

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 26 920**Till**
Fastighetsnämnden
2021-02-16

Verksamhetsberättelse 2020 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2020.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 1,7 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 3,0 mnkr för medel för trygghetsinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering om 8,2 mnkr avseende minskade intäkter med anledning av lämnade hyresrabatter.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| Sammanfattande analys..... | 5 |
| Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål..... | 5 |
| 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla..... | 5 |
| 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort..... | 6 |
| 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i..... | 7 |
| 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige..... | 10 |
| 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet..... | 10 |
| 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande..... | 11 |
| 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt..... | 11 |
| 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv..... | 12 |
| 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov..... | 14 |
| 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet..... | 17 |
| 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring..... | 17 |
| 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö..... | 19 |
| 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden..... | 31 |
| 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser..... | 32 |
| 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna..... | 34 |
| Uppföljning av ekonomi..... | 39 |
| Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget..... | 39 |
| Resultatenheter..... | 44 |
| Investeringar..... | 44 |
| Försäljningar av anläggningstillgångar..... | 45 |
| Ombudgeteringar..... | 46 |
| Analys av balansräkning..... | 46 |
| Särskilda redovisningar..... | 47 |

| | |
|--|-----------|
| Agenda 2030..... | 47 |
| Konsekvenser av Covid-19-pandemin..... | 48 |
| Bedömning av nämndens interna kontroll..... | 48 |
| Systematiskt kvalitetsarbete..... | 49 |

Bilagor

- Bilaga 1: Bilaga 1 Uppföljning av intern kontroll VB 2020*
- Bilaga 2: Bilaga 2 Investnetto VB 2020 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***
- Bilaga 3: Bilaga 3 KommentarerStoraProjekt VB2020*
- Bilaga 4: Nyckeltal 2020*
- Bilaga 5: Bilaga 5 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Beckomberga belysning*
- Bilaga 6: Bilaga 6 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Blacquebergshallen belysning*
- Bilaga 7: Bilaga 7 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalsbadet belysning entren*
- Bilaga 8: Bilaga 8 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalsbadet belysning källare etapp 1*
- Bilaga 9: Bilaga 9 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall belysning*
- Bilaga 10: Bilaga 10 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall solcellsanläggning*
- Bilaga 11: Bilaga 11 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Gärdeshallen belysning*
- Bilaga 12: Bilaga 12 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Husbyhallen belysning*
- Bilaga 13: Bilaga 13 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Nälstabadet solvärme*
- Bilaga 14: Bilaga 14 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skyfallsutredningar 2020*
- Bilaga 15: Bilaga 15 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga bad och idrott belysning*
- Bilaga 16: Bilaga 16 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga IP belysning*
- Bilaga 17: Bilaga 17 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Stadsbiblioteket LED-belysning*
- Bilaga 18: Bilaga 18 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Utfasning av 4 st oljepannor*
- Bilaga 19: Bilaga 19 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Zinkensdamms IP värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 20: Bilaga 20 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Ärvingehallen belysning*
- Bilaga 21: Bilaga 21 Trygghetsmedel Slutrapport Akalla By belysning*
- Bilaga 22: Bilaga 22 Trygghetsmedel Slutrapport Enskede IP*
- Bilaga 23: Bilaga 23 Trygghetsmedel Slutrapport Fruängens BP*
- Bilaga 24: Bilaga 24 Trygghetsmedel Slutrapport Hjorthagens IP*

Bilaga 25: Bilaga 25 Trygghetsmedel Slutrapport Spelbomskan 16

Bilaga 26: Bilaga 26 Trygghetsmedel Slutrapport Spånga IP

Bilaga 27: Bilaga 27 Trygghetsmedel Slutrapport Älvsjö IP

*Bilaga 28: Bilaga 28 Investeringar VB **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

Sammanfattande analys

För 2020 bedömer kontoret inriktningsmål ett som helt uppfyllt. För inriktningsmålen två och tre görs bedömningen att målen är delvis uppfyllda. Det baseras på att några av KFs verksamhetsmål bedöms som delvis uppfyllda, vilket gäller "2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö" samt "3.1 Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser". Covid-19 pandemin har inneburit stora utmaningar för kontoret under verksamhetsåret med en negativ inverkan på hyresintäkterna.

Intäkterna för 2020 har minskat med 39,5 mnkr jämfört med budget och verksamhetens kostnader har för motsvarande period minskat med 2,2 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 92,0 mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 244,6 mnkr, vilket är i nivå med det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Detta under förutsättning att nämndens begäran om budgetjustering avseende minskade intäkter om 8,2 mnkr godkänns. I samband med tertialrapport 2 då avvikelser i prognosen uppgick till -12,1 mnkr.

Resultatförbättringar jämfört med verksamhetsplanen beror främst på lägre kapitalkostnader till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekten. Förändringen jämfört med budget är också hänförlig till den rådande pandemin med minskade hyresintäkter och ökade befarade kundförluster som följd. Jämfört med utfallet 2019 har kontoret ett försämrat driftnetto med 45,1 mnkr.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Trygghets- och säkerhetsfrågor bidrar till de globala målen i Agenda 2030; i synnerhet målen om fredliga och inkluderande samhällen samt jämlikhet. Om staden kan tillhandahålla trygga miljöer kan människors kreativitet och kapacitet få fritt spelrum, medan motsatsen med en otrygg miljö och upplevelsen av hot, inskränker den fysiska och mentala rörelsefriheten.

Kontoret har som mål att erbjuda feriejobb till ungdomar, men året har präglats av den pågående pandemin och vissa omprioriteringar har gjorts. Sex ungdomar har feriearbetat under sommaren inom kontorets driftorganisation. Kontoret har däremot inte uppnått målen "Antalet tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande" samt "Praktikplatser för verksamhetsförlagd utbildning".

Kontoret ansvarar bland annat för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Kontoret förvaltar även kommersiella och kulturella fastigheter. När pandemin bröt ut uppstod en stor oro bland hyresgästerna, där deras verksamhet och framtid är hotad. Hela året har varit en stor utmaning för många av kontorets hyresgäster och kontoret har varit tillmötesgående när det gäller att underlätta för hyresgästerna; bland annat genom hjälp med uppskov av hyresbetalningar, månadsavisering och ansökan om statligt hyresstöd. I slutet av året beviljades ytterligare stöd till hyresgästerna med hyresrabatt för kvartal 3 och 4, detta på uppdrag av nämnden genom ordförandebeslut i samråd med vice ordförande. Pandemins verkningar fortsätter nästa år och kan i förlängningen leda till tomställda lokaler.

Medborgarhusets stora renovering är klar och merparten av hyresgästerna har flyttat in 2020. Kulturhusets verksamhet har även åter succesivt flyttat tillbaka efter byggnadernas färdigställande.

Kontoret vill öka den sociala hållbarheten och samarbetar aktivt med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag. Detta för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation, exempel är trygghetsbelysning i Akalla by där trafikkontoret och kontoret samarbetat. Kontorets verksamhet har därför 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. Under hösten har Sergels torg använts för olika aktiviteter och även Skansen 22 har använts i detta sammanhang.

Kontoret har i samband med kommunstyrelsens ärende "Avstämning av mål och budget för 2020" fått extra investeringsmedel, både genom tillskott av medel för prioriterade satsningar och genom omfördelning av medel mellan befintliga budgetramar. Detta innebär bland annat att programhandling för upprustning av Farsta- och Kungsholmens brandstationer har påbörjats. Dessutom har akuta brister åtgärdats på 21 parkleksbyggnader, exempelvis tak, ventilation, fuktproblem och säkerhetsförbättringar. Bland annat har kryppgrunden åtgärdats på Ådalens parklek, tak och kryppgrund på Rålabshovs parklek, inneklimatsåtgärder på Högdalens parklek, ny takbeläggning på Högalidsparkens parklek, målning och lagning av fasad på Hässelängens parklek. Dessutom har kontoret genomfört takrenovering och taksäkerhetsåtgärder på Guldets parklek, renovering av WC, altan och fönster på Starrmyrans parklek, ny luftvärmepump på Apelsinens parklek

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts under året.



KF:s mål för verksamhetsområdet:








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

 Uppfylls inte

Analys

Kontoret reviderade årsmålet i tertialrapport 1 när det gäller feriearbete och under året har kontoret tagit emot sex stycken feriearbetande ungdomar. Ungdomarna har arbetat inom kontorets driftorganisation. På grund av den pågående pandemin har kontoret inte kunnat nå målet "Antalet tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning". Övriga planerade aktiviteter har inte kunnat genomföras på grund av pandemin.

| Indikator | Periodens utfall | Utfall män/ pojkar | Utfall kvinnor/ 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 | VB 2020 |
| Analys | | | | | | | | |

| Indikator | Periodens utfall | Utfall män/ pojkar | Utfall kvinnor/ flickor | Periodens utfall VB 2019 | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------|--------|-------------------|---------|
| På grund av den pågående pandemin har kontoret haft svårigheter att nå målet - Antal tillhandahållna platser för feriejobb. | | | | | | | | |
|   Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb | 0 | | | 1 | | 1 st | Tas fram av nämnd | VB 2020 |
| Analys På grund av den pågående pandemin har kontoret haft svårigheter att nå målet - Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb. | | | | | | | | |
|   Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning | 0 | | | 2 | 0 | 5 | Tas fram av nämnd | VB 2020 |
| Analys På grund av den pågående pandemin har kontoret haft svårigheter att nå målet - Antalet tillhandahållna praktikplatser för verksamhetsförlagd utbildning. | | | | | | | | |
|    Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi | 6 st | 1 st | 5 st | 0 st | | 6 st | 9 000 st | VB 2020 |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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



 Uppfylls helt

Analys

I de två Agenda 2030-målen Hållbara städer och samhällen samt Fredliga och inkluderande samhällen, är säkerhets- och trygghetsfrågor av stor vikt. Jämlikhetsaspekten är också betydande eftersom många mätningar pekar på kvinnors begränsningar när det handlar om upplevd otrygghet i offentliga miljöer. Kontoret har arbetat med att öka den upplevda tryggheten i och kring de offentliga lokaler som förvaltas, genom bland annat slyröjning och förstärkt belysning. Kontoret ansvarar även för anläggningar som bland annat är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskydd samt räddningstjänst. Detta utgör en viktig del av stadens säkerhetsarbete, som utgår från stadens trygghets- och säkerhetsprogram. Uppdraget innebär att utveckla förmågan att förebygga störningar och att upprätthålla viktiga verksamheter samt värna om stadens funktionalitet. Medarbetarna har deltagit på de utbildningar som har genomförts i stadens regi i samarbete med försvarshögskolan med fokus på planeringen av civilt försvar, steg 1 samt steg 2 där bland annat extremistiska hot var ett av ämnena. Utbildning har också genomförts där Säkerhetspolisen bjöds in för en utbildning inom området informationsinhämtning och säkerhetsskydd för kontorets berörda medarbetare. Under vintern deltog kontoret i en utbildning i terrorberedskap i offentlig miljö som genomfördes av bland annat Myndigheten för samhällsskydd och beredskap och polisen. Kontoret har tre medarbetare som har gått utbildning och fått certifikat som skyddsrumssakkunnig.

Genom kommunstyrelsens avstämningsärende om nämndernas verksamhetsplaner fick kontoret investeringsmedel för att påbörja projekten Teknisk upprustning av Farsta respektive Kungsholmens brandstationer samt Hyresgästanpassning av Johannes brandstation. Arbetena är påbörjade gällande Farsta och Kungsholmens brandstationer där verksamhetsprogrammet har beslutats under året. Gällande eventuell hyresgästanpassning av Johannes brandstation så avvaktar kontoret och Storstockholms brandförsvarsförbund bland annat Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps utredning. Hyresgästen har genomfört säkerhetsskyddsanalys av sin verksamhet på respektive objekt.

Kontoret har deltagit i den stadsövergripande handlingsplanen för att utveckla stadens skadedjursbekämpning. En upphandling har påbörjats och väntas vara klar halvårsskiftet 2021.

| 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 perioden låtit alla medarbetare genomföra stadens digitala grundutbildning i informationssäkerhet. Uppföljning av handhavande av informationssäkerhet har påbörjats under året. Vidare har arbete gjorts med informationsklassning av kontorets dokumentation och information som förvaras i det nya fastighetssystemet. Även information i inköpsprocessen och beställningar har klassats. Hänsyn tas till information som berörs av bland annat av säkerhetsskyddslagen och dataskyddsförordningen.

Informationssäkerheten inom staden är viktig för att upprätthålla jämlika, fredliga och inkluderande samhällen i enlighet med Agenda 2030-målen.

