

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 269 64Till
Fastighetsnämnden
2020-05-26

Tertialrapport Tertial 1 2020 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2020 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för klimatinvesteringar om totalt 1,20 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 8,75 mnkr.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

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.....	5
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	6
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	9
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	10
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	11
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	14
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	14
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	15
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	24
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	24
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	26
Uppföljning av ekonomi.....	29
Uppföljning av driftbudget.....	29
Resultatenheter.....	34
Investeringar.....	34
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	40
Verksamhetsprojekt (driftprojekt).....	41
Budgetjusteringar.....	41
Konsekvenser av pågående pandemi.....	41
Övrigt.....	42

Bilagor

- Bilaga 1: Bilaga 1 Investeringsnetto T1 2020*
- Bilaga 2: Bilaga 2 Kommentarer Stora Projekt*
- Bilaga 3: 3.1 Bilaga Ansökan Klimat Laddstolpar till Pilträdet 12*
- Bilaga 4: 3.2 Bilaga Ansökan Klimat Spelbomskan 16 LED*
- Bilaga 5: 3.3 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Älvsjö IP*
- Bilaga 6: 3.4 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Hjorthagens IP*
- Bilaga 7: 3.5 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spelbomskan 16*
- Bilaga 8: 3.6 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spånga*
- Bilaga 9: 3.7 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Vällingby sim- och idrottshall*
- Bilaga 10: 3.8 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Ängby IP*
- Bilaga 11: Bilaga 4.1 TRYGGHET uppföljning Akalla By*
- Bilaga 12: Bilaga 4.2 TRYGGHET uppföljning Enskede IP*
- Bilaga 13: Bilaga 4.3 TRYGGHET uppföljning Planbelysning Fruängens BP*
- Bilaga 14: Bilaga 5.1 - KLIMAT Uppföljning Farsta Sol belysning och styr*
- Bilaga 15: Bilaga 5.2 - KLIMAT Slutrapport Eriksdalsbadet Täckning utebad*
- Bilaga 16: Bilaga 5.3 KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*
- Bilaga 17: Bilaga 5.4 KLIMAT Uppföljning Spånga IP*
- Bilaga 18: Bilaga 5.5 - KLIMAT Uppföljning Farsta IP*
- Bilaga 19: Bilaga 5.6 KLIMAT Uppföljning Anp. byggn. skyfall*
- Bilaga 20: Bilaga 5.7 KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet belys, entre, korrid*
- Bilaga 21: Bilaga 5.8 -KLIMAT Uppföljning Spånga bad o idrottshall*
- Bilaga 22: Bilaga 5.9 - KLIMAT Uppföljning oljepannor*
- Bilaga 23: Bilaga 5.10 - KLIMAT Uppföljning Farsta Sol solcellsanläggning*
- Bilaga 24: Bilaga 5.11 - KLIMAT Uppföljning idrottshallar Solkyla*
- Bilaga 25: Bilaga 5.12 - KLIMAT Uppföljning Ärvingehallen ersättning undertak, armaturer*
- Bilaga 26: Bilaga 5.13 - KLIMAT Uppföljning Beckomberga Sim o Idrottshall*
- Bilaga 27: Bilaga 5.14 - KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*
- Bilaga 28: Bilaga 6 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret*

Sammanfattande analys

Covid-19 har för kontoret, likväl som för resten av staden, riket och världen skapat stora utmaningar. Kontoret fortsätter efter rådande omständigheter sitt arbete och förhoppningen och målet är att de uppdrag och åtaganden som kontoret har i största möjligaste mån ska kunna genomföras under året. De totala effekterna bedöms i nuläget främst bli en negativ inverkan på hyresintäkterna, vilka väntas minska med uppskattningsvis 20 mnkr jämfört budget i ett basscenario.

De stora utmaningar för budgetåret 2020 som kontoret upplyste om i verksamhetsplanen kvarstår för både resultat- och investeringsbudgeten. I prognosen för tertialrapport 1 uppgår resultatet efter finansiella poster till 239,2 mnkr, vilket är en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på -33,6 mnkr. I verksamhetsplanen var motsvarande siffra -54,7 mnkr. Avvikelsen beror främst på lägre kapitalkostnader bland annat som följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekt samt lägre hyresintäkter om 20 mnkr, vilket är den uppskattade negativa effekten av covid-19 så här långt.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Genom att staden tillhandahåller trygga miljöer frigörs människors kreativitet och kapacitet medan motsatsen, upplevelsen av hot, inskränker den fysiska och mentala rörelsefriheten. Trygghets- och säkerhetsfrågor har därigenom bidragande effekt i arbetet mot nästan alla de globala målen från Agenda 2030 men i synnerhet målen om fredliga och inkluderande samhällen, minskad ojämlikhet och inte minst jämställdhet.

Kontoret ansvarar bland annat för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Kontoret förvaltar även fastigheter med kommersiella och kulturella hyresgäster i. De senaste månaderna har en stor oro spridit sig bland hyresgästerna där deras verksamhet och framtid är hotad på grund av spridningen av covid-19 i samhället. Kontoret hanterar frågor om hyresbetalningar, uppskov och liknande frågor löpande enligt stadens anvisningar. I början av mars hade kontoret en lyckad invigning av Östermalmshallen, innan pandemin spreds i Stockholm.

Kontoret vill öka den sociala hållbarheten och samarbetar därför aktivt med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation. Genom detta har kontorets verksamhet en indirekt effekt på Agenda 2030 målen om god hälsa och välbefinnande samt god utbildning för alla. Kontoret deltar i det stadsövergripande projektet Platssamverkan Sergels Torg.

Kontoret har i samband med kommunstyrelsens ärende "Avstämning av mål och budget för 2020" erhållit extra investeringsmedel, både genom tillskott av medel för prioriterade satsningar samt genom omfördelning av medel mellan befintliga budgetramar. Detta innebär bland annat att projekt har startats, till exempel teknisk upprustning av Farsta- och Kungsholmens brandstationer samt vissa åtgärder av parkleksbyggnader,

Kontoret som arbetsgivare har ett tydligt uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och kunskap. Praktikplatser är en del i detta. Kontoret kommer under året att se över och justera organisation vilket innebär att kontoret reviderar antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning till 3 stycken.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.










KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Avseende feriejobb har sex platser anmälts och årsmålet kommer därmed inte att uppnås. Anledningen är att kontoret under året kommer att se över och justera organisation vilket innebär att verksamheten som planerade att ta emot ferieungdomar inte kan göra det. Med anledning av detta reviderar kontoret även antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning till 3. För både feriejobb och praktikplatser så försvåras förutsättningarna för kontoret att erbjuda detta med anledning av covid-19.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6			9	6	9 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2020
Analys Då kontoret kommer att genomföra organisationsjusteringar kommer målet ej att nås och därför är prognosen för helåret nedjusterad.								
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			1	1	1 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2020
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	0			2	3	5	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2020
Analys Då kontoret kommer att genomföra organisationsjusteringar kommer målet ej att nås och en revidering föreslås.								
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	0 st	0 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 1 2020

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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



 Uppfylls helt

Analys

Säkerhet är en viktig faktor i det för kontoret centrala Agenda 2030-målen Hållbara städer och samhällen och Fredliga och inkluderande samhällen. Det är också en betydande jämställdhetsaspekt då många mätningar pekar på kvinnors begränsning genom upplevd otrygghet i offentliga miljöer. 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. Utbildningar har under perioden genomförts i stadens regi i samarbete med försvarshögskolan med avseende av planeringen av civilt försvar, steg 1 och 2. Utbildning har även genomförts av SÄPO inom informationsinhämtning och säkerhetsskydd för kontorets berörda medarbetare.

Kontoret erhöll i kommunstyrelsens avstämningsärende om nämndernas verksamhetsplaner investeringsmedel för att påbörja projekten teknisk upprustning av Farsta respektive Kungsholmens brandstationer samt hyresgäst Anpassning gällande Johannes brandstation. Arbetena är påbörjade och säkerhetsskyddsanalys genomförs av hyresgästens verksamhet.

Samarbete med olika aktörer kring Sergels torg fortsätter och har strukturerats i projekt Platssamverkan Sergels torg där kontoret är representerade i styrgrupp och arbetsgrupper. Samverkansavtal undertecknades i februari av stadsdelsförvaltningen, förvaltningar inom staden och privata fastighetsägare, och finansborgarrådet deltog i invigningen av projektet. Kontoret kommer vara delaktig i arbetet med att utveckla stadens skadedjursbekämpning men uppdraget har ännu inte startat.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Trafiknämnden ska ta fram en nämndövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall.	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Informationssäkerheten har stärkts
- Informationssäkerhetskompetensen inom kontoret har stärkts

Analys

Kontoret har under tertial 1 erbjudit samtliga medarbetare stadens digitala grundutbildning i informationssäkerhet. Uppföljning samt fördjupad utbildning och kommunikation kommer att genomföras under återstoden av året. Under perioden har fortsatt arbete med informationsklassning pågått, bland annat med hänsyn till information som berörs av Säkerhetsskyddslagen.

Nämndmål:

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Inventering av in- och utrymning i utvalda publika byggnader har genomförts
- Trygghetsåtgärder har genomförts kring kontorets byggnader
- Samverkan kring trygghetsfrågor med aktörer i nära anslutning till kontorets byggnader har skett
- Tillgängligheten i stadens naturreservat har ökat
- Anmärkningar efter myndighetsbesiktningar har haft högsta prioritet i kontorets verksamhet

Analys

Kontoret har startat arbetsgrupper kring strategiska och prioriterade byggnader som ska leda till ett helhetsgrepp för att nå ökad trygghet i och omkring dessa. Flera aktörers intresseområden ska vägas in och tillgodoses. Kontoret har under perioden genomfört en trygghetsrondering runt Stadshuset. Kontoret ansökte i verksamhetsplan 2020 om investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder i åtta anläggningar. Kontoret erhöll medel för två investeringsprojekt. Det är två belyningsprojekt, det ena på Enskede idrottsplats och det andra på Fruängens bollplan.

Kontoret har under perioden arbetat tillsammans med Stockholms Stadsteater AB för att säkerställa ett upplevt helhetshus vid återinvigningen av Kulturhuset till hösten.





Arbetet med att tillsammans med idrottsförvaltningen ta fram en modell för klubbstuga på idrottsplatser har startat.

Under våren har besöken i Nackareservatet ökat markant under mars månad. Arbetet med skyltning av leder och stigar har fortsatt under perioden. Kontoret har även på grund av covid-19 och pågående pandemin satt upp informationsskyltar med Folkhälsomyndighetens rekommendationer.

Kontoret har erhållit extra medel i avstämningsärendet för att genomföra åtgärder efter myndighetsbesiktningar. Kontoret kommer bland annat genomföra åtgärder efter elrevisioner.

Staden har beslutat att inte genomföra RSA, risk och sårbarhetsanalys, enligt ordinarie plan. Kontoret kommer därför att under året att arbeta vidare med förra årets handlingsplaner. Erfarenheterna kring covid-19 kommer att utgöra en del av underlaget för kontorets arbete med detta.

