

Budgetjusteringar

Kontoret begär följande budgetjusteringar:

Medel för klimatinvesteringar

För att nå målsättningen om fossilfritt bestånd 2020 avser kontoret att byta ut kvarvarande oljepannor och ersätta dem med fossilfri uppvärmning. En förutsättning för att arbete ska kunna fortgå enligt plan är att kontoret erhåller medel för klimatinvesteringar.

Totalt för 2019 ansöker kontoret om medel för klimatinvesteringar om 1,48 mnkr avseende utfasning av olja samt klimatanpassning av byggnader.

Beskrivning	2019	2020	2021	2022
Utfasning av olja Blasieholmen	100 000 kr	200 000 kr -1 000 000 kr		
Utfasning av olja Bällstaskolan	100 000 kr	200 000 kr -1 000 000 kr		
Utfasning av olja Hägerstalund 4	80 000 kr	350 000 kr		
Utfasning av olja Spånga Folkan	100 000 kr	200 000 kr -1 000 000 kr		
Utfasning av olja Ågesta övningsanläggning	100 000 kr	200 000 kr -1 000 000 kr		
Klimatanpassning byggnader - extrema väderförhållanden	500 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr	1 000 000 kr
Klimatanpassning byggnader - skyfall	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr	500 000 kr
Totalt ansökta klimatmedel till T1	1 480 000 kr			

Medel för trygghetsskapande åtgärder

Kontoret söker i samband med tertialrapport 1 medel för trygghetsskapande åtgärder om 0,3 mnkr för att förbättra belysningen kring Akalla by.

Slut

Bilagor

- Bilaga 1 Investeringsnetto T1 2019*
- Bilaga 4.1 - Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Akalla by*
- Bilaga 4.2 a Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen*
- Bilaga 4.2 b Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta*
- Bilaga 5.1 a Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet täckning*
- Bilaga 5.1 b Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*
- Bilaga 5.1 c Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet byte belys*
- Bilaga 5.1 d Uppföljning klimatinvestering Husby BP*
- Bilaga 5.1 e Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjden*
- Bilaga 5.1 f Uppföljning klimatinvestering Östermalmhallen*
- Bilaga 5.1 g Uppföljning klimatinvestering Eriksdalshallen belysning*
- Bilaga 5.1 h Uppföljning klimatinvestering Zinkensdamms IP*
- Bilaga 5.1 i Uppföljning klimatinvestering Farsta IP*
- Bilaga 5.1 j Uppföljning klimatinvestering Stockholms Stadion*
- Bilaga 5.1 k Uppföljning klimatinvestering Spånga IP*
- Bilaga 5.1 l Uppföljning klimatinvestering Högdalen SoI solcellpanel.xlsx*
- Bilaga 5.1 m Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet styrsystem*
- Bilaga 5.2 Slutrapport Hjorthagshallen 1*
- Bilaga 5.3 a Ansökan klimatåtgärder anpassning byggnader extremväder*
- Bilaga 5.3 b Ansökan klimatåtgärder anpassning byggnader skyfall*
- Bilaga 5.3 c Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Blasieholmen*
- Bilaga 5.3 d Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Bällstaskolan*
- Bilaga 5.3 e Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Hägerstalund 4*
- Bilaga 5.3 f Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Spånga Folkan*
- Bilaga 5.3 g Ansökan klimatåtgärder utfasning av olja Ågesta*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Carina Jonsson	2019-05-22
David Lundqvist	2019-05-22