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

Med hjälp av beviljade trygghetsmedel för 2020 har kontoret kunnat genomföra projekt för trygghetsbelysning i Akalla by i samarbete med trafikkontoret och utökat belysningen i mörka partier kring Stadsbiblioteket. Kontoret har utökat parkbelysningen på Enskede IP, förstärkt belysningen kring entrén på Älvsjö IP, rensat stora mängder sly och förstärkt belysningen vid gång- och cykelvägen vid Hjorthagens IP samt påbörjat planeringen av en utökad parkbelysning på Spånga IP och en ny planbelysning på Fruängens BP. Kontoret har även löpande genomfört trygghetsskapande åtgärder som exempelvis slyröjning vid Ågestabadet, trädborttagning vid Sundby bollplan och yttre städning vid bergrum.

Kontoret har påbörjat sitt trygghetsarbete kring strategiska och prioriterade byggnader. Under året har behovet av trygghetskapande åtgärder identifierats vid Stadshuset, Farsta IP, Hagsätra IP, Kärrtorps IP, Vällingby sim- och idrottshall, Gärdeshallen, Hagsätrahallen, Mälarhöjdens IP, Östermalms IP och Ängby IP. Kontoret avser ansöka om trygghetsmedel för dessa åtgärder i samband med verksamhetsplan för 2021.

Kontoret har under året tillsammans med Stockholms Stadsteater AB arbetat för att Kulturhuset återinvigning ska ge besökarna en upplevelse av helhetshus. I budgetuppdraget ingick bland annat att kontoret och Stadsteatern skulle verka för att restauranghyresgästerna i Kulturhuset skulle vara hyresgäster till Stockholms Stadsteater AB och att bolaget ansvarade för de allmänna utrymmena i huset. Detta har genomförts och reglerats genom ett nytt hyresavtal.

I samband med upprustningen av klubbhusbyggnaden vid Hägerstensåsens bollplan har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen definierat ett konceptprogram med funktioner och ytor som bör finnas för klubblokaler vid idrottsplatser. Konceptprogrammet ska användas vid kommande om- och nybyggnationer av klubbhusbyggnader, där det ska anpassas till de specifika förutsättningarna vid respektive idrottsanläggning och kan komma att vidareutvecklas när det tillämpas i de enskilda fallen.

Till följd av covid-19 pandemin har besöken i Nackareservatet ökat markant under året. Skyltning av leder och stigar har förbättrats och även kompletterats med informationsskyltar med Folkhälsomyndighetens rekommendationer under pandemin.

Kontoret har under året fått extra medel i avstämningsärendet för att genomföra åtgärder efter myndighetsbesiktningar. Kontoret har på detta sätt kunnat göra särskilda satsningar på åtgärder efter besiktning av brandlarm, sprinkler, hissar, ventilation och elanläggningar.

Bland annat har brandlarm bytts på Eriksdalsbadet, kompletterats på Dohlströms 1, rulltrappor åtgärdats inom Skansen 23, hissar har åtgärdats på Tensta sim och idrottshall, Grimsta IP,

Stadsbiblioteket samt tillgänglighetsplattform på Högdalens sim och idrottshall. Det har genomförts åtgärder efter elrevision på Stadshuset, styrsystem på Johannes brandstation, brandventilation på Skarpnäcks Gård samt åtgärder efter ventilationsbesiktning i Husbybadet, Skanstullshallen, Husbyhallen, Alviks kommunalhus, Pilträdet 11 och Glasbruket 5.

Kontoret har under perioden tecknat övervakningsavtal gällande 16 idrottsanläggningar med Stockholm Parkering för att uppnå en ökad trygghet inom anläggningarna.

Staden har beslutat att inte genomföra RSA, risk och sårbarhetsanalys, enligt ordinarie plan. Kontoret har därför arbetat vidare med förra årets handlingsplaner. Erfarenheterna kring covid-19 har påverkat det underlag som kontorets arbetat fram.

| 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

Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontorets verksamhet en indirekt effekt på Agenda 2030-målen om god hälsa och välbefinnande samt god utbildning för alla.

Kontoret ska på uppdrag av stadsdelsnämnderna tillgodose behovet av boende för personer med olika funktionsnedsättningar. Detta sker i dialog med stadsdelsnämnd vid varje förändring av nyttjande eller behov. På samma sätt sker avstämningar av lokaler för pedagogiska ändamål kontinuerligt under året. När nya utökade behov uppstår planerar kontoret för detta och köper och förvaltar bostadsrätter för LSS-boende och förskoleverksamhet på uppdrag av stadsdelsnämnderna. Mer om detta står beskrivet i avsnitt 2.2 Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.

Kontorets tillgänglighetsarbete sker i nybyggnationer och större ombyggnadsprojekt. Östermalmshallen har åter öppnat och tillgänglighet och logistik har varit ett viktigt effektmål. Kontoret har färdigställt och invigt två idrottshallar, Telefonplanshallen och Kämpetorpshallarna, där tillgänglighet och upplevd trygghet har varit en del av målen med projekten. I Järvabadet har tillgänglighet tillgodosett inom hela anläggningen. Det gäller omklädningsrum, bassänger, gångstråk och entréer.

Flertalet tillgänglighetsanpassade toaletter och parkbänkar har tillkommit i naturreservaten och en tillgänglighetsanpassad grillplats har byggts på en udde norr om Söderbysjön i Nackareservatet.

Medborgarhuset har genom upprustning, restaurering och utveckling färdigställts. Sedan byggnaden stod klar i slutet av 1930-talet har en mängd olika verksamheter fyllt huset med liv. Målet för renoveringen har varit att ge fortsatta möjligheter för aktiviteter inom bildning, lärande samt idrott. Byggnaden har fått en ny och tillgänglig entré mot Medborgarplatsen samt en entré direkt från tunnelbanan. De tre byggnadslamellerna har bundits ihop genom att ljusgårdarna täckts över med ett glastak. På så sätt har mer yta tillskapats och huset blivit "ett" istället för tre. Genom den nya ytan har det blivit möjligt att skapa ett modernt bibliotek. I byggnaden ryms bland annat kulturförvaltningens verksamheter Tranströmerbiblioteket och Kulturskolan. Forsgrenska badet öppnade i augusti och drivs av idrottsförvaltningen. Badet har efter renoveringen god tillgänglighet. Omklädningsrummen finns nu på markplan med så kallade flexomklädningsrum, det vill säga omklädningsrum för de badande som varken känner sig bekväma i det manliga eller kvinnliga omklädningsrummet.

I Högdalens sim- och idrottshall har tillgängligheten till bowlinglokalen förbättrats genom en installerad plattformhiss. Projekt har även haft en genomgång med rådet för funktionshinderfrågor. Gärdeshallens projekt för tillgänglighetsanpassning är klar och Nackareservatet har fått en tillgänglighetsanpassad toalett.

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 samt Fredliga och inkluderande samhällen, centrala för verksamheten. Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd som är viktigt för boende, besökare och verksamma i staden. Kontoret ansvarar för offentliga lokaler, såsom idrottsanläggningar och 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. Den upplevda tryggheten i kontorets bestånd har ökat, i och med att arbetena med Kulturhuset och teaterbyggnaden (Skansen 23) färdigställts

under året, samt i takt med att tillströmningen av besökare ökar. En tillströmning som dock förväntas först under kommande år till följd av rådande pandemi.

Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB, har kontoret under året fortsatt 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 året har kontoret fortsatt sitt arbete med att ytterligare stärka samarbetet med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Detta för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor, där dygnet-runt-användning (24/7) har integrerats i ett tidigt skede i processen. Kontoren har fortlöpande haft avstämningsmöten områdesvis för att diskutera framtida behov samt förfrågningar från externa intressenter som gäller markanvisningar, planarbeten med mera.

Kontoret har även fortsatt arbetet med tillgänglighetsanpassning av dess publika lokaler. Exempel på detta är öppnandet av Medborgarhuset som inrymmer Forsgrenska badet under året, och arbetet med att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor.

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

Arbetet med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur olika perspektiv har pågått och de nya skärpta kraven i stadens miljöprogram samt klimathandlingsplan för 2020-2023 har införlivats i verksamheten. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet, samhällsnyttiga verksamhet och människors hälsa, tas en åtgärdsplan fram för klimatsäkring av kontorets strategiska byggnader. I linje med Agenda 2030-målen 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 bedömer att målet delvis uppfylls.

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, och ansvarar även för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv samt 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; detta för ett konkurrenskraftigt näringsliv.

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för 2020-2024. Kontoret har under året i enlighet med policyn bland annat fokuserat på de åtgärder som ligger i fokusområdet för ”Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet” genom trygghetsskapande åtgärder. Bland annat genom platssamverkan med hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar. Något som bidrar till att stärka områden för ökad attraktivitet.

De omfattande renoveringarna av Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) slutfördes under året och renoveringen har bland annat försett huset med nya entréer från Götgatan och tunnelbaneplanet samt en huvudentré från Medborgarplatsen. Renoveringen har även medfört en sänkning av fönsterbröstningar på byggnadens västra sida, något som ytterligare synliggör byggnadens olika funktioner. Den soliga södra sidan har fått fler restauranger och därmed blivit mer integrerat med gatulivet. Även Forsgrenska badet öppnade under året.

Projektet för hotellet på Östermalmstorg (Riddaren 13) slutfördes under året och går nu in i ett förvaltningsskede. Kulturhuset och teaterbyggnaden (Skansen 23) är ett annat stort projekt som under året slutförts och byggnaden står redo för den tillströmning av besökare som förväntas under kommande år, en tillströmning som medför ökad upplevd trygghet i byggnaderna och dess närområde.

Nämndmål:

Attraktiv fastighetsägare som bidrar till stärkt företagsklimat i Stockholm

 Uppfylls delvis

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 den pågående pandemin fortsatt att arbeta intensivt genom att lyssna, bearbeta och sammanställa synpunkter från oroliga kunder. Kontoret ser utmaningar med att pandemin fortgår och har under året bistått hyresgästerna med bland annat anstånd med hyror, övergång till månatliga betalningar, tillfälliga justeringar av avtalade öppettider samt hjälp med ansökan om statliga hyreslättnader. I slutet av året beviljades ytterligare stöd till hyresgästerna med hyresrabatt för kvartal 3 och 4, detta på uppdrag av nämnden genom ordförandebeslut i samråd med vice ordförande.

Till följd av pandemin har kontoret inte kunnat genomföra den planerade kundundersökningen med externa hyresgäster under året. Kunddialogen sker löpande, men förhoppningen är att den planerade kundundersökningen ska kunna genomföras under nästa år och dess innehåll kommer att ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundkontakterna och bidra till Stockholms företagsklimat.

Under året har kontoret kontinuerligt arbetat med att ytterligare stärka attraktiviteten som beställare och att engagera leverantörer inför kravställningsarbetet i upphandlingarna, för att ta in synpunkter på lösningar och krav. Kontoret har under året 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. Kontoret avsåg 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. Av den anledningen har kontoret även varit tvungna 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 till exempel idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen samt SISAB, planeras och utvecklas lokaler för föreningsliv och fritid för att möta medborgarnas behov.

Under året har Järvabadet invigts och öppnat för medborgarna. Badet har blivit en succé och ligger i framkant när det gäller tillgång till bland annat flexomklädningsrum samt tillgänglighetsanpassning av utemiljö och bassänger.

För kontorets uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler, har kontoret samt respektive stadsdelsförvaltning, under perioden tillträtt en förskola samt servicelägenheter i Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning samt ett gruppboende i Enskede-Årsta-Vantör.

De lokaler som kontoret förvaltar som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar samt enskilda konstnärer, är i flertalet fall i behov av omfattande upprustningar inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla myndighetskraven bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet. Kontoret ser en risk med att behöva stänga några lokaler på grund av att säkerheten inte längre kan upprätthållas. Kontoret har under året genomfört flera besiktningar som visar samma resultat. Akuta åtgärder krävs samt stängning av vissa lokaler. Några akuta kortsiktiga åtgärder pågår, bland annat inom Dohlströms 1. Kontoret behöver skyndsamt fatta beslut om fortsatt inriktning i frågan. Kontorets ansträngda ekonomi och begränsade budgetmedel - såväl resultat som investering - har gjort det svårt att finansiera nödvändiga investeringar. Detta 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, har kontoret av de extra investeringsmedel som tilldelades i samband med kommunstyrelsens avstämningsärende, prioriterat 5 mnkr för underhållsarbeten. Renovering av tak och fasader

pågår, vissa grundarbeten utförs och värmesystem byts ut. Åtgärder har genomfört på bland annat parklekar på Kungsholmen, Södermalm, Hässelby, Bagarmossen och Skärholmen. Under året har kontoret genomfört statusbesiktningar på alla parklekar för att kunna planera och prioritera framtida underhåll. Arbetet med att få till ett principbeslut kring planläggningen för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget i staden pågår ännu.