Säkerhets- och trygghetsarbetet ses som centralt för kontorets arbete mot målen i Agenda 2030 och i synnerhet målen för jämställdhets- och jämlikhetsarbetet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartlägga strategiska byggnader utifrån ett trygghetsperspektiv	2020-01-01	2020-12-31	
 Samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa helhetsperspektivet i respektive byggnad vid Sergels torg	2020-01-01	2020-06-30	
 Tillsammans med idrottsförvaltningen arbeta fram en modell för klubbstuga vid idrottsplatser	2020-01-01	2020-12-31	
 Utbilda berörd personal som arbetar i stadens skyddsobjekt	2020-01-01	2020-12-31	

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

Kontoret ska på uppdrag av stadsdelsnämnderna tillgodose behov av boende för personer med funktionsnedsättning och för pedagogiska ändamål när nya bostadsrättsprojekt planeras och genomförs. Kontoret köper och äger bostadsrätter för LSS boende och förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Kontoret har under perioden tillträtt en bostadsrätt som skall användas som förskola i söderort. Mer om detta står beskrivet i avsnitt 2.2 *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.*

Kontorets tillgänglighetsarbete har främst skett i de ombyggnadsarbeten som pågår. I Högdalens sim- och idrottshall ska tillgängligheten förbättras och en genomgång av detta projekt har gjorts med rådet för funktionshinderfrågor.

Kontoret har under perioden öppnat Östermalmshallen efter genomförd renovering där tillgänglighet har varit en viktig parameter. Kontoret har dessutom öppnat två idrottshallar, Telefonplanshallen och Kämpetorpshallarna där tillgänglighet och upplevd trygghet är en del av målen med projekten. De färdigställda idrottshallarna har planerats och byggts med en god fysisk tillgänglighet i lokalerna.

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

Som för alla förvaltningar är de två Agenda 2030 målen om hållbara städer och samhällen och fredliga och inkluderande samhällen centrala för verksamheten. Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd, viktigt för boende, besökare och verksamma i staden. Kontoret ansvarar för offentliga lokaler, såsom idrottsanläggningar, men också för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg.

Det trygghetsskapande arbete som kontoret bedriver är av stor vikt, inte minst ur ett jämställdhets- och jämlikhetsperspektiv. Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB, fortsätter kontoret under perioden sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar. Denna samverkan gör också att verksamheten har en indirekt effekt på Agenda 2030 målen om god hälsa och välbefinnande samt god utbildning för alla.

Under perioden har kontoret ytterligare stärkt samarbetet med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor, där dygnet runt användning (24/7), integrerats i ett tidigt skede i processen. Kontoren har fortlöpande avstämningsmöten områdesvis för att diskutera framtida behov och förfrågningar från externa intressenter gällande markanvisningar, planarbeten och så vidare.

Kontoret har även fortsatt arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler. Exempel på detta är Östermalmshallen som återöppnade under perioden, och arbetet med att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor.

Arbetet med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur olika perspektiv fortsätter och de nya skärpta kraven ur stadens miljöprogram samt klimathandlingsplan för 2020-2023 har införlivats i verksamheten. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet, samhällsnyttig verksamhet och människors hälsa tas en åtgärdsplan för klimatsäkring av kontorets strategiska byggnader fram. I linje med målen i Agenda 2030 är ambitionen att utveckla den hållbara staden genom att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi, öka andelen förnybar energi, utveckla arbetssätt kring materialval och avfallshantering samt värna om biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Kontoret har under perioden tillsammans med Stockholms Stadsteater AB påbörjat arbetet med att överföra de externa restauranghyresgästernas hyresavtal samt ansvaret för de gemensamma ytorna i Kulturhuset till Stockholms Stadsteater AB för att uppnå aktivitetsmålet om en enhetlig förvaltningsmodell.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar många av stadens offentliga lokaler, exempelvis idrottsanläggningar, men ansvarar även för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg. Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder vill kontoret utveckla och i möjligaste mån anpassa kontorets lokaler till den enskilda kundens verksamhet för ett konkurrenskraftigt näringsliv. Genom kunddialogen upprätthålls den evidensbaserade och proaktiva verksamhetsutvecklingen mot Agenda 2030-målen om anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, jämställdhet och minskad ojämlikhet.

Arbetet med den omfattande renoveringen av den 120 år gamla Östermalmshallen (Riddaren 3) har slutförts under perioden och byggnaden har åter öppnat för kommers. Byggnadens interiör har då återställts till sitt ursprungliga utseende med modern teknik och logistik. Under ombyggnadsperioden har kontorets kunder evakuerats till den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg. Detta har möjliggjort att kunderna kunnat fortsätta bedriva sin verksamhet under ombyggnationen. Arbetet med att avyttra/avetablera den tillfälliga saluhallen pågår.

Omfattande renoveringar inom Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Kulturhuset (Skansen 23) har påverkat de kontors-, affärs- och restauranglokaler som är belägna i fastigheterna. Renoveringarna kommer, trots covid-19 pandemin, att kunna färdigställas under 2020 vilket medför att attraktiviteten ökar i lokalerna som en följd av större genomströmning av besökare. Detta, i sin tur, bidrar till en ökad upplevd trygghet i byggnaderna och dess närområde.

Nämndmål:

Attraktiv fastighetsägare som bidrar till stärkt företagsklimat i Stockholm

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster har genomförts.
- Resultatet från genomförd kundundersökning har analyserats och handlingsplan har tagits fram.
- Kontorets attraktivitet som beställare har stärkts.

Analys

Kontoret har i spåren av covid-19 arbetat intensivt med att lyssna, bearbeta och sammanställa synpunkter från oroliga kunder. Ganska omgående efter det att regeringen rekommenderade försiktighetsåtgärder angående mötesplatser och restauranger tog kunder verksamma i dessa branscher kontakt med kontoret och alla synpunkter har samlats ihop. Staden har kommit med rekommendationer hur förvaltningar och bolag ska underlätta för företag i olika krisbranscher.

Kontoret förbereder en kundundersökning bland externa hyresgäster i mindre samtalsgrupper. På grund av covid-19 och samhällsläget behöver dock kontoret se över tidplanen för kundundersökningen. Analysen av kunddialogen kommer att ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundkontaktarna och bidra till Stockholms företagsklimat. Genom kunddialogen upprätthålls den evidensbaserade och proaktiva verksamhetsutvecklingen mot Agenda 2030-målen om anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, jämställdhet och minskad ojämlikhet.

Arbetet med att ytterligare stärka attraktiviteten som beställare och att engagera leverantörer inför kravställningsarbetet i upphandlingarna, för att ta in synpunkter på lösningar och krav, pågår. Kontoret har under perioden fortsatt att etablera en process och ett arbetssätt som ska underlätta för små och medelstora leverantörer att lämna anbud genom enkla, tydliga och affärsmässiga förfrågningsunderlag. Kontorets avser att aktivt delta i nätverk och på mässor för att etablera kontakt med befintliga och nya leverantörer, men har fått anpassa sig till det rådande samhällsläget, med anledning av covid-19. Kontoret kommer även att avvakta med att genomföra de planerade leverantörsdagarna som avsåg att ytterligare bidra till att stärka kontorets attraktivitet som beställare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras och utvecklas lokaler för föreningsliv och fritid för att möta medborgarnas behov.

För kontorets uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler har kontoret under perioden tillträtt två LSS-boenden. Ett i Hägersten-Liljeholmen och ett i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningar.

De lokaler som kontoret förvaltar och som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer är i flertalet fall i behov av omfattande upprustningar inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla myndighetskrav bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet. Kontoret ser en risk med att vara tvungna att stänga några lokaler på grund av att säkerheten inte längre kan upprätthållas. Kontoret har under perioden genomfört flera besiktningar vilka visar på samma resultat. Det krävs akuta åtgärder eller stängning av lokaler. Kontoret behöver skyndsamt beslut om fortsatt inriktning i frågan. Kontorets ansträngda ekonomi gör dock att det är svårt att finansiera nödvändiga investeringar till följd av att lokalnyttjarna sällan har de medel som krävs för att kunna betala kostnadstäckande hyror.

För att kontorets fortsatta förvaltning av stadens parklekar ska kunna genomföras så har kontoret, av de extra investeringsmedel som tilldelades i samband med kommunstyrelsens avstämningsärende, prioriterat 5 mnkr för underhållsarbeten. Tak och fasader ska renoveras,

vissa grundarbeten kommer att utföras och värmesystem kommer att bytas ut. Åtgärder kommer att genomföras på bland annat parklekar på Kungsholmen, Södermalm, Hässelby, Bagarmossen och Skärholmen. Under perioden har kontoret startat arbetet med att genomföra statusbesiktningar på alla parklekar för att kunna planera och prioritera framtida underhåll. Arbetet med att få till ett principbeslut kring planläggningen av dessa för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget i staden pågår ännu.

Under perioden har arbetet med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler fortlöpt. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, det gäller exempelvis toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Hissar och ramper byggs in för att klara nivåskillnader och våningsbyten. Med nuvarande budgetförutsättningar har kontoret svårigheter att inrymma ovanstående åtgärder om dessa inte ingår i de större, pågående ny- och ombyggnadsprojekten. Under året färdigställs stora ombyggnationer av Kulturhuset (Skansen 23), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) där denna målsättning för tillgänglighet gäller. Östermalmshallen invigdes i början av mars. Förutom att göra en teknisk upprustning av byggnaden omfattade projektet även åtgärder för att förbättra logistiken för såväl besökare som för avfalls- och varuhantering. Den fysiska tillgängligheten in till och i hallen har förbättrats.

Kontoret har som ambition att vara en kunnig samarbetspartner till sina hyresgäster och arbetar genom den nya projektmodellen med en aktiv och systematisk kravhantering för att kunna agera proaktivt mot Agenda 2030 och med hänsyn till olika intressentfaktorer, tex jämställdhet.

Nämndmål:

Långsiktig planering för tillkommande idrottsytor

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

För en proaktiv och långsiktig planering avseende tillkommande idrottsytor krävs ett väl utvecklat samarbete med berörda förvaltningar och bolag inom staden. Kontoret genomför tillsammans med idrottsförvaltningen löpande avstämningsmöten områdesvis med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att i tidigt skede fånga kontorens behov och aktuella frågor som till exempel behov av nya idrottsanläggningar på sikt i området samt planerade planärenden, markanvisningar och så vidare.

Kontoret har under perioden fortsatt att beakta verksamheternas behov över tid genom att utveckla anläggningar, ur både ett ekonomiskt och tekniskt perspektiv. En större investeringsutgift kan i vissa fall motiveras för att möjliggöra ett mer flexibelt användande av idrottsytan, både när det gäller typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv.

Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende inre underhåll och reinvesteringar. I samarbete med idrottsförvaltningen prioriteras och planeras investeringsmedlens fördelning såväl geografiskt som efter verksamhetsmässiga behov löpande. I takt med att befolkningen ökar i olika geografiska områden planeras även nya skollokaler. Här kommer kontoret fortsatt samarbeta med SISAB, idrotts- och utbildningsförvaltningen med den gemensamma målbilden att lokaler ska kunna samnyttjas av såväl skol- som fritidsverksamhet. Ett tidigt deltagande i stadsplaneringsprocessen gör det möjligt för kontoret att tillgodose det långsiktiga behovet idrottsytor enligt det fastslagna idrottspolitiska programmet. Se vidare nämndmål ”*Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del*” under kommunfullmäktiges mål 3.2.





Ombyggnadsprojektet vid Kristinebergs IP har de senaste åren haft lite olika inriktning. Nämnden antog under april ett reviderat inriktningsbeslut, som innebär att läktarbyggnaden genomgår en teknisk upprustning samt moderniseras för att uppnå bättre tillgänglighet. Vidare ska naturgräset bytas mot konstgräs, vilket möjliggör en femdubblad användning av planen. Bytet innebär även att planen kan användas under större delen av året, 40 veckor per år i stället för 20. Anläggningen kommer även anpassas för allsvensk elitfotboll för damer. Vissa funktioner som nu finns på Stadshagens IP ska flyttas till Kristinebergs IP. Hela projektet planeras vara klart 2023.

Kontoret avser att utarbeta en modell för genomförande av kostnadseffektiva idrottsanläggningar i enklare utförande. Anläggningarna ska kunna användas av fler idrotter och för många typer av motionsaktiviteter.

Arbetet med Zinkensdamms isrink pågår och det förbereds för övertäckning av rinken till hösten.

Kontoret har tillsammans med Idrottsförvaltningen under perioden påbörjat utredningen om att anlägga konstgräsplaner på Gärdets sportfält.

Kravställning och kunskap inom detta område, till exempel avseende jämställdhetsaspekter, styrs av idrottsförvaltningen men kontoret strävar efter att vara en kunnig samarbetspartner där vi har kunskap att bidra med. Det bedrivs bland annat mycket aktiv samverkan avseende hanteringen av konstgräs och reduceringen av mikroplatser. Således är detta en aktivitet med effekt på ett flertal mål i Agenda 2030, de övergripande om den hållbara och inkluderande staden men rätt utförd även stöd för biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Göra Kristinebergs IP till ett idrottscenter	2020-01-01	2020-12-31	
 Tillsammans med idrottsnämnden göra en tillfällig överbyggnad på Zinkensdamms isrink	2020-01-01	2020-12-31	
 Tillsammans med idrottsnämnden påbörja arbetet med att utveckla Gärdets sportfält och där anlägga två 11-spelsplaner med hybridgräs	2020-01-01	2020-12-31	
 Utarbeta modell för genomförande av kostnadseffektiva idrottsanläggningar i enklare utförande	2020-01-01	2020-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Målen om den hållbara staden och hållbar energi för alla i Agenda 2030 är vägledande för kontorets arbete med att främja effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet.

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 och har under perioden installerat laddstolpar för elfordon på Hantverkargatan 3.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök. Eventnäringen är därför en drivande faktor i stadens utveckling och rätt utfört bidrar den till målen om den hållbara och inkluderande staden samt anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt i Agenda-2030. Arbetet med att vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang, sker främst inom ramen för andra nämnders och bolags uppdrag. Kontoret kommer under året bistå i det arbetet med sin kunskap om förvaltning av byggnader.

Enligt kontorets plan för utbyte av konstgräset på elitfotbollsplanerna har kontoret under 2019 i samarbete med Idrottsförvaltningen bytt ut konstgräset på samtliga av stadens elitfotbollsplaner för att återanvändas på grusplaner. Frekvensen för utbyte på elitgräsplaner är cirka 3 år varför inga fler byten kommer att genomföras under året.

Kontoret kommer att delta i den förvaltningsövergripande grupp som håller på att formos under kulturförvaltningens ledning och som ska påbörja det strategiska arbetet med att utforma en strategi för gatukonst och muralmålningar i stadsmiljön.

Arbetet med att ta fram förslag om hur staden skulle kunna utveckla Stadshusets borgargård med kulturevenemang har under perioden initierats. Kontoret har tillsammans med stadsledningskontorets och kulturförvaltningens tagit fram ett första förslag på genomförande. Kontoren kommer under året jobba vidare med förankring och ytterligare precisering av förslaget.

Kontoret har under en tid samarbetat med kulturnämnden i syfte att försöka hitta nya platser för etablering av permanent eller tillfällig kultur. Initiativ för arbetet över samtliga nämnder har ännu inte tagits.

Arbetet med den mer långsiktiga strategin, att gemensamt i staden hitta tillfälliga lokaler och utnyttjade platser lämpade för kulturverksamhet har ännu inte startat.

Kontoret har under perioden tillsammans med Stockholms Stadsteater AB påbörjat arbetet med att överföra de externa restauranghyresgästernas hyresavtal samt ansvaret för de gemensamma ytorna i Kulturhuset till Stockholms Stadsteater AB för att uppnå kommunfullmäktiges mål om en enhetlig förvaltningsmodell.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden upprätta en plan för utbyte av konstgräset på elitfotbollsplanerna så att gräset återanvänds på befintliga grusplaner för att öka antalet konstgräsplaner till en låg kostnad.	2020-01-01	2020-06-30	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med kulturnämnden och fastighetsnämnden utreda möjligheten att underlätta för kulturevenemang på Stockholms stadshus borgargård i syfte att levandegöra en unik plats i staden för stockholmare och besökare.	2020-01-01	2020-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser utforma en strategi för gatukonst och muralmålningar i stadsmiljön genom ökad samverkan med fastighetsägare samt förenklad tillståndshantering.	2020-01-01	2020-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser ta fram en stadsövergripande strategi för att främja fler kulturlokaler- och scener i staden.	2020-01-01	2020-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden utreda hur staden kan underlätta för kulturaktörer att tillfälligt nyttja rivningsfastigheter och utnyttjade platser genom exempelvis generös markupplåtelse, tidsbegränsade bygglov, differentierade upplåtelseavgifter och tydlig kommunikation.	2020-01-01	2020-06-30	
  Stockholms Stadsteater AB ska i samarbete med kommunstyrelsen och fastighetsnämnden utveckla det nyrenoverade kulturhuset som ett hus med gemensam identitet genom en hållbar och enhetlig förvaltningsmodell där utökade öppettider, marknadsföring och ansvar för bemötande kan samordnas med husets samtliga hyresgäster.	2020-01-01	2020-06-30	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden arbetat med implementering av förslagen till Miljöprogram och Klimathandlingsplan för 2020-2023 och verksamhetsplanen har kompletterats med några nya indikatorer och aktiviteter. Verksamhetsplaneringen ligger i linje med Agenda 2030 målen om det hållbara och inkluderande samhället och energimålen är identifierade som centrala för anpassningen mot klimatförändringarna, både för att bekämpa dem och tillgodose hållbar

energi åt alla. Genom förvaltning av naturreservat och ställda krav på att ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras vid byggprojekt möts också målet om biologisk mångfald och ekosystemtjänster











Arbetet med energieffektivisering har fortsatt under perioden och kontoret verkar för att öka andelen återvunnen energi samt andelen förnybar energi. Ett kontinuerligt arbete sker med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen. Kontoret har även startat ett arbete med att uppgradera befintliga övervakningssystem med olika typer av sensorer, exempelvis för belysning, luftkvalitet och temperatur. 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. Kontoret har även fortsatt deltagit i utvecklingsprojekt och samarbeten för att utveckla mer hållbara konstgräsplaner. Krav på installation av granulutfällor och, där möjlighet finns, krav på anläggning av hårdgjorda ytor för snöuppläggning har utretts för de konstgräsplaner som kommer anläggas under året.



För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen ställs tydliga krav på god avfallsplanering och avfallshantering i upphandlingarna. Kontoret har under perioden inlett ett arbete för att öka möjligheten till utsortering av matavfall hos hyresgästerna. Vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset har inventarier och byggdelar lagts ut för återanvändning.

Under perioden har kontoret genomfört radonmätningar enligt plan samt utfört eller planerat för åtgärder i de byggnader där halterna överstiger riktvärden.

Arbetet med att förvalta naturreservaten, som är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår enligt plan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				19,27 %		19,88 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2020
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförbara system				80 %		100 %	100 %	2020
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling						70 %	70 %	2020
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi				33,6 MWh		40 MWh	3 420 MWh	2020
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter						2 %	2 % energieffektivis	2020

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
							ering relativt 2018	
  Totalt köpt energi i stadens verksamheter				78,6 GWh		85 GWh	1945 GWh	2020
Analys								
Värdet har uppdaterats med hänsyn till försäljning av flera byggnader i slakthusområdet.								
  Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)						5 st	4 500 st	2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Åtgärder med mål om fossilfritt bestånd 2020 har genomförts
- Energieffektivisering har beaktats vid ombyggnationer
- Stöd för kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändning har utvecklats
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat

Analys

Kontoret har under perioden analyserat möjligheterna att nå målen i stadens klimathandlingsplan för 2020-2023 och målen om att bekämpa klimatförändringarna i Agenda 2030, det vill säga utveckla det hållbara samhället och tillhandahålla hållbar energi åt alla. Målen är högt ställda och målsättningen att minska mängden köpt energi för byggnader äldre än 10 år med 10 % kommer bli svår att nå då kontorets byggnadsbestånd i det närmaste uteslutande består av äldre byggnader. Under 2020 avser kontoret att genomföra en utredning av energieffektiviseringspotential i byggnadsbeståndet. Utredningen kommer sedan att användas som underlag för framtagande av energieffektiviseringsmål och mål för minskade utsläpp av CO₂e under 2021-2023.




Den löpande driftoptimeringen har fortgått under perioden, i syfte att minska energiförbrukningen i det befintliga beståndet. Kontoret har även startat ett arbete med att uppgradera befintliga övervakningssystem med olika typer av sensorer, exempelvis för belysning, luftkvalitet och temperatur. Arbetet med att implementera det nya fastighetsförvaltningssystemet har fortskridit under perioden men driftsättning av systemet är flyttad från våren till hösten på grund av svårigheterna med att genomföra utbildning i de nya IT-



stöden med anledning av covid-19.

Det finns ett fåtal oljepannor kvar i kontorets byggnadsbestånd. Pannorna finns kvar som stöd i uppvärmningen när toppbelastning infaller, det vill säga någon period eller några tillfällen per år.

Kontorets ambition är fortsatt att öka produktionen av förnyelsebar energi i kontorets byggnader, något som genomförs genom investeringar i solenergianläggningar. Vid större ny- och ombyggnadsprojekt ska en solenergiutredning göras, när förutsättningarna inte sedan tidigare är kända. Detta för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt. Under perioden har en av kontorets solcellsanläggningar på Kulturhuset varit ur funktion på grund av ombyggnadsprojektet i fastigheten vilket kan påverka möjligheten att nå årsmålet för el- och värmeproduktion baserad på solenergi.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnaderna kommer livscykelanalyser (LCA) genomföras vid större nybyggnader. VP 2020 har i T1 kompletterats med en indikator för detta.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion				3		1		2020
 Genomförande av LCA vid nyproduktion eller utbyte av grundkonstruktion, stomme och klimatskal						100 %		2020
 Minskning av ton CO2e till år 2023						284		2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra utredning av energieffektiviseringspotential i byggnadsbeståndet som underlag för framtagning av energieffektiviseringsmål 2021-2023	2020-05-01	2020-12-31	
 Konvertering av oljepannor till fossilfria alternativ	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Möjligheter för fler hyresgäster att sortera sitt avfall i fraktioner har etablerats
- Uppföljning av deponiavfall i byggprojekt har genomförts

Analys


Avfallshanteringen är kritisk för målet om den hållbara staden i Agenda 2030. 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 avfallshandling, såväl själva produktionen som avfallsplanering i den färdigställda byggnaden. Under perioden har kontoret påbörjat implementering av en ny riktlinje för avfallshandling i byggprojekten. Riktlinjen har tagits fram i samarbete med de byggande bolagen i staden. Kontoret deltar också i det stadsövergripande arbetet med att ta fram en handlingsplan för minskat byggavfall.



Kontoret har under perioden påbörjat en kartläggning av vilka hämtställen för matavfall som finns inom kontorets fastigheter idag. Möjligheten att utöka avfallshandling med fraktionen matavfall i ytterligare fastigheter kommer att utredas under året, och ska leda till att fler hyresgäster kan sortera ut sitt matavfall.

Vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset ser kontoret löpande över möjligheten att återanvända inventarier som inte kommer användas i huset efter ombyggnationen. Även byggdelar som kan återanvändas inventeras och dessa läggs ut för försäljning på andrahandsmarknad. Under perioden har nio annonser med möbler från Tekniska nämndhuset lagts ut på Stocket och en inventering av byggdelar genomförts inför nästa etapp av ombyggnaden i hus 5. Kontoret har även skänkt bord och stolar från Tekniska nämndhuset till Farsta sjukhus som öppnat med anledning av covid-19.