Under året har kontoret arbetat fortlöpande med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler och de av kontoret förvaltade naturreservaten. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, till exempel toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Vid de större ombyggnationerna tas ett omfattande grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Hissar och ramper byggs in för att säkerställa nivåskillnader och våningsbyten. De budgetförutsättningar som kontoret haft under året har inneburit vissa svårigheter att inkludera dessa åtgärder, om de inte ingått i större och pågående ny- och ombyggnadsprojekt. Under året färdigställdes stora ombyggnationer av Kulturhuset (Skansen 23) och Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Hotellet (Riddaren 13) där målsättningen för tillgänglighet uppfyllts.

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 har under året fortsatt att tillsammans med idrottsförvaltningen löpande ha avstämningsmöten områdesvis med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret. Detta för att i ett tidigt skede fånga upp kontorens behov samt aktuella frågor, som till exempel behov av nya idrottsanläggningar på sikt i området och planerade planärenden, markanvisningar med mera.

Kontoret har under året fortsatt att beakta idrottsverksamheternas 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. Detta gäller både typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv.

Inom ramen för kontorets uppdrag ingår att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende inre underhåll och reinvesteringar. I samarbete med idrottsförvaltningen prioriteras och planeras investeringsmedlens fördelning efter verksamhetsmässiga behov löpande. I takt med att befolkningen ökar i olika geografiska områden planeras även nya skollokaliter.

Kontoret har och kommer fortsatt att 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 av 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. I april antog nämnden ett reviderat inriktningsbeslut som innebär att läktarbyggnaden genomgår en teknisk upprustning samt en modernisering för att uppnå bättre tillgänglighet. Naturgräset kommer 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 istället 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 har under året tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat med att ta fram en modell för genomförande av kostnadseffektiva idrottsanläggningar i enklare utförande. Då förutsättningarna för anläggningarna skiljer sig från plats till plats avseende markförhållanden samt att olika typer av idrotter kräver olika typer av tekniska lösningar så har det visat sig vara svårt att implementera just en sådan modell. För de större om- och nybyggnationer som initierats under året har extra vikt lagts vid att, i enlighet med uppdragets mål, uppnå en mer kostnadseffektiv användning genom att anläggningarna ska kunna inrymma ett flertal olika idrottsdiscipliner såväl som motionsaktiviteter. Kontoret har bland annat under året utökat användningen av bollplaner som integreras med ispister för att möjliggöra användning av fler idrotter året runt. För närvarande planeras tre anläggningar, varav Bäverdalens BP är först i tur.

På Zinkensdamms IP har en ispist och nytt konstgräs lagts under året och arbetet med att uppföra en provisorisk ishall har slutförts.

Kontoret har tillsammans med Idrottsförvaltningen under året utrett om att anlägga konstgräsplaner - hybridgräs - på Gärdets sportfält vilket beräknas kunna slutföras under 2021. Detta sker i dialog med länsstyrelsen och Kungliga Djurgårdsförvaltningen. Det bedrivs bland annat aktiv samverkan avseende hanteringen av konstgräs och reduceringen av mikroplatser.

Planeringen för idrottsytor har effekt på ett flertal mål i Agenda 2030, de övergripande målen om den hållbara och inkluderande staden men rätt utförd är planeringen även stöd för biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Kravställning och kunskap inom området jämställdhetsaspekter, styrs av idrottsförvaltningen men kontoret strävar efter att vara en kunnig samarbetspartner där vi har kunskap att bidra med.

| 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 | |

| Aktivitet | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|---|------------|------------|-----------|
|  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 har varit vägledande för kontorets arbete med att främja effektiva och hållbara transporter och god framkomlighet under året.

De egna personaltransporterna har skett med främst gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon.

Under året har kontoret arbetat vidare med att utreda möjligheten att installera laddplatser för elfordon vid ny- och ombyggnation. Installation av laddstolpar har skett vid Kanalhuset på Hantverkargatan 2 samt vid Hantverkargatan 3. Vid nyproduktion har stadens krav på cykelparkeringstal tillämpats och där behov funnits har en trafikutredning genomförts med bland annat tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I upphandlingar har kontoret även ställt krav på transporter och arbetsmaskiner enligt de gemensamma miljökraven för entreprenader.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

En stad som är rik på kultur och evenemang är attraktiv, levande och lockar till besök. Eventnäringen är därför en drivande faktor i stadens utveckling. Arbetet med att vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang, sker främst inom ramen för andra nämnders och bolags uppdrag. Kontoret har under året framförallt bistått i det arbetet med kunskap om förvaltning av byggnader.

Enligt planen för utbyte av konstgräs på elitfotbollsplanerna har kontoret sedan 2019, i samarbete med Idrottsförvaltningen, bytt ut grus till konstgräs på samtliga stadens elitfotbollsplaner. Frekvensen för utbyte på elitgräsplaner är cirka 3 år, varför inga fler byten genomförts under 2020. Kontoret tar hänsyn till konstgrässets skick även vid byte av övriga konstgräsplaner och under 2020 har kontoret bland annat återanvänt konstgräs från Axelsbergs BP på Grimstaskolans BP.

Kontoret har under året aktivt medverkat i utarbetandet av en strategi för gatukonst och muralmålningar i stadsmiljö. Det stadsövergripande arbetet har letts av kulturförvaltningen. Kontoret har framförallt bidragit med underlag och synpunkter ur ett förvaltarperspektiv. Förslaget till strategi ska förankras inom berörda förvaltningar och bolag innan antagande.

Under året har kontoret samverkat med stadsledningskontoret och kulturförvaltningen för att ta fram ett koncept om hur kulturevenemang på Stadshusets borgargård kan möjliggöras. Konceptet innebär öppna visningar, till exempel som det genomförda Nobel Week Lights som visade ljusinstallationer på Stadshusets fasad.

Arbetet med Stockholm stads strategi för nattklubbar och livescener har under året inletts av kulturnämnden. Kontoret har bidragit med sin erfarenhet som fastighetsförvaltare genom att utreda förutsättningarna för nattklubbar och livescener inom kontorets bestånd. Strategin svarar för två uppdrag för kontorets del; att främja fler kulturlokaler och scener i staden samt hur staden kan underlätta för kulturaktörer att tillfälligt nyttja rivningsfastigheter med mera.

Kontoret har under året tillsammans med Stockholms Stadsteater AB slutfört förhandlingarna med att överföra de externa restauranghyresgästernas hyresavtal samt ansvaret för de gemensamma ytorna i Kulturhuset till Stockholms Stadsteater AB. Detta 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 outnyttjade 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 delvis

Analys

Under året har kontoret arbetat med implementering av stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023, bland annat genom att genomföra utredning av energieffektiviseringspotential i byggnadsbeståndet som underlag för framtagning av energieffektiviseringsmål 2021-2023. Kontoret har arbetat med energieffektivisering och verkat för att öka andelen återvunnen energi samt andelen förnybar energi. Vidare har det bedrivits ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen. På många idrottsanläggningar har dessutom belysning ersatts med mindre energikrävande alternativ.

















För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen har tydliga krav ställts på god avfallsplanering och avfallshantering i upphandlingarna och kontoret har arbetat för ökad källsortering hos hyresgästerna, framförallt gällande matavfall. Vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset har inventarier och byggdelar lagts ut på andrahandsmarknad för återanvändning. Dessutom används uttjänta konstgräsplaner på grusplaner samt vid omläggning av konstgräsplaner med lägre kvalitetskrav. Kontoret är även med i utvecklingsprojekt gällande alternativ till dagens konstgräsplaner.


Inom driftverksamheten har kontoret arbetat med att minska användningen av utfasnings- och riskminskningsämnen och inga kemikalier med utfasningsämnen används längre. Byggvarubedömningen har använts i projekten för att styra mot mindre skadliga och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret har fortsatt att delta i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner och stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi har använts i upphandlingar.

Radonhalter som ligger utanför riktvärden har åtgärdats och nya mätningar görs kontinuerligt. Innovationsprojektet i Västertorps sim- och idrottshall, i syfte att minska kloranvändningen i simhallen, är igång men med en försenad tidplan på grund av covid-19.

Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemtjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt att skapa nya. Under året har en kompensationsåtgärd i form av en groddamm påbörjats vid Järvabadet.

Arbetet med att, med underlag från klimat- och sårbarhetsanalysen, skyddsvärdesbedöma och prioritera byggnader som bör klimatanpassas har kommit igång och för många av byggnaderna är åtgärdsförslag framtagna. Ännu kvarstår en mindre andel byggnader att skyddsvärdesbedöma samt vid behov utarbeta åtgärdsförslag för. Arbetet att förvalta, utveckla och tillgänglighetanpassa kontorets naturreservat, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, har fortgått 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 | 5,27 % | | | 19,27 % | | Minst 19,88 % | Tas fram av nämnd/styrelse | 2020 |
| Analys Kontoret har under året inte re-certifierat några byggnader enligt BREEAM in Use, då beslut är taget att kontoret ej ska fortsätta med dessa certifieringar. Kontoret ser att värdet av att omcertifiera byggnaderna är mycket begränsat. | | | | | | | | |
|   Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system | 82,35 % | | | 80 % | | 100 % | 100 % | 2020 |
| Analys Registrering i BVB saknas i tre projekt. Anledningen till detta är bristande överlämning när projektledare slutat samt att information om krav på BVB inte nått fram till berörd projektledare. | | | | | | | | |
|   Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling | 33 % | | | | | 70 % | 70 % | 2020 |
| Analys Målet är inte uppnått delvis på grund av covid-19 och den extra arbetsbelastningen för kundförvaltare i och med hantering av önskemål om hyreslättnader och senareläggande av hyresinbetalningar. Fler platser är dock inplanerade och på gång. | | | | | | | | |
|   El- och värmeproduktion baserad på solenergi | 35 MWh | | | 33,6 MWh | | 40 MWh | 3 420 MWh | 2020 |
| Analys Med anledning av att Kulturhusets solcellsanläggning varit trasig under året så har inte årsmålet uppnåtts. Dock är lagning beställd och förväntas leverera solenergi 2021. | | | | | | | | |
|   Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter | 12 | | | | | 2 % | 2 % energieffektivisering relativt 2018 | 2020 |
|   Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder) | 12,1 % | | | | | 2 % | 2 % energieffektivisering relativt 2018 | 2020 |
|   Totalt köpt energi i stadens verksamheter | 76,1 GWh | | | 78,6 GWh | | 85 GWh | 1945 GWh | 2020 |
|   Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket) | 44 | | | | | 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

I kontorets miljöhandlingsplan, vilken uppdateras årligen, ligger mål och aktiviteter som bland annat syftar till att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om att bekämpa klimatförändringarna, det vill säga utveckla det hållbara samhället och tillhandahålla hållbar energi åt alla.

Kontoret har tagit fram en detaljerad handlingsplan för energieffektivisering med utgångspunkt i energideklarationer (förnyas var 10:e år) och under året har en utredning av energieffektiviseringspotential i byggnadsbeståndet genomförts. Åtgärdsförslag från energideklarationerna, i form av både driftoptimeringar och större underhållsåtgärder, har analyserats och relevanta åtgärder har lagts in i planen för planerat underhåll.

Handlingsplanen kommer att uppdateras successivt allt eftersom fler energideklarationer genomförs. Kontorets bedömning är att målet om 5 procent relativ energibesparing till och med 2023 kommer att nås med god marginal.

Under året har en rad energibesparingsprojekt genomförts. Exempelvis har belysningsåtgärder genomförts i Blackebergshallen, Gärdeshallen, Beckomberga sim- och idrottshall, Spånga idrottshall, Ärvingehallen, Husbyhallen, Farsta sim- och idrottshall samt Eriksdalsbadet. På Zinkensdamms IP ska spillvärme från kylkompressorerna återvinnas vilket beräknas vara cirka 1 050 MWh värme/år som motsvarar upp till 200 procent av anläggningens värmebehov. En del av den producerade värmen kommer att nyttjas för att täcka uppvärmningsbehovet vid anläggningen under vintern.

Den löpande driftoptimeringen har fortgått under året i syfte att minska energiförbrukningen i det befintliga beståndet. Framför allt tolv byggnader är analyserade och enklare åtgärder, exempelvis justerade värmekurvor och ändrade drifttider, är redan genomförda medan större åtgärder planeras. Styr- och övervakningssystem har uppdaterats för flera byggnader, exempelvis övervakas luftkvalitet och temperatur med olika typer av sensorer. De uppgraderade systemen ger möjlighet till enklare export och analys av mätvärden för att optimera energianvändningen. Uppgraderingen är en förutsättning för att systemen i framtiden

ska kunna styras automatiskt via artificiell intelligens, AI. Kontorets begränsade ekonomiska resurser för utvecklingsarbete gör dock att övergången till styrning via AI inte kan ske i önskad takt. För närvarande pågår tre projekt med automatiserad driftövervakning där en mängd mätdata automatiskt analyseras och felaktigheter prioriteras och där även en uppskattad kostnad för felaktigheter erhålls. Dessutom pågår två pilotprojekt som går ännu längre genom att fastigheten även styrs med hjälp av AI.