Under perioden har konstgräs från Axelsbergs bollplan flyttats till en annan bollplan inom staden. Axelsbergs bollplan behöver användas som etableringsyta vid ett stort arbete som ska utföras av Stockholm Vatten och Avfall och eftersom konstgräset på planen var relativt nylagt beslutades att det ska återanvändas.

Kontoret har fram till 2020 använt sig av två olika miljöcertifieringssystem för byggnader, Miljöbyggnad vid större om- och nybyggnationer och BREEAM in Use för befintliga byggnader. Miljöbyggnad har visat sig vara ett bra verktyg under tidiga skeden av om- och nybyggnationer, och har bidragit till minskad miljöpåverkan. Certifieringar enligt BREEAM in Use påbörjades 2011 och har använts för cirka 100 av kontorets byggnader. Den information om respektive byggnad som tagits fram inför certifieringarna har till viss del varit användbar för underhållsplanering och förbättring av miljöprestanda i byggnaderna och denna information kommer att vara till fortsatt nytta framöver. Värden av att omcertifiera byggnaderna, vilket krävs för att behålla certifikaten, ser kontoret dock som mycket begränsat men kommer upprätthålla dessa givet stadens mål om att andelen certifierade byggnader ska öka.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel större projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram						100 %		2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartlägga var det är möjligt att lägga till fraktionen matavfall vid kontorets hämtställen samt addera fraktionen på lämpliga ställen	2020-01-01	2020-12-31	
 Mäta och systematisera uppföljning av andel deponiavfall av totalt byggavfall på avslutade projekt	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

Arbete med klimatanpassning av kontorets byggnader fortgår under 2020. Kontoret har sedan tidigare kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Då det rör sig om flera hundra berörda byggnader handlar det nu om att prioritera vilka byggnader som är mest skyddsvärda utifrån bland annat samhällsfunktion, liv och hälsa, ekonomi och egendom samt kulturmiljö. Därefter ska åtgärdsförslag tas fram för samtliga prioriterade byggnader. Detta arbete sökte kontoret klimatinvesteringsmedel för under 2019 men arbetet har blivit försenat. Kontoret har sökt ombudgetering av dessa medel i samband med verksamhetsberättelsen 2019. Sökta medel har beviljats och det arbete som planerats för 2020 kommer att påbörjas under nästkommande tertial.

Kontoret är också representerat i den skyfallsgrupp som leds av Trafikkontoret och som arbetar med att ta fram riktlinjer och åtgärdsplaner för stadens övergripande skyfallsarbete.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Skyddsvärdesbedömning samt åtgärdsförslagsframtagning för de klimathots- och skyddsvärdesprioriterade byggnaderna	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fuktsäkerhetsprojektering har skett vid ny- och ombyggnadsprojekt
- Innovationsprojekt i simhall har genomförts som komplement till konventionell vattenrening


Analys



Den genomgående höga standard som kontoret tillhandahåller till alla sina hyresgäster och deras brukare/kunder är ett direkt eller indirekt bidrag till en rad mål i Agenda 2030 mål; de övergripande om det hållbara och inkluderande samhället och de sociala om god hälsa och

välbefinnande, god utbildning åt alla, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt jämställdhet och minskad ojämlikhet.

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. Under perioden har kontoret genomfört radonmätningar för idrottsanläggningar och arbetsplatser samt utfört eller planerat för åtgärder i de byggnader där halterna överstiger riktvärden. Genom kravställande på tillämpning av Byggvarubedömningen och Bygga F – en standard för fuktsäkerhetsprojektering i byggprojekt – skapas förutsättningar för en sundare och säkrare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster.

Under 2020 planerar kontoret att testa en kompletterande reningsmetod av klor för att rena badvatten. I Enskedebadet har det sedan 2013 pågått experimentella försök med att avdöda bakterier med hjälp av LED-ljus och fotokatalys. Detta har gjorts i en mindre undervisningsbassäng. Försöken har haft goda resultat och nu planerar kontoret att, i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad, skala upp försöken och installera samma lösning i Västertorps sim- och idrottshall. Förhandling med aktör för utförande av arbetet pågår och installationen kommer att genomföras under året. Hela mätperioden för att utvärdera metoden kommer dock troligen inte hinnas med under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.						100 %		2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta mätningen av radon i ej uppmätta bostads-, arbetsplats- och undervisningslokaler samt åtgärda där halterna överstiger riktvärden	2020-01-01	2020-12-31	
 Testa alternativ metod till klorrening i Västertorps simhall	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Nämndens fastigheter är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Åtgärder för att minska spridning av mikroplaster på konstgräsplaner har genomförts
- Mängden prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet minskar

Analys




Den genomgående höga standard som kontoret tillhandahåller till alla sina hyresgäster och deras brukare/kunder är ett direkt eller indirekt bidrag till en rad Agenda 2030 mål; de


övergripande om det hållbara och inkluderande samhället och de sociala om god hälsa och välbefinnande, god utbildning åt alla, anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt samt jämställdhet och minskad ojämlikhet. Genom krav på material och avfallshantering bidrar verksamheten även till målen om hållbar konsumtion och produktion samt skyddet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster.


Kontoret arbetar kontinuerligt med att fastigheterna ska vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen. I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna, tillämpas Byggvarubedömningen vid ny- och ombyggnation.

Inom ramen för kontorets driftverksamhet används endast på förhand godkända produkter som är registrerade i Chemsoft. Kontoret har sedan tidigare rensat ut produkter som innehåller utfasningsämnen från verksamheten och arbetar fortsättningsvis med att även ersätta produkter som innehåller prioriterade riskminskningsämnen.

Kontoret fortsätter att delta i utvecklingsprojekt och samarbeten kring nya material för konstgräsplaner. Under perioden har kontoret bland annat, tillsammans med Stockholms fotbollsförbund, arbetat vidare med ett Vinnovaprojekt som handlar om att utveckla och testa infill till konstgräsplaner baserat på restprodukter från skogsindustrin. Testning av så kallad ”hydrofobsand” som infill pågår också på två elitplaner, Kaknäs och Årsta. Två studiebesök var inplanerade under perioden men är framflyttade på grund av rådande situation med Covid-19. Vidare har medarbetare från fastighetskontoret föreläst om konstgräs vid två tillfällen under våren, dels vid konferensen ”Framtidens Idrotts och fritidsanläggningar” i Stockholm och dels vid Miljöförvaltningens (Kemikaliecentrums) seminarium ”Minskad spridning av mikroplast från konstgräsplaner och lekytor”. Krav på installation av granulutfällor och, där möjlighet finns, krav på anläggning av hårdgjorda ytor för snöuppläggning har kommunicerats för de konstgräsplaner som kommer anläggas under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” i Byggvarubedömningen (BVB)	12 %			11,2 %	9 %	9 %		Tertial 1 2020
 Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” som har avvikelserapporter	75,03 %				80 %	100 %		Tertial 1 2020
 Andel produkter med prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet						25 %		2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Granulutfällor ska installeras och hårdytor för snöupplag ska anläggas vid utvalda konstgräsplaner	2020-01-01	2020-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utrensning och utbyte av utvalda produkter med prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet ska genomföras	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


- Kontoret har prövat möjligheterna att skapa ekosystemstjänster vid större ny- och ombyggnationer
- De gröna och ekologiska värdena i naturreservaten har förstärkts och utvecklats


Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara och stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster i staden i enlighet med detta mål i Agenda 2030. Detta gäller både inom staden men framförallt i och med förvaltningen av naturreservaten. Förvaltning av naturreservaten har under perioden fortsatt enligt plan.

I byggprojekt ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Möjligheten att utveckla/skapa ekosystemtjänster ska också beaktas.

Kontoret hade för avsikt att under 2020 medverka i Nacka kommuns fosforfällning i Sickla- och Järlasjön. Syftet med åtgärden är att minska övergödningen i sjöarna och fastighetskontoret har sökt medel för genomförandet ur central medelsreserv. Kontorets ansökan har dock avslagits i avvaktan på att de lokala åtgärdsprogrammet för Järlasjön och Sicklasjön färdigställs samt att Nacka kommun erhåller ansökta LOVA-bidrag för fällningen. Fosforfällningen i Sicklasjön kommer därmed inte att genomföras under 2020. Nacka kommun avser ändå att genomföra den planerade fosforfällningen i Järlasjön under 2020 och kontoret avvaktar resultat av denna samt färdigställande av den lokala åtgärdsplanen för sjöarna innan beslut fattas om vidare hantering av frågan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel större om- och nybyggnationer där möjligheten att utveckla ekosystemtjänster har prövats				100 %		100 %		2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Medverkan i fosforfällning i Sicklasjön	2020-01-01	2020-12-31	Avvikelse
Analys Kommer ej att genomföras			

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har under årets första del arbetat vidare med målet om en ekonomi i balans och långsiktigt hållbara finanser. Underskottet i förhållande till det uppsatta överskottskravet i budgeten uppgår till 54,7 mnkr, vilket kan jämföras med ett underskott efter överskottskravet i årsprognosen om 33,6 mnkr i tertial 1. Kontoret ser trots ansträngningar i nuläget inga realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott i sin helhet under 2020. Dessutom inverkar den pågående covid-19 pandemin menligt, huvudsakligen i form av risker kring framtida hyresintäkter och projekttidplaner.

Arbetet med att implementera det nya arbetssättet i projekt på djupet i organisationen för att ytterligare förbättra styrning, kontroll, riskhantering och budgethållning har fortsatt.

I kontorets arbete i enlighet med gällande försäljningspolicy så ser kontoret kontinuerligt över beståndet för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden och under perioden har beslut fattats om försäljning av en bostadsfastighet i Bromma, Flyttblocket 7.

Införande av nytt fastighetssystem planerades att driftsättas i slutet av maj men har på grund av covid-19 behövt skjutas till hösten.

Kontorets resultat i den genomförda AMI-undersökningen ligger kvar på oförändrade 76. Ledarskapet vid kontoret har fått högre omdömen än tidigare samtidigt som motivation och styrning fått något lägre resultat än i tidigare undersökning. Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.

Kontorets arbete med att stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter tillsammans med samarbetsparter inom och utanför staden, t ex via KTH:s arbetsmarknadsdagar Lava.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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







 Uppfylls delvis





Analys

Att hålla sig till de givna budgetramar för såväl resultat- som investeringsbudget är av högsta prioritet för kontoret. Löpande budgetuppföljningar av resultat- och investeringsbudget sker månatligen med genomgångar tillsammans med bland annat förvaltare, projektledare och budgetansvariga chefer samt via rapportering till ledningsgrupp, stadsledningskontoret och nämnd.

Gällande projektverksamheten finns också ett antal styrgrupper som arbetar med styrning och uppföljning av bland annat ekonomin.

Underskottet i förhållande till det uppsatta överskottskravet i budgeten uppgår till 54,7 mnkr. Kontoret ser inga realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott i sin helhet under 2020. Alla åtgärder, som fortfarande medger att kontoret levererar sitt uppdrag till att minska underskottet, kommer dock att övervägas. Läs vidare hur kontoret arbetar med målet Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar under nämndmål "Nämndens ekonomi är i balans" samt under "Uppföljning av ekonomi".

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	94,6 %			92,4 %		100 %		Tertial 1 2020
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	94,6 %			92,4 %		100 %		Tertial 1 2020
  Nämndens prognossäkerhet T2				2 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2020

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska genomföra en översyn av fastigheterna i sitt bestånd och identifiera de fastigheter som ska behållas inom nämnden, vilka som lämpligen bör överföras till andra nämnder och bolag inom koncernen och vilka som bör avyttras	2020-01-01	2020-12-31	
  Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa en snabb process för de åtgärder som krävs, som till exempel detaljplaner, fastighetsbildningar med mera, för att genomföra avyttringar och överföringar till andra nämnder och bolag samt externa försäljningar.	2020-01-01	2020-12-31	

Nämndmål:

Nämndens ekonomi är i balans

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsbeståndet har skett
- Fler fastigheter bär sina kostnader
- Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

Analys

Kontoret har under årets första del arbetat vidare med målet om en ekonomi i balans och långsiktigt hållbara finanser. Underskottet i förhållande till det uppsatta överskottskravet i budgeten uppgår till 54,7 mnkr, vilket kan jämföras med ett underskott efter överskottskravet i årsprognosen om 33,6 mnkr i tertial 1. Kontoret ser trots ansträngningar i nuläget inga





realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott i sin helhet under 2020. Dessutom inverkar den pågående covid-19 pandemin menligt, huvudsakligen i form av risker kring framtida hyresintäkter och projekttidplaner.

Arbetet med att utveckla hyresmodellerna tillsammans med stadsledningskontoret kommer att prioriteras under året.

Beslut har fattats om försäljning av en bostadsfastighet i Bromma, Flyttblocket 7. Detta har skett utifrån gällande försäljningspolicy och sker i syfte att renodla fastighetsbeståndet och ger försäljningsinkomster till staden.

I kontorets arbete i enlighet med gällande försäljningspolicy så ser kontoret kontinuerligt över beståndet för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden. De fastigheter som kontoret förvaltar utanför kommungränsen är i huvudsak belägna inom naturreservat. När kontoret får i uppdrag av nämnden att avyttra någon av dessa fastigheter är kommunen där marken är belägen alltid en av de parter som kontoret kontaktar för att undersöka dennes vilja att förvärva. Under tertial 1 har en överenskommelse fattats gällande värdeöverföring av nio fastigheter till exploateringskontoret per den 1 maj 2020.

Införande av nytt fastighetssystem planerades att driftsättas i slutet av maj. De upphandlade företagen som bland annat ska utbilda medarbetare har meddelat förhinder att genomföra utbildningar på plats på grund av covid-19 och distansutbildning bedömer kontoret som ej möjlig. Driftsättning och tillhörande utbildning har därför skjutits till hösten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsatt implementering och acceptanstestning av det nya fastighetssystemet	2020-01-01	2020-12-31	
 Hitta hyresmodeller som medger en adekvat användning av fastigheter, i samarbete med Kommunstyrelsen	2020-01-01	2020-12-31	
 Pröva att avyttra mark utanför kommungränsen, exempelvis naturreservat, till den kommunen där marken är belägen	2020-01-01	2020-12-31	
 Pröva ett utökat samarbete med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad	2020-01-01	2020-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

 Uppfylls helt


















Analys

Kontorets resultat i den genomförda AMI-undersökningen ligger kvar på oförändrade 76. Ledarskapet vid kontoret har fått högre omdömen än tidigare samtidigt som motivation och styrning har fått något längre resultat än i tidigare undersökning. Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.

När det gäller tjänsteutlåtanden som har en jämställdhetsanalys har kontoret följt frågan under årets första månader och noterar att det varit aktuellt i ett fåtal fall.

Kontoret har fortsatt att arbeta med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit, där framför allt bevakning av verksamhetsanknutna EU-frågor samt deltagande vid stadsledningskontorets styrgrupper har prioriterats.

När det gäller systematisk uppföljning av upphandlade avtal samt upphandlingar där marknadsdialog har skett, har arbetet drivits vidare inom ramen för kontorets utveckling av upphandlingsprocessen som pågår sedan en tid tillbaka. Kontorets plan är att under maj månad är planen att besluta om en omarbetad upphandlingsprocess.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2019	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	76	76	75	76		78	82	2020
Analys Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.								
  Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	12,5 %				10 %	10 %	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2020
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram				100 %		90 %	90%	2020
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts						80 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2020
  Index Bra arbetsgivare				85		85	84	2020
  Sjukfrånvaro 	3,5 %	2,4 %	5 %	3,8 %	3,9 %	3,9 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	Tertial 1 2020
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	1 %	1,1 %	0,9 %	1,2 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	Tertial 1 2020

Nämndmål:

Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylles helt

Förväntat resultat

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts

Analys

Då det finns ett stort behov av både renovering av befintliga simanläggningar och ett behov av nya simhallar har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram ett PM om upprustning av stadens simanläggningar som bilagts flerårsplaneringen där hårda prioriteringar har gjorts gällande anläggningar, åtgärder och tidsplanering.

Kontoret träffar tillsammans med idrottsförvaltningen löpande externa aktörer som visar intresse att uppföra idrottsanläggningar eller kompletterande byggnader på idrottsmark.

Nämndmål:

Effektiv verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontorets projektprocess är implementerad och det interna samarbetet har stärkts
- Projektens prognossäkerhet har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering
- Upphandlingskompetensen inom kontoret har ökat

Analys

Under perioden har arbetet med att implementera och förankra det nya arbetssättet i byggprojekt fortsatt. Samtliga kontorets byggprojekt finns nu upplagda i det gemensamma projektledningsverktyget Antura och projektrapportering och styrgruppsmöten sker utifrån material tillgängligt i systemet. Arbetet med utbildningar och workshops har löpt vidare under perioden. Utbildning av stödfunktioner vid kontoret har genomförts och utveckling av tillhörande mallar och checklistor görs, beaktade från allas perspektiv, i samarbete med projektledare och projektägare.

För att ytterligare öka prognossäkerheten fortsätter arbetssätten vid kontoret att utvecklas för att i god tid hitta viktiga faktorer att beakta gällande framför allt investeringsprojekten.

Kontoret har genomfört utbildningar i beställningssystem och fakturahantering för flertalet avdelningar och enheter under perioden. Vidare har kontorets upphandlare och projektledare genomgått en utbildning i stadens nya upphandlingssystem Kommers samt nya projektledare har fått utbildning i kontorets upphandlingsprocess.

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
- Kontorets målstyrning har stärkts

Analys

Kontorets arbete med att stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter. Kontoret samarbetar med övriga tekniska förvaltningar samt universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Kontoret bidrar därmed till att främja ökad jämställdhet genom arbete med tekniska yrkens attraktivitet för både män och kvinnor. Då vi tillhandahåller praktik eller feriearbete tillämpar vi kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa likabehandling utifrån bl.a. jämställdhetsaspekt. Under perioden har kontoret, tillsammans med stadsbyggnads-, trafik- och exploateringskontoren, medverkat vid en av KTH:s arbetsmarknadsdagar Lava. Ambassadörer från kontoret bemannande montern.



I syfte att arbeta mer digitaliserat med exempelvis onboarding och introduktion har ett arbete med att implementera utbildningsplattformen startats. Detta arbete görs tillsammans med de tekniska förvaltningarna. Målet är att kontoret ska använda plattformen mer aktivt för att nå ut med bland annat digital introduktion och andra utbildningar, både på chefs- och medarbetarnivå. Under våren kommer även arbetet med att se över introduktion för nyanställda att fortsätta.

Arbete med att se över roller och ansvar har påbörjats och kommer att fortsätta under hösten.

Under perioden har kompetenshöjande insatser inom området arbetsmiljö erbjudits våra chefer. Som en del i att generellt höja kompetensen inom området arbetsmiljö har ett koncept för att diskutera om arbetsmiljö på exempelvis arbetsplatsträffar tagits fram. Syftet med konceptet är att stötta chefer i att diskutera arbetsmiljöfrågor. Under året kommer detta material att kompletteras med flera områden inom arbetsmiljö.

Planen var att under våren genomföra chefsutbildningar inom coachning och feedback. Men på grund av covid-19 kommer utbildningen att flyttas till hösten. Däremot kommer utbildning i stadens rehabiliteringsprocess att genomföras liksom ett flera andra utbildningar som genomförs under hösten.

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, kommunikation och informationssäkerhet	2020-01-01	2020-12-31	
 Utveckla chefer och medarbetares kompetens inom området coachning och feedback.	2020-01-01	2020-12-31	

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget

De stora utmaningar för budgetåret 2020 som kontoret upplyste om i verksamhetsplanen kvarstår för både resultat- och investeringsbudgeten.

I prognosen för tertialrapport 1 uppgår resultatet efter finansiella poster till 239,2 mnkr, vilket är en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på -33,6 mnkr. I

verksamhetsplanen var motsvarande siffra -54,7 mnkr. Avvikelsen beror främst på lägre kapitalkostnader bland annat som följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekt samt lägre hyresintäkter om 20 mnkr, vilket är den uppskattade negativa effekten av covid-19 så här långt. De förväntade effekterna beskrivs mer utförligt under rubriken ”Konsekvenser av pågående pandemi” samt i uppföljningen av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

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

Fastighetsnämnden			VP (justerad KS/KF)		Avvikelse
Mnkr	Utfall	Utfall		T1	
	2019-04	2020-04	2020	2020	VP 2020 vs. T1 2020
Hyror	396,1	387,3	1 225,6	1 225,8	-0,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	12,7	8,6	21,3	24,0	-2,7
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	18,0	12,6	34,5	36,5	-2,0
Arbeten åt utomstående	1,3	-3,7	3,9	5,8	-1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	22,0	15,1	6,9
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	8,2	8,2	0,0
Lokalservice	4,5	4,7	14,4	14,5	-0,1
Övriga intäkter	8,5	8,1	27,4	42,3	-15,0
Summa verksamhetens intäkter	441,1	417,6	1 357,3	1 372,3	-14,9
Driftkostnader (drift)	-75,3	-70,5	-209,6	-208,9	-0,7
Lokalservice	-4,6	-3,5	-11,7	-11,6	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-28,5	-23,2	-73,0	-72,8	-0,3
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-15,0	-16,8	-51,6	-52,2	0,6
Planerat underhåll	-2,8	-4,3	-49,7	-49,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-15,2	-2,4	-3,9	-5,8	1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,1	0,0	-20,3	-19,9	-0,4
Förvaltningskostnader (OH)	-35,5	-36,7	-116,4	-116,4	0,0
Fastighets skatt	-5,6	-5,7	-17,2	-17,8	0,6
Kundförluster	-1,6	0,1	0,0	-0,5	0,4
Försäljningsomkostnader	-1,4	-0,8	-8,1	-8,2	0,1
Skadestånd och Vite	-3,9	-3,0	-4,8	-16,5	11,7
Marknadsföringsbidrag	-1,8	-1,2	-3,2	-3,2	0,0
Övriga kostnader	-19,6	-25,6	-11,4	-10,6	-0,7
Summa verksamhetens kostnader	-210,6	-193,7	-580,9	-594,1	13,2
Verksamhetens driftnetto	230,5	223,9	776,5	778,2	-1,7
Avskrivningar	-127,4	-128,9	-470,8	-465,5	-5,2
Räntekostnader	-32,6	-21,2	-107,5	-73,5	-34,0
Summa kapitalkostnader	-160,0	-150,1	-578,3	-539,0	-39,3
Resultat innan överskottskrav	70,4	73,8	198,1	239,2	-41,1
Överskottskrav	0,0	0,0	-252,8	-252,8	0,0
Uppskattad effekt covid-19	0,0	0,0	0,0	-20,0	20,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	0,0	0,0	-54,7	-33,6	-21,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

T1/T2 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

Intäkter

Den samlade bedömningen av risker och effekter av covid-19 presenteras separat under ”Konsekvenser av pågående pandemi”. Intäkterna är inte justerade på respektive budgetrad utan uppskattade nettoeffekter av pandemin presenteras som en separat post. Pandemin innebär stora och svåröverblickbara risker. Ett exempel är att en hyresgäst i Låghuset (Beridarebanan 10) har aviserat att den inte avser att betala kommande hyresavisering med hänsyn till covid-19. Deras basårshyra är 17,9 mnkr och det är därför av signifikant betydelse för kontorets resultat att de fortsätter att betala. Kontoret ser dock en risk att hyresbetalning från hyresgästen uteblir, vilket i så fall kommer att få en kraftigt negativ effekt på kontorets resultat.