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. En av kontorets kvarvarande oljepannor har helt konverterats till bioolja. De resterande oljepannorna har inte tömts på olja men påfyllnad sker enbart med bioolja.

Kontoret har ställt tydliga krav gällande energi i samtliga berörda projekt. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt och en målsättning på 30 procent energieffektivisering är standard vid större ombyggnationer. Under året har uppföljning av energianvändningen efter större ombyggnationer gjorts för två byggnader, Stadsmuseet och Spelbomskan 13. För båda byggnaderna har den köpta energin ökat något efter ombyggnationen. Ökningen kommer sig av utökade verksamhetstider, ökad komfort i och med att Stadsmuseet har fått komfortkyla samt bättre luftväxling.

Driftsättning av det nya fastighetsförvaltningssystemet, som ska möjliggöra bättre uppföljning av energianvändning och identifiering av effektiviseringspotential, har fullbordats och introduktionsutbildningar genomförts. Implementering fortgår.

Vid lämpliga nyproduktioner och större ombyggnationer har utredningar gällande solenergi genomförts, när förutsättningarna inte sedan tidigare är kända. Under året har en solcellsanläggning installerats vid en ny parklek i Hjorthagen. Vidare pågår en upphandling gällande solcellsanläggning på Farsta sim- och idrottshall, och byggstart planeras till kvartal 1 2021. Dessutom pågår en utredning gällande en provanläggning med soldriven kyla.

Under 2020 har en av kontorets solcellsanläggningar på Kulturhuset varit ur funktion på grund av ombyggnadsprojektet i fastigheten vilket medför att årsmålet för el- och värmeproduktion baserad solenergi inte uppnås. Reparation av anläggningen är beställd.




För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnadernas grundkonstruktion, stomme och klimatskal bör en livscykelanalys, LCA, genomföras vid nyproduktion och i de fall grundkonstruktion, stomme och klimatskal byts ut. Detta genomförs när det finns ekonomiska förutsättningar. Under året har inget tillämpligt projekt nått fasen för dessa beräkningar.



Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas bland annat gröna hyresavtal för att få igång en dialog och tillsammans komma fram till lämpliga åtgärder för bland annat ökad energieffektivitet.

Kontorets utsläpp av CO₂e gällande köpt energi har minskat med 244 ton under året. Av dessa härrör 90 ton från utfasning av fossil olja i oljepannor. Sedan i maj fylls dessa bara på med bioolja vilket endast genererar drygt 6 procent CO₂e-utsläpp jämfört med fossil olja. Energieffektiviseringar under året uppskattas till 1,5 procent vilket motsvarar 89 ton minskade utsläpp av CO₂e. Resterande utsläppsminskningar på 64 ton beror främst på minskad verksamhet med anledning av Covid-19, ett mildt klimat samt tomställda byggnader inför rivning. Jämfört med 2018 har utsläpp av CO₂e gällande köpt energi minskat med 1377 ton.

En stor anledning till denna utsläppsminskning är försäljningen av Slakthusområdet. Observeras bör att energiuppgifterna för 2018 samt 2019 inte är klimatkorrigerade, vilket uppgifterna för 2020 är.

Kontoret bedömer att verksamhetens del i etappmålen 1.1, 1.2 och 2.1 kommer att uppnås samt att verksamheten kommer att nå etappmålet för 2.2 samt betinget på 829 ton CO₂e under programperioden.

| Indikator | Periodens utfall | Utfall män/ pojkar | Utfall kvinn or/ flickor | Periodens utfall VB 2019 | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|--------|----------------|--------|
|  Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion | 1 | | | 3 | | 1 | | 2020 |
|  Genomförande av LCA vid nyproduktion eller utbyte av grundkonstruktion, stomme och klimatskal | 100 | | | | 100 | 100 % | | 2020 |
|  Minskning av ton CO ₂ e till år 2023 | | | | | | 829 | | 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 delvis

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. Genom krav på avfallshantering bidrar verksamheten även till målen om hållbar konsumtion och produktion samt skyddet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster. EUs avfallshierarki ligger till grund för verksamhetens avfallshantering och tydliga krav ställs även i projekten. Förutom avfallshantering i själva byggnationen har kontoret ställt krav på att den framtida avfallshanteringen ska planeras enligt stadens avfallsplan och kontorets anvisningar. Under året har kontoret implementerat den gemensamma riktlinjen för avfallshantering i byggprojekten. Riktlinjen har tagits fram i samarbete med de byggande bolagen i staden. Kontoret har även deltagit i det stadsövergripande arbetet med att ta fram en handlingsplan för

minskat byggavfall. Under året har avfallsstatistik från avslutade större projekt sammanställts och analyserats avseende hur stora mängder som omhändertagits och vilka andelar som gått till material- eller energiåtervinning respektive deponi. Detta görs i syfte att kunna följa utvecklingen och ställa rätt krav framöver.

Kontoret har kartlagt vilka hämtställen för matavfall som finns inom kontorets fastigheter idag. Möjligheten att utöka avfallshanteringen med matavfall i ytterligare fastigheter har utretts och fraktionen matavfall har adderats för ett antal hyresgäster. För flera hyresgäster, där möjlighet att sortera avfall identifierats, kvarstår tecknande av avtal. Detta planeras till början av 2021.

För att på ett effektivt och systematiskt sätt verka för god resursförbrukning, energianvändning och avfallshantering tillämpar kontoret gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas och potential identifierats. Gröna avtal finns tecknade för totalt fem idrottsanläggningar och med samtliga hyresgäster i Östermalmshallen, vilka är cirka 20 stycken. Det projekt gällande gröna hyresavtal som energimyndigheten skulle driva och som kontoret skulle delta i har inte genomförts och i dagsläget är det oklart om det kommer återupptas.

Vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset har kontoret löpande sett över möjligheten att återanvända inventarier som inte kommer att användas i huset efter ombyggnationen. Under året har 44 annonser med inventarier lagts ut på stadens egen återbrukstjänst Stocket. Även byggdelar som kan återanvändas inventeras och dessa läggs ut för försäljning på andrahandsmarknaden genom en återbrukskonsult. Det gäller exempelvis undertak, mattor, dörrar och takarmaturer. Kontorets miljömål och krav för projekt har uppdaterats med krav om att möjlighet till återanvändning av inventarier och byggdelar ska beaktas vid ny- och ombyggnation.

I samarbete med idrottsförvaltningen byter kontoret ut konstgräs på stadens elitfotbollsplaner och återanvänder det begagnade konstgräset på grusplaner. Under 2019 byttes samtliga elitgräsplaner ut och då frekvensen för utbyte på elitgräsplaner är cirka tre år har inte några byten genomförts under 2020. För kommande år har kontoret och idrottsförvaltningen upprättat en plan för återanvändning av begagnat konstgräs från elitfotbollsplaner på befintliga grusplaner. Fram till 2027 beräknas 13 stycken grusplaner få konstgräs från elitfotbollplaner. Kontoret tar även hänsyn till konstgräsets skick vid byte av icke elitplaner, och under året har man kunnat återanvända konstgräs från Axelsbergs BP till Grimstaskolans BP. Även konstgräset från Älvsjö IP har återanvänts på en träningsplan och den begagnade konstgräsplanen från Zinkensdamms IP har använts av exploateringskontoret för en plan i Hagastaden.

Kontoret har under året testat att skicka delar av en konstgräsplan för återvinning till ett företag i Estland. Samarbetet har dock avbrutits då det framkommit att företaget inte återvinner konstgräsplanerna utan säljer materialet vidare.


Vid större om- och nybyggnationer har kontoret arbetat utifrån att kunna certifiera byggnaderna enligt standarden miljöbyggnad när så är möjligt. Under året har Grimstahallens certifiering enligt Miljöbyggnad verifierats och uppnått nivå silver. Kontoret har använt sig av två olika miljöcertifieringar, dels Miljöbyggnad vid större om- och nybyggnationer, dels BREEAM in Use för befintliga byggnader. Kontoret har under året inte recertifierat några



byggnader enligt BREEAM in Use. Miljöbyggnad har visat sig vara ett bra verktyg under tidiga skeden av om- och nybyggnationer, och har bidragit till minskad miljöpåverkan. Av denna anledning, samt att antal miljöklassade byggnader inte längre är en indikator i miljöprogrammet, kommer kontoret att bara använda *Miljöbyggnad* som ett verktyg vid större om- och nybyggnationer.

Certifieringar enligt BREEAM in Use påbörjades 2011 och gjordes för cirka 100 byggnader. Den information om respektive byggnad som togs fram inför certifieringarna har visat sig vara delvis användbar för underhållsplanering och miljöarbetet och kommer att vara till fortsatt nytta framöver. Värdet av att omcertifiera byggnaderna, vilket krävs för att behålla certifikaten, ser kontoret dock som mycket begränsat. Med hänsyn till detta kommer kontoret att avsluta arbetet med certifiering av byggnader enligt BREEAM in Use.

För att säkerställa samtliga miljömål och krav i projekten, inte minst gällande resurseffektivitet, så används projektanpassade miljöprogram i kombination med ett detaljerat mål- och kravdokument. Ambitionen är att dessa alltid ska tillämpas vid nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering. 19 projekt har gällande projektanpassade miljöprogram, vilket motsvarar 100 procent av samtliga tillämpbara aktiva projekt.

Kontoret bedömer att verksamheten kommer att nå etappmålen 4.1, 4.2 och 4.3 under programperioden.

| 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 % | | | | | 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 | |
| Analys Kartläggningen är gjord men samtliga möjliga platser har inte fått fraktionen matavfall än på grund av extra arbetsbelastning för kundförvaltare på grund av covid-19. | | | |
|  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 delvis

Förväntat resultat


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

Analys

Arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader har fortgått under året. Kontoret har sedan tidigare kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för icke obetydlig översvämning på grund av skyfall, ökade vattennivåer samt där markstabiliteten utgör ett hot. Då det rör sig om ett par hundra berörda byggnader har arbetet bestått i att prioritera vilka byggnader som är mest skyddsvärda utifrån samhällsfunktion, liv och hälsa, ekonomi och egendom samt kulturmiljö. Detta har gjorts för de flesta av kontorets förvaltade byggnader men vissa byggnader kvarstår ännu. De resterande byggnader, tillsammans med ytterligare ett 30-tal tillkommande byggnader, kommer att hanteras under 2021. De tillkommande byggnaderna har, trots en lägre risk för översvämning än övriga, tagits med i arbetet på grund av den samhällsviktiga verksamhet dessa byggnader inhyser. För de byggnader som hittills har bedömts som mest skyddsvärda har åtgärdsförslag tagits fram enligt plan.

Kontoret har också deltagit i den skyfallsgrupp som leds av trafikkontoret som arbetat med att ta fram riktlinjer och åtgärdsplaner för stadens övergripande skyfallsarbete.

Kontoret bedömer att verksamheten kommer att nå etappmålen 3.1 och 3.2 under programperioden.

| Aktivitet | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|---|------------|------------|-----------|
|  Skyddsvärdesbedömning samt åtgärdsförslagsframtagning för de klimathots- och skyddsvärdesprioriterade byggnaderna | 2020-01-01 | 2020-12-31 | |
| Analys Då stora mängder information behöver samlas in för respektive byggnad och det rör sig om ett par hundra byggnader så har detta inte hunnits med för samtliga byggnader under året. Dock är de flesta byggnader klara och dessa har bedömts utifrån skyddsvärde. För de mest skyddsvärda byggnaderna har åtgärdsförslag tagits fram. Arbetet med resterande byggnader kommer fortgå under 2021. | | | |

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 alla sina hyresgäster och deras 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 har kontoret genomfört ronderingar i teknikutrymmen enligt fastlagd årsplan. Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler har skett enligt myndighetskrav och de rekommendationer som finns, exempelvis gällande ventilationskontroller. Under året har kontoret tagit fram en rutin och arbetsmetod för hantering av radonmätningar och åtgärder och mätningar för drygt 20 byggnader har slutförts. Radonhalter som överstigit riktvärden har avhjälpats för att säkerställa en god inomhusmiljö. Nästa omgång långtidsmätningar är påbörjad för cirka 40 byggnader vilka kontrolleras för att kartlägga eventuella åtgärdsbehov.

För att säkerställa en god inomhusmiljö ställer kontoret krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna och i detta arbete nyttjas Byggsvarubedömningen. I samma syfte har kontoret även ställt krav på tillämpning av Bygga F, som är en standard för fuktsäkerhetsprojektering, i ny- och ombyggnadsprojekt.