Flera av kontorets externa hyresgäster har beviljats anstånd eller månadsbetalning avseende hyrorna för kvartal två. Kontoret har påbörjat arbetet med att hantera hyresnedsättningar i enlighet med Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237). Kontoret har lagt in en uppskattad nettoeffekt om minskade intäkter om 20 mnkr i årets resultaträkning.

Kontorets prognos för de totala intäkterna år 2020 uppgår till 1 372,3 mnkr. Detta är en ökning mot budget 2020 med 14,9 mnkr. Ökningen kan främst härledas till ersättning från finansförvaltningen för skadestånd och vite för kostnader som uppkommit inom förvaltningsuppdragen som en följd av avyttringen av delar av Slakthusområdet föregående år. En del av skadeståndet var beaktat på kostnadssidan i samband med budgeten. Hyresintäkterna samt mediaintäkter ligger i linje med budget, men en viss omfördelning mellan dessa intäktslag har skett främst hänförligt till en uppdelning av intäkterna för Kulturhuset (Skansen 23).

Den ekonomiska vakansen för Kulturhuset (Skansen 23) beräknas uppgå till 11,4 mnkr då ett flertal externa hyresgäster avflyttar. Kontoret arbetar aktivt med att finna nya hyresgäster och minimera vakanstiden, vilket innebär en extra utmaning under pågående pandemi.

Det preliminära tillträdesdatumet för hotellet Riddaren 13 har flyttats fram, vilket innebär minskade hyresintäkter jämfört med budget om 3,1 mnkr.

Kontoret har under året fortsatt diskussionen med kommande hyresgäst av restaurangen på Stadsmuseet (Stadsgården 1). I nuläget prognostiseras ett tillträde tidigast i september 2020. Inkluderat hyresfria månader innebär det försenade tillträdet en minskning av de prognostiserade hyresintäkterna med 0,5 mnkr.

Det finns ett flertal lokaler/fastigheter som är helt eller delvis tomställda därför att de inte är uthyrningsbara i nuvarande skick. Om kontoret inte beviljas investeringsmedel för dessa kan de inte hyras ut. Den sista hyresgästen i Hus 6 (Pilträdet 11) på Kungsholmen avflyttade i mars i år, vilket innebär att fastigheten nu är helt tomställd. Hyresintäkterna jämfört med budget minskar med 0,6 mnkr. En hyresgäst i en lokal inom Ulvsunda 1:1 har sagt upp sig, vilket leder till en minskad hyresintäkt om 0,4 mnkr. Även här bedöms ett visst renoveringsbehov finnas för att lokalen ska vara uthyrningsbar. Staden bedriver ett stadsövergripande detaljplanearbete som denna byggnad är en del av.

Kontoret har på uppdrag av exploateringskontoret tomställt Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) inför kommande stadsutvecklingsprojekt. Fastigheten planeras att tas över av exploateringskontoret under år 2020 men då avtal inte är klart lämnas prognosen utifrån

förutsättningen att fastigheten tillhör kontoret, vilket innebär ett negativt driftnetto om 2,1 mnkr då det finns kostnader men inga intäkter.

Den externa hyresgästen på Glasbruket 3 på Kungsholmen har avflyttat eftersom lokalen ska hyras av Stadsledningskontoret istället, vilket innebär en omfördelning av hyresintäkterna mellan extern och stadsintern. Detta bedöms inte ha någon resultatmässig nettoeffekt.

I budget beräknades intäkter för ett halvår avseende Södergården, Gårdshuset (Pelarbacken Större 4) utifrån antagandet att en renovering av fastigheten skulle ske under år 2020. Projektet är framflyttat och kontoret har justerat prognosen med 1 mnkr i ökade hyresintäkter för år 2020.

Hyresförhandling har pågått med hyresgäst på Oscarsteatern (Hasseln 4). Den är nu klar och den nya hyran uppgår till 6,0 mnkr, vilket är 0,9 mnkr högre än budget men lägre än kontorets förväntningar.

Övriga intäkter ökar med 15,0 mnkr i jämförelse med budget, främst på grund av skadeståndersättning, se förklaring ovan, samt försäkringsersättning på grund av vattenskada på torrhoppet i Eriksdalsbadet som motsvarar 0,8 mnkr av ökningen.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 15,1 mnkr, vilket är en minskning med 6,9 mnkr mot budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen av regleringsposten på intäktssidan beror främst på att kostnaderna för skadestånd kommer att ersättas av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret istället för exploateringskontoret samt att kontoret prognostiserar ökade intäkter för p-platser och arrenden i Slakthusområdet jämfört med budget.

Kostnader

Prognosen på kostnadssidan i resultatbudgeten är i nuläget inte justerad för effekter av covid-19. Anledningen är att nettoeffekten på kostnadssidan är svåranalyserad och att konsekvenser på kostnadssidan ännu inte har uppstått. De förväntade effekterna beskrivs mer utförligt under rubriken "Konsekvenser av pågående pandemi" samt i uppföljningen av kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Kontorets prognos för kostnader år 2020 uppgår till 594,1 mnkr. Detta är en ökning jämfört med budget 2020 om 13,2 mnkr, vilket drivs av att prognosen för skadestånd och vite har höjts med 11,7 mnkr. Kostnadsökningen motsvaras av intäkter eftersom dessa kommer att ersättas av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret istället för inom regleringen av förvaltningsuppdragen till exploateringskontoret. I övrigt består ökningen på kostnadssidan av bland annat av kostnader för skador och åverkan samt avhjälpande underhåll.

Drift

Avgifterna för försäkringspremier har minskat jämfört med föregående år och kontoret har därför justerat ner prognosen för försäkringskostnader. Samtidigt har kontoret ökade kostnader för nya eller nyrenoverade anläggningar, till exempel Medborgarhuset samt Östermalmshallen (Riddaren 3), vilka är beaktade i prognosen. De totala försäkringskostnaderna prognostiseras till 10,5 mnkr.

Driftkostnaderna på totalnivå är i linje med budget år 2020. Prognosen jämfört med budget minskar med 0,7 mnkr. Kostnaderna för skador och åverkan bedöms hamna något högre än utfallet år 2019 då kontoret har tillträtt flera nya anläggningar år 2020. En fastighet med ökade kostnader för detta är Behandlingshemmet (Skarpnäcks gård 1:1), där det varit problem med råttor. Även inom Nackareservatet prognostiseras kostnaden öka eftersom att fler människor än normalt besöker reservatet, som en följd av covid-19. Kontorets prognos för snöröjning har minskat med 2,1 mnkr till följd av en mild vinter i början av året. Prognosen är sänkt med utgångspunkten att år 2020 blir ett normalår avseende snömängd under kommande höst och vinter.

Övrigt

Avhjälpande underhåll ökar med 0,6 mnkr jämfört med budget, vilket till exempel avser montering av taksäkerhetsåtgärder på en byggnad inom Ulvsunda 1:1.

Prognosen för planerat underhåll är oförändrad jämfört med budget.

Kontoret erhöll i budget år 2020 riktade medel om 10 mnkr för att kunna genomföra akuta åtgärder i fastigheterna. Exempel på åtgärder som har genomförts hittills under året är bland annat byte av värme pump i en byggnad inom Hässelby Villastad, byte av avloppspumpar och sanering av mark på Flatenbadet samt åtgärdande på grund av vattenläcka i källartaket på behandlingshemmet (Skarpnäcks gård 1:1).

Ökningen av fastighetsskatt om 0,6 mnkr jämfört med budget beror på att kontoret prognostiserar en ökning av fastighetsskatten om 0,4 mnkr på Hotellet Riddaren 13, som en följd av ökat byggnadsvärde på grund av investeringsprojektet. Kontoret betalar också från och med år 2020 en årlig fastighetsskatt på 0,2 mnkr för Södergården, Gårdshuset (Pelarbacken Större 4).

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 19,9 mnkr vilket är en minskning med 0,4 mnkr mot budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen av regleringsposten på kostnadssidan beror främst på en tidigare flytt inom Slakthusområdet.

Av minskningen på övriga kostnader avser 1 mnkr en minskad kostnad för planerad åtgärd inom god vattenstatus. Kontoret ansökte i verksamhetsplanen om medel för att genomföra fosforfällning i Sicklasjön men ansökan avslogs i avvaktan bl.a. på att Nacka kommun beviljades ansökta LOVA-bidrag. Nacka kommun erhöll inte dessa medel men avser ändå att genomföra den planerade fosforfällningen i Järlasjön under 2020. Kontoret avvaktar resultat av denna samt färdigställande av den lokala åtgärdsplanen för sjöarna innan beslut fattas om vidare hantering av frågan. Kontoret kommer därmed inte att återkomma med en ny ansökan om medel under 2020.

Administration

Nettokostnaden för administration, i resultatbudgeten benämnt ”Förvaltningskostnader OH”, uppgår till 116,4 mnkr vilket är oförändrat jämfört med budget. Kostnaden för tillfälligt inhyrd personal beräknas bli högre än budgeterat främst beroende på ett behov av att tillfälligt täcka upp för vakanser som uppkommit. Detta vägs upp av att personalkostnaderna väntas minska i motsvarande grad. Det är oftast dyrare att bemanna via konsultlösningar, men då vissa tjänster inte har ersatts av konsulter utan av andra tillfälliga arrangemang blir personalkostnadsminskningen likväl i paritet med konsultkostnadsökningen.

Försäljningsomkostnader

Försäljningsomkostnadsprognosen höjs från 8,1 mnkr till 8,2 mnkr, vilket beror på justerade prognoser kring flera fastigheter. Samma fastigheter som låg till grund för budget är också bas för prognosantagandet.

Kapitalkostnader

Kontorets helårsprognos avseende kapitalkostnader är 539,0 mnkr. Detta innebär en minskning på 39,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 578,3 mnkr. Förändringarna beror dels på omprioriteringar inom investeringsportföljen och dels på att kontoret gjorde en för hög uppskattning av årets utfall på intern ränta vid budgetering inför 2020. Flera projekt har, av olika anledningar flyttats framåt i tid. Detta har gjort att datum för färdigställandet har senarelagts, vilket gör att årets kapitalkostnader, både avskrivningar och intern ränta, minskar. Att förändringarna blir så pass stora beror på att det rör sig om projekt med stora investeringsvolymerna som är på väg att avslutas. Till exempel har enbart tidsförskjutningen i Östermalmshallen gjort att prognosen för kapitalkostnaderna minskar med cirka 9 mnkr.

Resultatenheter

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår netto till 601,8 mnkr. Detta innebär att 32 % av årets totala investeringsbudget har fakturerats. Under samma period 2019 hade 22 % av investeringsbudgeten fakturerats. Skillnaden mot föregående år beror främst på att flera stora projekt nu befinner sig i intensiva faser och har därför haft stora utgifter i början av året.

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar respektive idrottsinvesteringar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelas på fastighets- och idrottsinvesteringar.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar uppgick totalt till 1 801 mnkr. I samband med kommunstyrelsens ärende ”Avstämning av mål och budget för 2020” fick kontoret ett tillskott av medel för prioriterade satsningar, samt en möjlighet att omfördela medel mellan befintliga investeringsplaner. I kommunstyrelsens beslut fick nämnden rätt att omfördela 58 mnkr från budgetposten avseende förvärv av bostadsrätter inom den utökade investeringsplanen till den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar. För ytterligare underhållsåtgärder tilldelas nämnden 20 mnkr och för projektet Multihall vid Vårbergs IP tilldelas nämnden 14,5 mnkr.

De 58 mnkr som omfördelats till den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar finansierar bland annat följande projekt:

- Teknisk upprustning av Farsta- och Kungsholmens brandstation
- Verksamhetsanpassningar av Johannes brandstation
- Diverse prioriterade åtgärder i stadens bergtrum

Det tillskott på 20 mnkr som kommunstyrelsen beslutade om finansierar främst dessa projekt:

- Takåtgärder på Rålambshovsparkens parklek.
- Åtgärder inom äldreboende (Grubbens 1).
- Prioriterade renoveringsåtgärder i stadens brandstationer.
- Upprustning av elanläggning och renovering av åskledare i Stadshuset.
- Renovering av avloppsanläggning i Hötorgshallen.
- Underhåll av hissar och rulltrappor i Kulturhuset.
- Renovering av entrépartier, belysningsåtgärder samt renovering av hiss på Stadsbiblioteket.

De 14,5 mnkr som tilldelats den utökade planen för idrottsinvesteringar används för att genomföra en ledningsomläggning som är en förutsättning för projekt Multihallen vid Vårbergs IP.

Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende också tilldelats 13,1 mnkr för klimatinvesteringar. Hur dessa används beskrivs mer i detalj i bilagorna till utlåtandet.

Nämnden har också tilldelats 2 mnkr för trygghetsskapande åtgärder. Dessa används för projekten planbelysning vid Fruängens BP samt utökad belysning vid Enskede IP.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2019 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har under mars månad tilldelats klimatmedel på 7,2 mnkr och trygghetsmedel på 0,3 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 57,1 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 858,1 mnkr för 2020. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Helårsprognos

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 809,1 mnkr, vilket är 49,0 mnkr lägre än den justerade budgeten på 1 858,1 mnkr.

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.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2020 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna inofficiella överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas 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

påverkar de långsiktiga investeringsplanerna.

Kontoret kan konstatera att det per den sista april finns en mycket hög överbudgetering. Inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar är denna cirka 125 mnkr. Här utgör de tre största projekten, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs, som samtliga är i slutfasen, den absolut största andelen av årsprognosen. Detta medför att det därför inte är möjligt att omprioritera inom denna plan. Inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar är motsvarande överbudgetering cirka 135 mnkr.

Kontoret följer löpande prognosutvecklingen och nivån på överbudgetering men aviserar redan nu om ett eventuellt ytterligare behov av omprioriteringar av medel från de övriga investeringsplanerna för att kunna säkerställa projekten inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut			Avvikelse Aktuell buget vs Prognos
	KF-budget 2020	KS/KF 2020	Aktuell prognos	
Fastighetsnämnden				
Långsiktig investeringsplan, netto	455	533	533	
Utökad investeringsplan, netto	888	834,8	806,8	
<i>varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	150	92	92	-
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	28	28	23	5
<i>varav Kulturhuset</i>	390	390	376	14
<i>varav nytt tekniskt nämndhus</i>	320	320	311	9
<i>varav klimatinvestering</i>	-	4,5	4,5	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	0,3	0,3	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	340	340	340	
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	118	150,3	129,3	
<i>varav Vårbergs IP, multihall</i>	-	14,5	14,5	-
<i>varav Kristinebergshallarna</i>	10	10	7	3
<i>varav Zinkensdamms ishall</i>	20	20	20	-
<i>varav utveckling av Gärdets sportfält</i>	20	20	2	18
<i>varav klubblokaler (trygghetsprojekt)</i>	4	4	4	-
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	64	64	64	-
<i>varav klimatinvesteringar</i>	-	15,8	15,8	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	2	2	-
Investeringsplan, netto	1 801	1 858,1	1 809,1	49

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Totalt för den långsiktiga planen och den utökade planen, för investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet, summerar de prognostiserade investeringarna till 1 339,8 mnkr, vilket är 28 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget. Minskningen jämfört med budget kan helt hänföras till förändringar i den utökade planen. Samtidigt konstaterar kontoret fortsatt mycket hög överbudgetering inom den långsiktiga investeringsplanen och prognosen indikerar ett budgetöverskridande vid årets slut för denna plan om inte omprioriteringar mellan de olika investeringsplanerna kan medges.

Långsiktig plan

Kontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 533 mnkr för de fastigheter som inte avser idrottsverksamhet. Helårsprognosen för investeringsplanen är ett utfall i enlighet med justerad budget. Dock vill kontoret påpeka att det finns betydande risker i att dessa siffror kan bli högre.

Tre stora projekt befinner sig i genomförandefas eller slutfas och därmed är svåra att påverka ekonomiskt. Prognosen för Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs väntas ta i anspråk hela investeringsutrymmet inom den långsiktiga planen. Därutöver finns ett antal prioriterade 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. Det gäller bland annat de projekt för vilka kontoret tilldelats extra medel i den justerade budgeten för att kunna genomföra under året.

Projekt Östermalmshallen redovisar en helårsprognos på 171,7 mnkr, vilket är en ökning med 56,7 mnkr jämfört med justerad budget. Projektet har sedan tidigare rapporterat tidsförseningar i färdigställandet av hotellet och saluhallen samt utgiftsökningar i projektets slutskede.

Under mars månad har kontoret genomfört dialoger med den externa projektledningen i syfte att få en tydlig bild av vad utgiftsökningarna i projektet beror på, samt för att kunna få fram en prognos på slutliga utgifter för hela projektet. Efter genomförda dialoger kvarstår kontorets bedömning att totalutgifterna i projektet bedöms till 1 430 mnkr. Prognoserna för de ingående delprojekten redovisas i bilaga till utlåtandet.

Den höjda prognosen för projektet beror på förseningar i entreprenaden med framflyttad invigning som uppenbar konsekvens samt förseningar orsakade av den pågående pandemin. Kontorets analys är att de ökade utgifterna främst uppstått inom områdena byggetablering och projektledning. Förlängning av driften i tillfälliga saluhallen och ett antal sena hyresgäst Anpassningar har också bidragit till de ökade utgifterna och den höjda slutkostnadsprognosen för projektet.

Kontoret vill också upplysa om att projektledningen meddelat att de prognostiserar en försening av färdigställandet av hotellet fram till mitten av maj med anledning av covid-19. Även detta kan innebära stora ekonomiska risker.

Projekt Medborgarhuset (inklusive renoveringen av Forsgrenska badet) redovisar en årsprognos på 232 mnkr, vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med justerad budget. Projektet har också aviserat en ökad total slutkostnadsprognos. Ökningen uppskattas till 30 mnkr, vilket gör att den totala prognosen för projektet uppgår till 1 130 mnkr. Detta trots att kontoret arbetat aktivt med att hitta åtgärder för att begränsa utgiftsökningen. Ökningen beror främst på att det finns arbeten i kvarvarande lokaler som kommer att behöva genomföras under hösten.

För om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall redovisas en årsprognos på 140,9 mnkr, vilket är en minskning med 30,4 mnkr jämfört med justerad budget för året. Utgifter i projektet har, som tidigare aviserats, förskjuts från 2020 till 2021 med 29 mnkr. Utgiftsförskjutningen relateras till att betonggjutningen har varit mer komplicerad och därmed svår att tidsmässigt beräkna. Ytterväggarna är dock färdiggjutna. Vad gäller komplicerade arbeten kvarstår nu endast att utföra takets betongkonstruktion.

Den förlängda tidplanen på sex månader påverkas också av att entreprenören inte tidigare tagit tillräcklig hänsyn till de relativt omfattande entreprenadarbeten som krävs för hyresgäst Anpassning och överlämnande. En konsekvens av nämnda tidsförskjutning är att även arbetsplatsutgifterna ökar med nästan 10 mnkr, främst i form av ökade utgifter för tjänstemän och etablering. Den totala prognosen på 570 mnkr för projektet är dock oförändrad.

Utökad plan

Prognosen för fastighetsinvesteringar i den utökade planen är totalt 806,8 mnkr, vilket innebär en minskning med 28 mnkr jämfört med den justerade budgeten på 834,8 mnkr.

Prognoser för förvärv av bostadsrätter, LSS boenden m.m. redovisas i ett separat avsnitt.

För ombyggnaden av Stadsbiblioteket uppgår helårsprognosen till 23 mnkr vilket är 5 mnkr lägre än årets justerade budget. Den lägre prognosen beror främst på tidsförskjutningar i uppstarten av projekten, bland annat avseende investeringsbeslut, något som påverkat planering och uppstart. Den lägre årsprognosen rör sig dock enbart om förskjutningar för vad som kan genomföras under året. Slutkostnadsprognosen för projektet på 260 mnkr är därför oförändrad.

Projekt Kulturhuset redovisar en helårsprognos på 376 mnkr, vilket är 14 mnkr lägre än årets justerade budget. För att inte äventyra tid och ekonomi i upprustningen av Kulturhuset, avvaktas de ingående utvecklingsdelarna i projektet till efter att den tekniska upprustningen är avslutad. Detta innebär att medel omfördelas från år 2020 till år 2021. Detta påverkar dock inte slutkostnadsprognosen för projektet, som ligger kvar på 960 mnkr

Projektet tekniska nämndhuset redovisar en helårsprognos på 311 mnkr, vilket är 9 mnkr lägre än justerad budget. Projektet har ändrat etappindelning i syfte att hålla investeringsutgifterna på beslutad nivå. Hus 4 är nu färdigombyggt och för närvarande genomförs besiktningar. Projektet genomför nu möblering och inflyttning. I hus 3 pågår rivningsarbeten. Projektet har i februari tecknat beställningsskrivelse med Skanska för en andra etapp. Som en del i detta har en ny kostnads kalkyl för etappen samt för projektet som helhet tagits fram. I samband med denna har helårsprognosen för projektet justerats till 311 mnkr. Slutkostnadsprognosen för projektet är oförändrad.

Prognoserna för klimat- och trygghetsinvesteringar inom fastighetsverksamheten är 4,5 respektive 0,3 mnkr. Detta motsvarar ett utfall enligt justerad budget. Både verksamhet och ekonomi i projekten beskrivs mer detaljerat i bilaga till utlåtandet.

Investeringar avseende idrottsfastigheter

Totalt, för de fastigheter som avser idrottsverksamhet, summerar de prognostiserade investeringarna till 469,3 mnkr, vilket är 21 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget. Minskningen jämfört med budget kan helt hänföras till förändringar i den utökade planen. Kontoret konstaterar att det kvarstår en hög överbudgetering inom den långsiktiga investeringsplanen.

Långsiktig plan

Prognosen för den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar uppgår till 340 mnkr, vilket innebär ett utfall i nivå med den justerade budgeten.

Projekt Medborgarhuset (inklusive renoveringen av Forsgrenska badet) redovisar en årsprognos på 232 mnkr, vilket är en minskning med 2 mnkr jämfört med justerad budget. Projektet har också aviserat en ökad total slutkostnadsprognos. Ökningen uppskattas till 30 mnkr, vilket gör att den totala prognosen för projektet uppgår till 1 130 mnkr. Detta trots att kontoret arbetat aktivt med att hitta åtgärder för att begränsa utgiftsökningen. Ökningen beror främst på att det finns arbeten i kvarvarande lokaler som kommer att behöva genomföras under hösten.