Under 2020 har kontoret påbörjat det innovativa projektet att testa en kompletterande reningsmetod till den konventionella klorreningen. Detta i syftet att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten. Det skulle minska resursförbrukningen, förbättra simhallars inomhusmiljö samt eventuellt minska simhallars energiförbrukning, städbehov och förlänga anläggningarnas livslängd. I Enskedebadet har det sedan 2013 pågått experimentella försök med att avdöda bakterier med hjälp av LED och fotokatalys i en mindre undervisningsbassäng. Försöken har haft goda resultat och nu testar kontoret att i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad skala upp försöken och skapa samma lösning i Västertorps sim- och idrottshall. Lamporna samt den så kallade AOT-installationen, vilken oxiderar sönder organiskt material, är på plats men systemet är inte fullt ut aktiverat. För att mätningarna ska resultera i användbara slutsatser behöver besöksfrekvensen motsvara normal verksamhet, vilket inte är fallet under rådande omständigheter med Covid-19.

Kontoret bedömer att verksamheten kommer att nå etappmålet 7.1 under programperioden.

| 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 % | | | 88,89 % | | 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 inte

Förväntat resultat

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

Analys

Förekomsten av miljö- och hälsostörande ämnen påverkar direkt eller indirekt till en rad Agenda 2030 mål; de övergripande om det hållbara och inkluderande samhället och de sociala om god hälsa och välbefinnande. Genom krav på material bidrar verksamheten även till målen om hållbar konsumtion och produktion samt skyddet av biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Kontoret har fortsatt sitt arbete med att fastigheterna ska vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen enligt stadens Kemikalieplan för 2020-2023. Kontoret har sedan tidigare rensat ut produkter som innehåller utfasningsämnen från verksamheten. Under året har kontoret inventerat kemikalieskåp på kontorets driftplatser för att tillse att de enbart innehåller godkända produkter samt att aktuella säkerhetsdatablad finns för dessa produkter. Arbete med att se över behovet av och rensa ut icke nödvändiga produkter som innehåller prioriterade riskminskningsämnen kvarstår.

I ny- och ombyggnadsprojekt har det ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna har Byggvarubedömningen tillämpas i 82 procent av projekten. I de tre fall där registrering i Byggvarubedömningen saknas är orsaken bristfällig överlämning när projektledare slutat samt att kravet inte nått fram till berörd projektledare. Kontoret har dessutom arbetat med att behandla ”undviks-produkter” på ett korrekt sätt, med krav på hantering och godkännande av avvikelserapporter i Byggvarubedömningen. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ. 72 procent av årets avslutade projekt använder avsedd funktion i systemet, men då funktionen är relativt ny finns troligtvis ett visst mörkertal i form av separata avvikelserapporter utanför systemet. I takt med att fler projekt använder funktionen kommer utfallet sannolikt förbättras.

Kontoret har fortsatt deltagit i utvecklingsprojekt och samarbeten kring nya material för konstgräsplaner. Under året har kontoret bland annat, tillsammans med Stockholms fotbollsförbund, arbetat vidare med ett Vinnovaprojekt som handlar om att utveckla och testa ett infill till konstgräsplaner. Detta infill är baserat på restprodukter från skogsindustrin. Även test av så kallad ”hydrofobsand” som infill har skett på två elitplaner, Kaknäs och Årsta. Sanden visade sig dock inte uppfylla önskade egenskaper och är numera borttagen och ersatt med vanlig sand. Ett kontinuerligt arbete med att minska granulutmängden i bollplaner pågår allt eftersom leverantörer utvecklar nya system som staden kan testa. 7-spelsplaner anläggs utan granulater och innehåller endast sand. Undantaget är vinterplaner där både sand och granulater fortfarande används för att spelegenskaperna ska uppnås. I Spångahallen pågår en utvärdering av en sandtyp som ska ge mindre slitage på plaststrån och mindre friktion samt att sanden dammar mindre inomhus. I alla utvecklingsfrågor gällande konstgräsplaner arbetar kontoret tillsammans med både idrottsförvaltningen och miljöförvaltningen.




Kontoret har under året tillämpat den av staden framtagna rekommendationen för upphandling


av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. För de konstgräsplaner som anlagts under året har krav på installation av granulatfällor ställts, och fällor har installerats på tio planer i samband med omläggning av konstgräs. Dessutom har granulatfällor installerats som ett separat projekt vid Grimsta IP, Östermalms IP och Kärrtorps IP. Hårdgjorda ytor för snöuppläggning har inte varit möjligt att anlägga vid någon av de planer som lagts om under året.


I kontorets egen verksamhet hanteras inga stora mängder plast, men i vissa specifika produkter kan plast förekomma. I en upphandling gällande ventilationsfilter ställdes kravet att ramarna inte skulle bestå av plast. Upphandlingen blev överprövad, dock inte på grund av plasten, utan på grund av för höga renlighetskrav. Ny upphandling planeras i vilken krav på plastfria filterramar kvarstår.

Vid köp av bostadsrätter för förskolor ska alltid rumsfunktionsprogram bifogas. Där ställer vi kravet att Stockholm stads miljökrav ska följas.

Kontoret bedömer att verksamheten kommer att nå etappmålet 7.1 under programperioden.

| 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 Byggsvarubedömningen (BVB) | 16 % | | | 11,2 % | 11,2 % | 9 % | | VB 2020 |
| Analys Det relativt höga värdet kan förklaras med att flera specialprojekt har pågått under perioden där produkter med bedömningen undviks har bedömts nödvändiga. | | | | | | | | |
|  Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter | 72 % | | | | | 100 % | | VB 2020 |
| Analys Avvikelsefunktionen i BVB är relativt ny och alla projekt har inte avvikelserapporter i systemet. Det finns troligtvis ett visst mörkertal i form av separata avvikelserapporter utanför systemet, men dessa är för tidskrävande att följa upp. I takt med att fler projekt använder funktionen kommer utfallet sannolikt förbättras. | | | | | | | | |
|  Andel produkter med prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet | 36 % | | | | | 25 % | | 2020 |
| Analys I och med att aktiviteten gällande utrensning av produkter i driften inte inrymts under året så har målet om max 25 procent produkter med prioriteringsämnen inte uppnåtts. Utfasningsämnena är utrensade sedan tidigare. | | | | | | | | |

| Aktivitet | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
|  Granulatfällor 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 | |
| Analys Aktiviteten har inte inrymts under året. Utfasningsämnena är utrensade sedan tidigare. | | | |

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 samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemstjänster i staden i enlighet med detta mål i Agenda 2030. Detta gäller både inom staden men framförallt i och med förvaltningen av naturreservaten.

I byggprojekt ställs krav på att befintliga ekosystemstjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Möjligheten att utveckla eller skapa ekosystemtjänster ska också beaktas i tillämpbara projekt. Under året har anläggning av en groddamm påbörjats vid Järvabadet. Det är en av totalt fyra inplanerade kompensationsåtgärder vid badet.

Kontoret avsåg att medverka i Nacka kommuns planerade fosforfällning av Sickla- och Järlasjöarna. Kontoret skulle delta i den del som rörde Sicklasjön. Projektet blev dock inte av för kontorets räkning då ansökningen av externa medel inte beviljades i avvaktan på att de lokala åtgärdsprogrammet för Järlasjön och Sicklasjön skulle färdigställas samt i avvaktan på besked om Nacka kommuns LOVA-bidragsansökning. Fällningen i Järlasjön genomfördes enligt plan av Nacka kommun och sedermera även Sicklasjön men av Stockholm vatten och avfall samt exploateringskontoret.


Kontoret har under året fortsatt arbetet med att säkra naturvärden kopplade till gammal tallskog och ekskog samt öka tillgängligheten för besökare i Nackareservatet. Bland annat har en naturvårdsröjning utförts längs stigarna vid Ältasjöns norra strand och samtidigt har nya spänger satts på plats i området i syfte att underlätta framkomligheten för besökarna. Naturvårdsgallringar har genomförts vid flera tillfällen i skogsbestånd i Ågestaområdet. Flertalet tillgänglighetsanpassade toaletter och parkbänkar har tillkommit i naturreservaten och en tillgänglighetsanpassad grillplats har byggts på en udde norr om Söderbysjön i Nackareservatet.


Vidare har nya öppna sandbrinkar skapats för att gynna det hotade svartpälsbiet. Kontoret har också låtit ta fram en plan för att restaurera ängsmarkerna vid Djupån i Ågesta friluftsområde. Ängarna har mycket höga naturvärden och här finns flera arter av hotade fjärilar och växter.

Sammantaget har kontoret under året utfört naturvårdsåtgärder i ca 8-9 hektar skogsmarker med höga naturvärden samt hanterat den löpande skötseln av cirka 15 hektar ängsmarker. Tre stycken bikupor har också placerats ut i Ågesta friluftsområde.

Utöver dessa åtgärder har kontoret hanterat ett mycket kraftigt ökat antal besökare i samtliga naturreservat. I Nackareservatet är ökningen cirka 60 procent jämfört med 2019. Den stora ökningen av antalet besökare fordrar ökat behov av insatser såsom ökad tillsyn, renhållning och underhåll.

Kontoret bedömer att verksamheten kommer att nå etappmålen 5.1, 5.2 och 5.4 under programperioden. Vad gäller etappmål 5.3 så gör inte kontoret några inköp av livsmedel, utom i undantagsfall i mycket begränsad utsträckning, varför verksamheten har svårt att bidra till uppfyllt etappmål.

| Indikator | Periodens utfall | Utfall män/ pojkar | Utfall kvinnor/ 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 % | | 100 % | | 2020 |

| Aktivitet | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|---|------------|------------|-----------|
|  Medverkan i fosforfällning i Sicklasjön | 2020-01-01 | 2020-12-31 | |
| Analys Aktiviteten genomfördes inte med anledning av avslag på ansökan om investeringsmedel. Fällningen genomförs dock av Stockholm vatten och avfall samt Exploateringskontoret. | | | |

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har under året arbetat vidare med målet om en ekonomi i balans och långsiktigt hållbara finanser. Utfallet för året visar ett resultat om 244,6 mkr till staden vilket är i balans med det uppsatta överskottskravet i budgeten. Detta förutsätter att begärd budgetjustering om 8,2 mnkr beviljas. I prognosen i T2 uppgick avvikelsen till 12,1 mnkr.

Årets ekonomiska utfall har varit möjligt att nå främst på grund av förseningar i projektet Östermalms saluhall som inneburit lägre kapitalkostnader än beräknat i budget samt lägre kostnader för planerat underhåll inom beståndet.

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

I kontorets arbete med renodling av beståndet, i enlighet med gällande försäljningspolicy, kan noteras försäljningar av en bostadsfastighet i Bromma (Flyttblocket 7) samt Mangelbodsvillan 1 och Lilla Sjövillan 1 där köpekontrakt har tecknats under året och frånträde sker under tertiäl 1 2021. Åva gård, där frånträdet skedde i november månad, och Farsta strand 2:3 där

frånträdet skett under tertial 2.

Införande av nytt fastighetssystem planerades att drifställas i slutet av maj men behövde på grund av covid-19 skjutas till hösten, och i början av oktober drifställdes systemet. Den första bilden av hur systemet fungerar är positiv och samtidigt återstår en hel del arbete innan alla medarbetare lärt sig hur systemet fungerar och kan använda det på ett optimalt sätt i sitt dagliga arbete.

Kontorets resultat i den genomförda AMI (Aktivt medskapandeindex)-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 tog under våren fram tre fokusområden som alla avdelningar arbetat vidare med under året.

I juni kunde kontorets ledningsgrupp besluta om en omarbetad upphandlingsprocess och en implementering i verksamheten påbörjades under hösten. Det nya arbetssättet kommer på ett tydligare sätt adressera hur kontoret arbetar med bland annat avtalsförvaltning och upphandlingsstrategier.

Kontoret har under året arbetat vidare för att höja upphandlingskompetensen inom hela kontoret och har bland annat genomfört utbildningar i beställningssystem och fakturahantering för flertalet avdelningar, samt tagit fram ett utbildningspaket gällande upphandling för nyanställda.

Kontoret bedömer att målet delvis uppfyllts 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.

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

Underskottet i förhållande till det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplanen uppgick till 54,7 mnkr. Kontoret såg initialt inga realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott i sin helhet under 2020 samt covid-19 pandemin försvårade ytterligare detta arbete.

Alla åtgärder, som fortfarande medger att kontoret levererar sitt uppdrag till att minska underskottet, har under året övervägts. 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 kvinn or/ flickor | Periodens utfall VB 2019 | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------|----------------|---------|
|   Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar | 100 % | | | 92,4 % | | 100 % | 100 | VB 2020 |
|   Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar | 100 % | | | 92,4 % | | 100 % | 100 | VB 2020 |
|   Nämndens prognossäkerhet T2 | 2 % | | | 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 helt

Förväntat resultat

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

Analys

Under året har kontoret närmat sig det uppsatta ekonomiska målet, trots de svårigheter som pandemin inneburit. Förseningar i projektet Östermalms saluhall har medfört lägre kapitalkostnader än beräknat samt kostnader för underhåll som blivit lägre är de största orsakerna till det förbättrade ekonomiska läget för året.

Kontoret kommer under 2021 presentera ett förslag till nya hyresmodeller som hänger samman med ett förslag för ett omarbetat överskottskrav, som ska vara realistiskt att nå. Utvecklingen av hyresmodellerna sker tillsammans med stadsledningskontoret.

Renodling av fastighetsbeståndet enligt gällande försäljningspolicy har skett under året. Försäljning av en bostadsfastighet i Bromma, Flyttblocket 7, har genomförts under perioden. Även för fastigheterna Mangelbodsvillan 1 och Lilla Sjövillan 1 har köpekontrakt tecknats under året och frånträde sker under tertiäl 1 2021. Detta har skett utifrån gällande

försäljningspolicy och sker i syfte att renodla fastighetsbeståndet samt ge försäljningsinkomster till staden. Andra försäljningar som gjorts under året är Åva gård och Farsta strand 2:3.

Under året har en överenskommelse fattats om värdeöverföring av åtta fastigheter till exploateringskontoret. Diskussion om fler värdeöverföringar pågår med exploateringskontoret.

Det nya fastighetsförvaltningssystemet är nu i full drift. Under hösten har systemet implementerats och acceptanstestats och utbildning sker för olika funktioner. All hantering av hyresavier och avtal samt planerade fastighetsunderhåll och driftärenden kommer ske i systemet. I nuläget är hanteringen ganska komplicerat eftersom hyreslättnader och uppskjutna krav förekommer på grund av covid-19.

| 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 | |
| Analys Arbetet fortsätter under 2021. | | | |
| ✓ 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 | |
| Analys Läs mer under nämndmål: "Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del". | | | |

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året arbetat med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Framför allt har bevakning av verksamhetsanknutna EU-frågor samt deltagande vid stadsledningskontorets styrgrupper prioriterats.

AMI-resultatet för 2020 låg kvar på oförändrade 76. Index för ledarskap stärktes medan motivation och styrning försvagades något. Samtliga enheter har under året arbetat med resultatet av medarbetarenkäten med särskilt fokus på trivsel och arbetsmiljö, vilja att rekommendera kontoret till andra samt hur kontoret kan arbeta med att följa upp och utvärdera mål på ett bra sätt. På grund av rådande pandemi har kontoret inte kunnat arbeta med trivselaktiviteter i de omfattningen som önskats. De aktiviteter som har ordnats har varit i digitalt format som exempelvis sommar- och julavslutning, presentation om våra brandstationer och kulturhistoriska byggnader.

Under året har kontoret genomfört några organisationsjusteringar. En betydande justering har varit att kontoret beslutat att lägga ut verksamheten lokalservice att utföras av en extern leverantör. För att säkra en ansvarsfull omställning sökte och fick arbetsgivaren medel från Omställningsfonden. Tyvärr har det varit en utmaning för medarbetarna att hitta relevanta utbildningar då flertalet av de bokade utbildningarna blev inställda till följd av rådande pandemi. Trots rådande omständigheter har ända majoriteten av berörda medarbetare genomfört någon form av utbildningsinsats under hösten.

Under året var en rad aktiviteter planerade och flertalet har kunnat genomföras. Som exempel har, med viss, justering, samtliga planerade chefsutbildningar kunnat genomföras. Under året fokuserades det särskild på utbildningarna coachning och feedback samt svåra samtal. Det har även genomförts målgruppsanpassade utbildningar på avdelning- och enhetsnivå inom bland annat upphandling, projektstödsverktyget Antura samt projektprocessen. Angående kompetensverktyget Koll beslutades det att samtliga medarbetares individuella kompetensutvecklingsplaner ska läggas in i systemet. Mallen för medarbetarsamtal finns också men det är frivilligt att använda det. Flera chefer har även påbörjat översynen av roller i systemet. Arbetet med Koll kommer att fortsätta under 2021.

Arbetet med att stärka den interna stoltheten pågår och en plan med aktiviteter för 2021 är framtagen.

En sund arbetsmiljö är en bidragande faktor till ett långt och hållbart arbetsliv. Under året har det varit extra svårt att mötas fysiskt men cheferna har uppmanats att hitta andra vägar för att uppmärksamma om medarbetare som visar tecken på ohälsa. Exempelvis har flera enheter infört frivilliga digitala morgonmöten men även digitala fika och luncher förekommer. Allt för att säkra bland annat känslan av tillhörighet och gemenskap, aspekter som är viktig för måendet och i förlängningen ett långt och hållbart arbetsliv. Utöver dessa informella forum är de kontinuerliga avstämningarna och medarbetarsamtalet andra forum där ohälsa kan uppmärksammas.


















För nya medarbetare är introduktionen viktig, dels för att känna sig välkommen men också för att snabbt kunna komma in i verksamheten och få en känsla av att kunna bidra. Under året har kontoret rekryterat många nya medarbetare och det har genomförts en förvaltningsövergripande introduktion. Under 2021 kommer den förvaltningsövergripande introduktionen att anpassas till att bli digital i högre utsträckning. Även arbetet med lokal introduktion kommer att ses över och förfinas.

Efter analys av medarbetarenkäten synliggjordes behov av att arbeta aktivt med arbetsmiljö och trivsel. Detta arbete kommer att fortsätta under 2021.

Kontoret har fortsatt en låg sjukfrånvaro, både på kort och lång tid.

För att säkerställa att inga arbetssökanden eller praktikanter utsätts för diskriminering tillämpas kompetensbaserad rekrytering. Chefer erbjuds årligen utbildning i metodiken. Med anledning av rådande omständigheter beslutades att årets utbildning skulle ställas in men kommer erbjudas igen under nästa år.

Det har inte inkommit någon anmälan om diskriminering under året.

| 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 genomfört en analys av resultatet och avdelningarna och under året har avdelningarna och enheterna arbetat med resultatet från medarbetarenkäten. | | | | | | | | |
|   Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys | 24,24 % | | | | | 10 % | Tas fram av nämnd | VB 2020 |
|   Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram | 100 % | | | 100 % | | 90 % | 90% | 2020 |
|   Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts | 92 % | | | | | 80 % | Tas fram av nämnd/styrelse | 2020 |
|   Index Bra arbetsgivare | 83 | | | 85 | | 85 | 84 | 2020 |
| Analys Ledningsgruppen har genomfört en analys av resultatet och avdelningarna och under året har avdelningarna och enheterna arbetat med resultatet från medarbetarenkäten. | | | | | | | | |
|   Sjukfrånvaro  | 3,1 % | 2,4 % | 4,1 % | 3,8 % | 3,2 % | 3,9 % | Tas fram av nämnd/styrelse | VB 2020 |
|   Sjukfrånvaro dag 1-14  | 0,8 % | 0,9 % | 0,7 % | 1,2 % | 0,9 % | 1 % | Tas fram av nämnd/styrelse | VB 2020 |

Nämndmål:

Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret sammanställt ett PM som prioriterar stadens simanläggningar och bassängbad efter anläggningars och verksamheters behov. PM innehåller prioriteringar för upprustning, nybyggnation och/eller rivning och anpassad efter stadens långsiktiga investeringsram.

Samtidigt pågår en dialog med externa aktörer som visar intresse för att uppföra nya idrottsanläggningar eller kompletterande byggnader på idrottsmark. Kontoret träffar

tillsammans med idrottsförvaltningen löpande externa aktörer. Kontoret har under året träffat externa aktörer gällande Brännkyrkahallen, Gubbängshallen och planerade Slakthushallen. Kontoret har under året tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen, undersökt ersättningsinvesteringar för bland annat Bromstens idrottsplats, Hammarbyhöjdens idrottsplats och Riksby bollplan. På Gubbängsfältet pågår byggnation av rugbyplaner som är en ersättning för planerna på Årstafältet.

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 året har arbetet med att implementera och förankra det nya arbetssättet i byggprojekt fortsatt. Samtliga kontorets större byggprojekt finns nu upplagda i det gemensamma projektledningsverktyget Antura samt projektrapportering och styrgruppsmöten sker utifrån material tillgängligt i systemet. För att kunna nå en förbättrad prognossäkerhet arbetar kontoret vidare enligt fastställd projektmodell med fokus på styrning och riskhantering.

Arbetet med utbildningar och workshops har löpt vidare året. Utbildning av stödfunktioner vid kontoret har genomförts och utveckling av tillhörande mallar samt checklistor görs, med hänsyn till allas perspektiv. Detta sker i samarbete med projektledare och projektägare.

Kontoret har genomfört utbildningar i beställningssystem och fakturahantering för flertalet avdelningar samt enheter under året. Därutöver har ett utbildningspaket inom upphandlingsområdet tagits fram som riktar sig till nya projektledare och underhållssamordnare, där samtliga nyanställda genomgått denna.

Samtliga upphandlare har också genomgått en utbildning i säkerhetsklassad upphandling under året.

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, 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 bland annat jämställdhetsaspekt.

I syfte att arbeta mer digitaliserat med exempelvis onboarding och introduktion, fortsätter arbetet med implementeringen av stadens utbildningsplattform. Arbetet sker delvis tillsammans med övriga tekniska förvaltningar. Under året har en gemensam ingång till plattformen har skapats och det har även erbjudits kompetensutvecklingsinsatser kopplade till utbildningsplattformen.

Arbetet med att se över roller och ansvar har påbörjats inom ett antal enheter och kommer att fortsätta under nästa år. Under året har kontoret bland annat påbörjat arbetet genom att justerat vissa roller utifrån verksamhetens behov och det sker kontinuerligt en översyn av befattningar i förhållande till uppdraget. Som exempel har vi under året inrättat tjänster som säkerhetschef tillika säkerhetsskyddssamordnare, leveransledare för det nya fastighetssystemet samt samordnare för FM och lokalvård m.fl.

Under året har kontoret erbjudit cheferna kompetenshöjande insatser inom områdena arbetsmiljö, arbetslivsinriktad rehabilitering, coachning och feedback, svåra samtal. Majoriteten av cheferna har deltagit i utbildningarna.

I våras skickades en enkät ut i syfte att fånga upp hur medarbetarna har upplevt sin arbetsmiljö och information/kommunikation under covid-19. Resultatet visade att majoriteten av kontorets medarbetare har kunnat arbeta hemifrån under året på ett tillfredsställande sätt.

Under hösten bjöds en psykolog från företagshälsovården in till ett chefsforum för att hålla en föreläsning på temat hållbart arbetsliv. På föreläsningen berördes ämnen som; att leda på distans under dessa speciella förhållanden samt tecken för att upptäcka stress och ohälsa. Motsvarande föreläsning kommer att erbjudas medarbetarna under tidig vår 2021.

Ett ytterligare steg mot att bli mer digitala har skett genom att flera funktioner har påbörjat en översyn kring vilka underlag som medger elektronisk signering. Arbetet kommer att fortsätta under 2021.

Kontoret har under många år arbetat aktivt med att tillvarata medarbetarnas kompetens och engagemang i planering och uppföljning av verksamheten. På senare år har viktiga steg tagits i det arbetet genom att enhetsvisa verksamhetsplaner har tagits fram utifrån kontorsövergripande mål och enheternas utmaningar. För att stärka målstyrningen ytterligare, kommer särskilt fokus ligga på att utveckla det kommunikativa ledarskapet och att leda på distans och bereda cheferna i deras viktiga uppdrag att skapa engagemang, tydliggöra och följa upp uppsatta mål. Detta arbete har påbörjats och kommer att fortsätta under 2021.

Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och ett lågt antal 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 coaching och feedback. | 2020-01-01 | 2020-12-31 | |

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

I jämförelse med budget har intäkterna för 2020 minskat med 39,5 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period minskat med 2,2 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 92,0 mnkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 244,6 mnkr, vilket är i nivå med det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på 244,6 mnkr. Detta förutsätter att begärd budgetjustering avseende minskade intäkter om 8,2 mnkr beviljas. I slutet av året beviljades ytterligare stöd till hyresgästerna med hyresrabatt för kvartal 3 och 4, detta på uppdrag av nämnden genom ordförandebeslut i samråd med vice ordförande. Åtgärderna får en negativ effekt på intäkterna jämfört med budget. Insatsen är en viktig del i stadens arbete för att mildra pandemins följder och underlätta återhämtningen för näringslivet.