För ombyggnaden av Högdalens sim- och idrottshall är helårsprognosen 68 mnkr, vilket innebär en minskning med 10 mnkr jämfört med årets justerade budget. Asbestsaneringar och förseningar i projekteringen har medfört en tidsförskjutning. Därför har en omfördelning av medel skett från år 2020 till 2021. Slutkostnadsprognosen för projektet är 163 mnkr, vilket kan jämföras med genomförandebeslutet om 160 mnkr.

Utökad plan

Helårsprognosen för idrottsinvesteringar inom den utökade planen är totalt 129,3 mnkr. Detta innebär en minskning med 21 mnkr jämfört med den justerade budgeten inom området.

Prognosen för multihallen på Vårbergs IP uppgår till 14,5 mnkr, vilket är i nivå med den justerade budgeten.

Projekt Kristinebergshallarna redovisar en årsprognos på 7 mnkr, vilket är 3 mnkr lägre än justerad budget för året. Projektet arbetar just nu med planering och kalkylering som underlag för kommande genomförandebeslut.

Projektet Gärdets sportfält redovisar en prognos på 2 mnkr, vilket innebär en minskning med 18 mnkr jämfört med årets justerade budget. Minskningen beror huvudsakligen på förväntade förseningar kopplat till den pågående pandemin samt komplikationer i att investeringen ska genomföras på annans mark, varför det behövs underlag och beslut som sannolikt påverkar tidplanen.

För ersättningsinvesteringar är totalprognosen för året 64 mnkr, vilket innebär ett utfall enligt justerad budget. Fastighetsnämnden har för 2020 fått utökade medel för att fortsätta arbetet med tre ersättningsprojekt. Det gäller omvandlingen av Stadshagens IP (6 mnkr), flytten av rugbyplaner från Årstafältet till Gubbängens sportfält (54 mnkr) samt ny servicebyggnad till Södra Ängby BP (4 mnkr).

Prognoserna för klimat- och trygghetsinvesteringar inom fastighetsverksamheten är 15,8 respektive 6 mnkr. Detta innebär ett utfall enligt justerad budget. I beloppen för trygghetsinvesteringar räknas då också 4 mnkr för klubblokaler in. Både verksamhet och ekonomi i projekten beskrivs mer detaljerat i bilaga till utlåtandet.

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 årets första fyra månader tillträtt Sturebacken LSS-boende och Agnes LSS boende i Västberga. Under 2020 kommer ytterligare en förskola att tillträdas, Skattkistan/Sandaletten i Älvsjö. Den totala utgiften för dessa bostadsrätter beräknas att uppgå till 92 mnkr.

I samband med verksamhetsplanen för 2020 redovisade kontoret att totala utgifter för bostadsrätter skulle uppgå till 150 mnkr under året. Detta beror på beslut om justering av budget som fattades tidigare under året.

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 2020 planerar kontoret att avsluta flera försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 8,2 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, hembudsförfaranden och andra externa processer som är svåra att påverka för kontoret.

Värdeöverföringar

Överenskommelser har fattats mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret avseende värdeöverföringar av ett antal fastigheter, se tabell nedan. Värdeöverföringarna görs i syfte att renodla fastighetsbeståndet, i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget, och flera av fastigheterna är belägna i ett framtida exploateringsområde, till exempel Alvik 1:2, Bromsten 9:2 och Spiselhällen 2. Värdeöverföringarna sker per 1 maj 2020. Konsekvenser av värdeöverföringarna är inte beaktade i prognosen för resultat- och investeringsbudgeten.

Fastigheter som värdeöverförs till Exploateringskontoret per 1 maj 2020
Alvik 1:2 Hyreshus
Alvik 1:2 Villa
Bromsten 9:2
Enskede gård 1:1, Hemskogsvägen 199
Lillsjönäs 2
Marö 5
Mariehäll 1:1
Spiselhällen 2
Vätö 16

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Budgetjusteringar

Kontoret begär följande budgetjusteringar: Respektive projekt redovisas dels i punktform i tabellen nedan och mer detaljerat i bilaga till utlåtandet.

Medel för klimatinvesteringar

Kontoret söker i samband med tertialrapport 1 medel för klimatinvesteringar om 1,2 mnkr. Medlen är ämnade för satsningar på laddstolpar för elbilar samt energibesparing genom utbyte av belysning.

Medel för trygghetsskapande åtgärder

Kontoret söker i samband med tertialrapport 1 medel för trygghetsskapande åtgärder på totalt 8,75 mnkr. Det rör sig totalt om sex stycken projekt, vilka redovisas i tabell.

Anläggning	Typ av medel	Projekt	Belopp
Pilträdet 12	Klimatinvestering	Laddstolpar	200 000 kr
Spelbomskan 16	Klimatinvestering	Energibesparing belysning	1 000 000 kr
Hjorthagens IP	Trygghetsinvestering	Trygghet gång- och cykelbana	350 000 kr
Spelbomskan 16	Trygghetsinvestering	Barnsäkerhet	1 000 000 kr
Spånga IP	Trygghetsinvestering	Belysningsprojekt	1 500 000 kr
Vällingby sim- och idrottshall	Trygghetsinvestering	Tryggare miljöer	400 000 kr
Ängby IP	Trygghetsinvestering	Belysningsprojekt	3 500 000 kr
Älvsjö IP	Trygghetsinvestering	Entré	2 000 000 kr

Konsekvenser av pågående pandemi

Resultatbudget

Spridningen av covid-19 innebär stora konsekvenser för ett flertal av kontorets externa hyresgäster. Cirka 175 hyresgäster har redan inkommit med förfrågningar om anstånd med betalningar samt hyresreduktion. Det finns också hyresgäster som inte har betalat hyran, varav vissa har meddelat detta och andra inte. Kontoret arbetar med att kontakta de hyresgäster som varken har betalat hyran eller begärt anstånd. Hittills har kontoret endast beviljat anstånd med betalningen samt gett möjligheten till månadsbetalning för kvartal två. Anståndet innebär att intäkter för juni år 2020 ska återbetalas under kvartal 1 år 2021, vilket förskjuter hyresinbetalningarna. Redan nu har flera hyresgäster flaggat för att även april och maj månads hyror kan komma att betalas längre fram än kvartal tre och fyra som var överenskommet. Intäkterna för de hyresgäster som hittills beviljats anstånd enligt ovan uppgår till 7,8 mnkr per månad.

Kontoret har precis fastställt förfarande för hantering av ansökningar om hyresreduktion för utsatta branscher i enlighet med Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran (SFS 2020:237). Den 6:e maj hade 88 hyresgäster ansökt om hyreslättnader.

Stadens bidrag om 25 % för dessa uppgår till 8 mnkr om samtliga skulle beviljas samt under förutsättning att staden får bidrag från Länsstyrelsen på resterande del. I nuläget finns oklarheter kring vilka effekterna skulle bli om Länsstyrelsen inte skulle bevilja bidrag för kontorets överenskommelser med hyresgästerna. I årsprognosen för tertial 1 har kontoret uppskattat nettoeffekten av covid-19 till cirka 20 mnkr.

De administrativa kostnaderna kan också påverkas av förskjutning av implementeringen av nytt fastighetssystem.

Driftbudgeten kan också komma att påverkas om det sker förseningar i projekt kopplat till covid-19. Detta kan påverka både intäkter och kostnader men i nuläget är effekterna av detta inte fastställda. Det är sannolikt att vissa planerade projekt inom till exempel LSS-boenden inte kommer att genomföras under året, vilket kan leda till minskade kostnader. Samtidigt kommer kontoret att försöka genomföra andra arbeten på fastigheter som nyttjas mindre av hyresgästerna.

Projektverksamhet och investeringar

Eventuella effekter av covid-19 är, i den mån det är möjligt, beaktade i helårsprognosen. Projektverksamheten vid kontoret kommer att påverkas av pandemin till exempel genom negativ påverkan på personella resurser och svårigheter med leveranser av material. I vissa projekt är det också fastslaget att covid-19 kommer ge effekter i form av förseningar. I de fall där detta är bekräftat har hänsyn tagits till de ekonomiska konsekvenserna i prognosen. Exempel på projekt som med säkerhet har eller kommer påverkas är Östermalmshallen inklusive hotellet, Medborgarhuset, projekt inom Mälärhöjdens IP samt anläggning av konstgräsplaner på flera platser.

Utöver de risker som redan fallit ut och tagits hänsyn till i prognosen har flera entreprenörer anmält risk för hinder och eventuella förseningar. Detta innebär inte per automatik att ytterligare projekt kommer att försenas, men är en markering från entreprenörerna att det finns en tydlig risk för detta. Kontoret bevakar utvecklingen i respektive projekt med hänsyn till covid-19 på dags- och veckobasis och arbetar intensivt för att kunna genomföra så stor andel som möjligt av de projekt som planerats, även under rådande omständigheter.

Övrigt

Till tertialrapport 1 biläggs en reviderad version av "Lokalt system för intern kontroll vid Fastighetskontoret". Den har uppdaterats med ett stycke om styrdokument i enlighet med den information om behov av komplettering som presenterades i avstämningsärendet till budgeten för år 2020.

Bilagor

- Bilaga 1: Bilaga 1 Investeringsnetto T1 2020*
- Bilaga 2: Bilaga 2 Kommentarer Stora Projekt*
- Bilaga 3: 3.1 Bilaga Ansökan Klimat Laddstolpar till Pilträdet 12*
- Bilaga 4: 3.2 Bilaga Ansökan Klimat Spelbomskan 16 LED*
- Bilaga 5: 3.3 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Älvsjö IP*
- Bilaga 6: 3.4 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Hjorthagens IP*
- Bilaga 7: 3.5 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spelbomskan 16*
- Bilaga 8: 3.6 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Spånga*
- Bilaga 9: 3.7 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Vällingby sim- och idrottshall*
- Bilaga 10: 3.8 Bilaga Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Ängby IP*
- Bilaga 11: Bilaga 4.1 TRYGGHET uppföljning Akalla By*
- Bilaga 12: Bilaga 4.2 TRYGGHET uppföljning Enskede IP*
- Bilaga 13: Bilaga 4.3 TRYGGHET uppföljning Planbelysning Fruängens BP*
- Bilaga 14: Bilaga 5.1 - KLIMAT Uppföljning Farsta Sol belysning och styr*
- Bilaga 15: Bilaga 5.2 - KLIMAT Slutrapport Eriksdalsbadet Täckning utebad*
- Bilaga 16: Bilaga 5.3 KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*
- Bilaga 17: Bilaga 5.4 KLIMAT Uppföljning Spånga IP*
- Bilaga 18: Bilaga 5.5 - KLIMAT Uppföljning Farsta IP*
- Bilaga 19: Bilaga 5.6 KLIMAT Uppföljning Anp. byggn. skyfall*
- Bilaga 20: Bilaga 5.7 KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet belys,entre,korrid*
- Bilaga 21: Bilaga 5.8 -KLIMAT Uppföljning Spånga bad o idrottshall*
- Bilaga 22: Bilaga 5.9 - KLIMAT Uppföljning oljepannor*
- Bilaga 23: Bilaga 5.10 - KLIMAT Uppföljning Farsta Sol solcellsanläggning*
- Bilaga 24: Bilaga 5.11 - KLIMAT Uppföljning idrottshallar Solkyla*
- Bilaga 25: Bilaga 5.12 - KLIMAT Uppföljning Ärvingehallen ersättning undertak, armaturer*
- Bilaga 26: Bilaga 5.13 - KLIMAT Uppföljning Beckomberga Sim o Idrottshall*
- Bilaga 27: Bilaga 5.14 - KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*
- Bilaga 28: Bilaga 6 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-05-19
David Lundqvist	2020-05-19