De minskade intäkterna jämfört med budget beror delvis på minskade hyresintäkter till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekten. Detta har även lett till minskade kapitalkostnader. Intäktsminskningen är också hänförlig till den rådande pandemin som har lett till minskade hyresintäkter och ökade befarade kundförluster. De förväntade effekterna av covid-19 beskrivs även under rubriken ”Konsekvenser av pågående pandemi”.

Nedan presenteras en närmare analys av årets resultat. För beskrivning av hur kontoret arbetar med kommunfullmäktiges inriktningsmål 3 hänvisas till ”*En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*”.



| Fastighetsnämnden | Utfall | Utfall | Nämndbudget | T2 | Avvikelse | Avvikelse |
|--|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Mnkr | 2019 | 2020 | 2020 | Prognos 2020 | Utfall 2020 vs. VP 2020 | Utfall 2020 vs. Utfall 2019 |
| Hyror | 1 186,2 | 1 141,7 | 1 217,4 | 1 207,3 | -75,8 | -44,6 |
| Mark, arrendeintäkter, torg och parkering | 38,1 | 24,6 | 21,3 | 24,1 | 3,2 | -13,6 |
| Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.) | 42,9 | 37,2 | 34,5 | 41,0 | 2,7 | -5,7 |
| Arbeten åt utomstående | 27,1 | 11,8 | 3,9 | 7,7 | 7,9 | -15,2 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen | 27,0 | 17,4 | 22,0 | 17,1 | -4,6 | -9,5 |
| Ersättning för Försäljningsomkostnader | 13,0 | 5,7 | 8,2 | 8,2 | -2,5 | -7,3 |
| Lokalservice | 14,3 | 15,1 | 14,4 | 15,0 | 0,7 | 0,8 |
| Övriga intäkter | 35,6 | 56,1 | 27,3 | 45,1 | 28,8 | 20,6 |
| Summa verksamhetens intäkter | 1 384,3 | 1 309,6 | 1 349,1 | 1 365,6 | -39,5 | -74,7 |
| Driftkostnader (drift) | -214,9 | -196,6 | -209,6 | -205,3 | 13,0 | 18,2 |
| Lokalservice | -13,4 | -13,4 | -11,7 | -12,1 | -1,7 | 0,1 |
| Mediakostnader (el, vatten, värme etc.) | -73,1 | -73,4 | -73,0 | -71,9 | -0,4 | -0,3 |
| Avhjälpande underhåll & akut åtgärd | -45,8 | -50,4 | -51,6 | -52,1 | 1,2 | -4,6 |
| Planerat underhåll | -19,2 | -28,1 | -49,7 | -28,9 | 21,6 | -8,9 |
| Arbeten åt utomstående | -27,1 | -11,7 | -3,9 | -7,7 | -7,7 | 15,4 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen | -27,6 | -25,2 | -20,3 | -19,1 | -4,9 | 2,4 |
| Förvaltningskostnader (OH) | -102,1 | -104,4 | -116,4 | -119,5 | 12,0 | -2,3 |
| Fastighetsskatt | -21,0 | -17,7 | -17,2 | -18,0 | -0,5 | 3,3 |
| Kundförluster | -4,0 | -6,2 | 0,0 | -8,2 | -6,2 | -2,2 |
| Försäljningsomkostnader | -12,3 | -5,7 | -8,1 | -8,2 | 2,4 | 6,6 |
| Skadestånd och Vite | -16,9 | -22,6 | -4,8 | -20,0 | -17,8 | -5,6 |
| Marknadsföringsbidrag | -2,8 | -3,4 | -3,2 | -3,2 | -0,2 | -0,7 |
| Övriga kostnader | -28,5 | -20,0 | -11,4 | -10,5 | -8,6 | 8,5 |
| Summa verksamhetens kostnader | -608,6 | -578,7 | -580,9 | -584,5 | 2,2 | 29,9 |
| Verksamhetens driftnetto | 775,7 | 730,9 | 768,1 | 781,0 | -37,2 | -44,7 |
| Avskrivningar | -384,5 | -418,2 | -470,8 | -464,5 | 52,6 | -33,7 |
| Räntekostnader | -99,8 | -68,1 | -107,5 | -75,8 | 39,4 | 31,7 |
| Summa kapitalkostnader | -484,2 | -486,3 | -578,3 | -540,3 | 92,0 | -2,2 |
| Resultat innan överskottskrav | 291,4 | 244,6 | 190,0 | 240,7 | 54,6 | -46,8 |
| Överskottskrav | -313,5 | -244,6 | -244,6 | -252,8 | 0,0 | 68,9 |
| Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19 | -22,1 | 0,0 | -54,6 | -12,1 | 54,6 | 22,1 |

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

Kontorets totala intäkter under år 2020 uppgår till 1 309,6 mnkr, en minskning jämfört med budget om 39,5 mnkr. Förra året uppgick intäkterna till 1 384,3 mnkr. Minskningen jämfört med föregående år beror bland annat på förändringar i beståndet. Fastigheter i Slakthusområdet har sålts eller övertagits av exploateringsnämnden, vilket skedde under 2019 samt att upplåtelse och tillsyn av torgplatser för torghandeln vid salutorgen övertogs av trafiknämnden från och med år 2020. En närmare analys följer.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna har minskat med 75,8 mnkr jämfört med budget som en följd av bland annat förseningar i projekt och negativa effekter av covid-19.

Kontoret har beviljat hyresnedsättningar i enlighet med "Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran" (SFS 2020:237) för kvartal 2 och erhållit 3,6 mnkr i stöd från Boverket. I slutet av året beviljades ytterligare stöd till hyresgästerna med hyresrabatt för kvartal 3 och 4, detta på uppdrag av nämnden genom ordförandebeslut i samråd med vice ordförande. Dessa summerar totalt till 18,3 mnkr för kvartal 3 och 4 år 2020. Åtgärderna får

en negativ effekt på intäkterna jämfört med budget. Totalt har kontoret lämnat hyresnedsättningar om 21,9 mnkr.

Projekt avseende hotellet vid Östermalmstorg har försenats vilket förskjutit tillträdet och hyresbetalningar till början av 2021. Det motsvarar en avvikelse om 9,4 mnkr mot budget. Hyresintäkterna för Östermalmshallen minskar med 9,5 mnkr jämfört med budget, delvis för att vissa hyresgäster tillträtt sina lokaler senare än planlagt samt lämnade hyresstöd till följd av pandemin.

Under året har avtalet med Stockholms Stadsteater AB avseende Kulturhuset (Skansen 23) ändrats, i enlighet med uppdrag av kommunfullmäktige i budget, och bland annat har fyra restauranger förts över för att förvaltas i Stadsteaterns regi. Hyresintäkterna har minskat med 10,3 mnkr jämfört med budget. Dock tillkommer mediaintäkter, tidigare inkluderade i hyresintäkt, med 5,2 mnkr. Totalt minskar intäkterna för Kulturhuset med 5,1 mnkr jämfört med budget.

Stadsarkivet (Druvmusten 3) hyresintäkt avviker med 1,4 mnkr mot budget, vilket är en hyresrabatt med anledning av kompletterande åtgärder efter genomfört investeringsprojekt.

Ett omförhandlat avtal, vakanta lokaler samt hyreslättnader på grund av pandemin gör att hyresintäkterna i Låghuset (Beridarebanan 10) minskar med 4,9 mnkr jämfört med budget. I Hötorgshallen (Beridarebanan 10) minskar hyresintäkterna med 6,0 mnkr på grund av vakanser och hyreslättnader på grund av pandemin. Som nämnts i tidigare rapportering påverkas vissa hyresgäster i citykärnan negativt av de stora projekten som pågår samt ändrade konsumtionsmönster, vilket ytterligare har försvårats av den pågående pandemin.

I budget för år 2020 prognosticerades ett bortfall av hyresintäkter på Södergården (Pelarbacken Större 4) på grund av ett planerat projekt. Eftersom att projektet har förskjutits och tillfälliga upprustningsåtgärder har vidtagits har kontoret haft intäkter för hela året. Detta inklusive en negativ effekt från hyreslättnader innebär ökade intäkter om 1,2 mnkr jämfört med budget.

Utfallet för stadsinterna hyror till idrottsförvaltningen blev 365,2 mnkr för helåret. Detta innebär en minskning av intäkterna med 36,6 mnkr. För idrottsanläggningar tillämpas en självkostnadshyra, vilket innebär att motsvarande minskning (36,6 mnkr) har fallit ut på kostnadssidan. Det gäller framförallt minskade kostnader för avskrivningar, men också för planerat underhåll och fastighetsdrift kopplat till idrottsanläggningar.

Media

Mediaintäkter ökar med 2,7 mnkr jämfört med budget, främst till följd av ändrat avtal för Kulturhuset (Skansen 23) med en ökning om 5,2 mnkr. Mediaintäkterna minskar främst avseende Östermalmshallen med 1,5 mnkr och Hötorgshallen med 0,3 mnkr.

Övrigt

Övriga intäkter ökar med 28,8 mnkr i jämförelse med budget främst till följd av kompensation för kostnader avseende evakueringsersättningar till hyresgäster i Slakthusområdet som uppgår till 18,7 mnkr. Dessa fastigheter är förvaltningsuppdrag och påverkar inte kontorets driftnetto.

Avseende förvaltningsuppdrag uppgår regleringsposten till 17,4 mnkr, vilket är en minskning med 4,6 mnkr mot budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och

påverkar inte nettoresultatet. Minskningar i regleringsposten återfinns främst på fastigheter inom Slakthusområdet och beror bland annat på minskade kostnader för snöröjning, ökade intäkter för p-platser samt att evakueringsersättningar för Slakthusområdet ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret istället för exploateringskontoret.

Intäkter för arbete åt utomstående ökar med 7,9 mnkr jämfört med budget. Ökningen återfinns främst på förvaltningsuppdragen men även på Kulturhuset och Stadshuset. Kontoret har även genomfört flera arbeten på bostadsrätter åt stadsdelarna. Ökningen på intäktssidan motsvaras av en kostnadsökning då dessa arbeten balanserar och inte påverkar kontorets driftnetto.

Kostnader

Kontorets totala kostnader uppgår till 578,7 och har i jämförelse med budget 2020 minskat med 2,2 mnkr. Avvikelsen jämfört med budget beror främst på att skadestånd och vite ökar med 17,8 mnkr. Samtidigt minskar vissa kostnader, bland annat driftkostnader och kostnader för planerat underhåll då flertalet av de planerade underhållsåtgärderna redovisningsmässigt belastat investeringsbudgeten. Kostnaderna minskar också jämfört med föregående år då kontoret har ett förändrat bestånd. Fastigheter i Slakthusområdet har sålts eller värdeöverförts till exploateringsnämnden, vilket skedde under 2019 samt att upplåtelse och tillsyn av torgplatser för torghandeln vid salutorgen övertogs av trafiknämnden från och med år 2020. Se vidare analys nedan.

Drift

Driftkostnaderna minskar med 13,0 mnkr jämfört med budget.

Utfallet avseende kostnader för snöröjning, sophämtning och serviceavtal är poster som avviker jämfört med budget. Vädret har varit mildt med låga snömängder under 2020. Sophämningskostnaderna blev lägre främst till följd av minskade kostnader för hotellet vid Östermalmstorg (Riddaren 13) samt för Östermalmshallen (Riddaren 3). Avgifterna för försäkringspremier blev 0,7 mnkr lägre än uppskattningen i budget och utfallet uppgår till 10,6 mnkr. Kostnaderna för skador och åverkan ökar med 3,8 mnkr främst på ett förvaltningsuppdrag inom Slakthusområdet där skadorna ökar som en följd av tomställningar.

Tomställningen av Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) som genomfördes på uppdrag av exploateringskontoret har fått negativa konsekvenser både ur byggnadsteknisk och ekonomisk art. Kontoret har fått åtgärda vattenläckor, genomföra avhysningar etcetera. Kontoret har ett negativt driftnetto om 2,2 mnkr. År 2019 när kontoret hade hyresgäster levererade fastigheten ett överskott om 1,0 mnkr.

Media

Som kontoret tidigare har flaggat för har mediaförbrukningen varit svår att prognosticera för nyrenoverade anläggningarna. Utfallet är något högre än i budgeten.

Övrigt

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 28,1 mnkr. Minskningen mot budget om 21,6 mnkr, beror främst på att flertalet av de planerade underhållsåtgärderna redovisningsmässigt har belastat investeringsbudgeten eftersom att de underhållsåtgärder som kontoret genomför redovisningsmässigt måste klassificeras som investeringar. Avhjälpande underhåll och akuta åtgärder minskar med 1,2 mnkr jämfört med budget, vilket är hänförligt till en minskning av

akuta åtgärder. Pandemin är en förklaring till att behoven av avhjälpande underhåll samt akuta åtgärder minskat.

Kostnader för arbete åt utomstående ökar med 7,7 mnkr jämfört med budget. Ökningen återfinns främst på förvaltningsuppdragen men även på Kulturhuset och Stadshuset. Kontoret har även genomfört flera arbeten på bostadsrätter åt stadsdelarna. Ökningen på kostnadssidan motsvaras av en intäktsökning då dessa arbeten balanserar och inte påverkar kontorets driftnetto.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 25,2 mnkr vilket är en ökning med 4,9 mnkr mot budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen beror främst på att kontoret har ökade övriga intäkter för ett förvaltningsuppdrag i Masmo (Huddinge kommun) avseende såld volym ballast. Intäkten för detta uppgår till 6,5 mnkr och avser en reglering för flera år. Detta medför regleringsposten på kostnadssidan ökar. Även de nya förvaltningsuppdragen som överfördes från kontoret till exploateringsnämnden per maj 2020 gör att regleringsposten på kostnadssidan ökar med 0,7 mnkr jämfört med budget.

Majoriteten av kontorets kostnader för befarade kundförluster om 6,2 mnkr är hänförliga till den pågående pandemin och flera hyresgäster har under året haft betalningssvårigheter. Kontoret har vidtagit åtgärder i form av hyresnedsättningar samt anstånd och månadsbetalningar.

Kostnaderna för skadestånd och vite uppgår till 22,6 mnkr, vilket är en ökning mot budget med 17,8 mnkr. 14,7 mnkr avser kostnader för evakueringsersättningar i Slakthusområdet på förvaltningsuppdrag och motsvaras av intäkter eftersom dessa ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret. Kostnaderna för evakueringsersättningar ökar även i jämförelse med föregående år då kostnaderna är beroende av när i tiden överenskommelser fastställs och när avflyttningar sker och således varierar mellan åren. Den synavräkning på Ågesta gård (Ågesta 1:4) som kontoret rapporterade om i tertialrapport 2 har nu resulterat i en överenskommelse med hyresgästen om att kontoret ersätter denne med 2,3 mnkr. Kostnaden återfinns under budgetraden för skadestånd.

Ökningen av utfallet på övriga kostnader beror till exempel på ökade kostnader för konsulter bland annat för juridisk och teknisk konsultation.

Utfallet för försäljningsomkostnader blev 5,6 mnkr. Detta innebär en minskning mot budget med 2,5 mnkr. Skillnaden beror främst på när i tiden försäljningsprojekt slutförs och hur mycket kostnader som behöver läggas på fastigheten för att möjliggöra en försäljning. Under året har några försäljningsprojekt försenats, vilket är den främsta orsaken till att kostnaderna är lägre än budget.

Administration

Administrativa kostnader, OH, uppgick till 104,4 mnkr för 2020 vilket är en minskning med 12,0 mnkr i jämförelse med budget. Det är främst lägre kostnader för personal hänförligt till förskjutning av planerade anställningar samt uppkomna personalvakanser. Kontorets kostnader för utbildning, konferenser och friskvård uppgår till 0,6 mnkr vilket är en minskning med 3,2 mnkr jämfört med budget och förklaras främst av uteblivna aktiviteter på grund av den rådande pandemin. Konsultkostnaderna ökar bland annat för att personalbortfall

ofta täckts upp med konsultlösning.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 486,3 mnkr. Detta innebär en minskning på 92,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 578,3 mnkr. Förändringarna beror främst att flera stora projekt har färdigställts senare än vad som bedömdes i budget och tertialrapporter, eller inte färdigställts under 2020. Projektens storlek gör att minskningen jämfört med budget blir så pass stor. Det gäller exempelvis projekt som Östermalmshallen (Riddaren 3) och tillhörande hotell (Riddaren 13). Även inom idrotten har några större projekt avslutats senare än vad som tidigare bedömdes. Det gäller bland annat anpassning till allsvensk damfotboll på Hammarby IP och skridsko- och bandyhallen på Gubbängens IP.

Resultatenheter

Investeringar

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.

Investeringsutgifterna för år 2020 uppgår netto till 1 813,2 mnkr, vilket är 49 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget om 1 862,2 mnkr. Detta innebär att 97 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Investeringsutfallet för 2019 var totalt 2 378,6 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 1 912,1 mnkr. Årets utfall blev 98,9 mnkr lägre än denna prognos, vilket motsvarar en avvikelse mot prognosen med 5 %.

I kommunfullmäktiges beslut om budget för 2020 tilldelades kontoret en ursprunglig investeringsbudget på 1 801 mnkr. Löpande under året har denna utökats vid ett flera tillfällen. 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 tilldelades nämnden 20 mnkr och för projektet multihall vid Vårbergs IP tilldelades nämnden 14,5 mnkr. Utöver dessa medel har nämnden också under året ansökt om och tilldelats medel för ett antal satsningar inom klimat och trygghetsskapande åtgärder. Sammantaget innebar detta att nämndens investeringsbudget utökades med 61,2 mnkr och därmed totalt uppgick till 1 862,2 mnkr för 2020.

Mer utförlig information finns i bilaga 28.

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 en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under 2020 har kontoret genomfört försäljningar för totalt 58,8 mnkr.

Försäljningar som genomförts under året är Åva gård (Tyresö Åva 1:1 m.fl.) där frånträdet skedde i november månad, Flyttblocket 7 i Äppelvik och Farsta strand 2:3 där frånträdet skett under tertial 2. För dessa tre var bokfört värde 10,7 mnkr och den totala reavinsten 34,1 mnkr. Avyttringen av dessa fastigheter bedöms inte ge någon stor påverkan på nämndens driftbudget.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning. Detta gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar och försäljningsomkostnader.

Värdeöverföringar

Under året har samtliga torgplatser överförts från fastighetskontoret till trafikkontoret. Värdeöverföringen skedde i januari månad.

Överenskommelser har fattats mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret avseende värdeöverföringar av ett antal fastigheter. Värdeöverföringarna görs i syfte att renodla fastighetsbeståndet, i enlighet med uppdrag i kommunfullmäktiges budget.

Värdeöverföringarna skedde i maj månad. Konsekvenser av värdeöverföringarna är inte beaktade i prognosen för resultat- och investeringsbudgeten.

| Värdeöverföringar |
|------------------------|
| Anläggning |
| Bromsten 9:2 |
| Enskede Gård 1:1 |
| Hyreshus Alvik 1:2 |
| Lillsjönäs 2 |
| Markö 5 |
| Spiselhallen 2 |
| Torgplatser (samtliga) |
| Villa Alvik 1:2 |
| Vätö 16 |

Ombudgeteringar

Medel för klimatinvesteringar

De beviljade medlen för klimatinvesteringar för 2020 har inte i sin helhet förbrukats under året. Den främsta anledningen till att projektet inte har hunnit färdigställas enligt tidplan är förseningar relaterade till bygglovsprocessen. Kontoret erhöll bygglov i december 2020 och ombudgetering av resterande medel är därför nödvändig till 2021. Därför ansöker kontoret om klimatmedel för detta projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 1,7 mnkr.

| Anläggning | Projekt | 2020 |
|--------------|--------------------|------------------|
| Farsta Sol | Solcellsanläggning | 1 700 000 |
| Summa | | 1 700 000 |

Medel för trygghetsinvesteringar

De beviljade medlen för trygghetsskapande åtgärder för 2020 har inte i sin helhet förbrukats under året. Den främsta anledningen till att projekten inte har hunnit färdigställas enligt tidplan är förseningar relaterade till bygglovsprocessen. Kontoret erhöll bygglov i slutet av 2020 och ombudgetering av resterande medel är därför nödvändig till 2021. Därför ansöker kontoret om trygghetsskapande medel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 3,0 mnkr.

| Anläggning | Projekt | 2020 |
|--------------|-----------------------------|------------------|
| Fruängens BP | Belysning enl. medb.förslag | 1 500 000 |
| Spånga IP | Utökning parkbelysning | 1 500 000 |
| Summa | | 3 000 000 |

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har under 2020 genomfört försäljningar avseende fastigheterna Flyttblocket 7, Farsta Strand 2:3 samt Åva Gård omfattande Tyresö Åva 1:1, Tyresö Båthuset 1:2, Tyresö Båthuset 1:3, Tyresö Båthuset 1:4 och Tyresö Vissvass 4:1.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under perioden har kontoret gjort värdeöverföringar till Trafikkontoret avseende torgplatser. Dessutom har följande fastigheter värdeöverförts till Exploateringskontoret: Alvik 1:2 (hyreshus och villa), Bromsten 9:2, Enskede Gård 1:1, Lillsjönäs 2, Marö 5, Spiselhällen 2, Vätö 16.

Utrangering av maskiner

Ingen utrangering av maskiner har gjorts under året.

Investering i anläggningstillgångar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Två LSS-boenden och två förskolor i form av bostadsrätter har förvärvats under året.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Hittills under året har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 1 631 mnkr. Några av de större projekten är Forsgrenska badet (Medborgarhuset 1), Järvabadet, Stadsarkivet (Druvmusten 3), Hjorthagshallen (Hjorthagen 1:13), Tekniska Nämndhuset (Klamparen 8) och Kärrtorps IP (Hammarbyhöjden 1:1).

Anskaffade inventarier

Inga anskaffade inventarier under året.

Särskilda redovisningar

Agenda 2030

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning – nu och i framtiden.

Styrning av kontorets direkta miljöpåverkan kanaliseras i huvudsak genom de mål som pekas ut i verksamhetsplanen och där kontoret framför allt samverkar med miljöförvaltningen och de andra tekniska förvaltningarna.

Kontoret gör tillgänglighetsanalyser och i de fall det är relevant, vilket oftast är i projekt som berör idrotts- kultur eller stadsdelsförvaltningarna, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser på underlag från verksamheten. Konkreta exempel på vad det föranleder är exempelvis krav på orienterbarhet och välplanerade logistikflöden för såväl vid den färdiga anläggningen som under byggtid vilket drivs av både barn och tillgänglighetsperspektiven och med hänsyn till programmet för lika rättigheter och möjliga heter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck bygger man i möjligaste mån utöver dam- och herr- även flexibla omklädningsrum.

Tyngst väger samarbetet med idrottsförvaltningen som representerar en stor del av brukarna av kontorets bestånd och där verksamheten har en central betydelse för sociala hållbarhetsfrågor. Där sker intensivt samarbete för skapa trygga, inkluderande och tillgängliga miljöer, både i det löpande arbetet med underhåll och drift (exempelvis genom gemensamma trygghetsronder) och i fastighetsutvecklingen. Även på miljösidan drivs frågor genom samverkan, bland annat när det gäller riskreducering avseende mikroplaster från konstgräsplaner och energibesparingar i de installationstäta simhallarna samt för belysning på utomhusplaner.

Genom samarbete med kulturförvaltningen och de externa hyresgäster som verkar inom exempelvis saluhallarna bidrar kontoret till visionen om den dynamiska och mångsidiga staden, både genom den fasta verksamheten och olika events.

Kontorets förvaltning av naturreservat utanför kommungränsen bidrar också till skydd och utveckling av den biologiska mångfalden i samarbete med grannkommunerna.

Ett annat viktigt samarbete sker kring de bostadsrätter som tillhandahålls för förskolor och LSS-boende. Där styrs kraven av stadsdelsförvaltningarna men kontoret bistår med sakkunnighet avseende till exempel materialval.

Konsekvenser av Covid-19-pandemin

Kontorets externa hyresgäster har i hög utsträckning påverkats negativt av den pågående pandemin, vilket har påverkat kontorets arbete i hög grad. Under våren vidtog kontoret åtgärder för att underlätta för hyresgästerna. Hyresgäster har fått möjlighet till anstånd och månadsbetalning med hyrorna. För kvartal 2 gavs hyresgästerna möjlighet att ansöka om nedsättning av hyran i enlighet med "Förordning om statligt stöd när vissa lokalhyresgäster fått rabatt på hyran" (SFS 2020:237). Hyresgäster med godkända ansökningar fick en hyresreduktion på 50 %, där kontoret och staten delar lika på kostnaden. Det betyder att kontorets kostnad blir 25 % av den totala hyran. I stort sett samtliga ansökningar beviljades av Boverket och kontoret har erhållit en kompensation om 3,6 mnkr. Det motsvarande beloppet, 3,6 mnkr, som kontoret står för finns under hyresintäkter där dessa har minskat. Kontoret har också nått överenskommelser om nedsättning av hyra med hyresgäster för kvartal 3 och 4. Även dessa nedsättningar återfinns under utfallet för hyresintäkter och belastar kontorets resultat negativt med 18,3 mnkr. Majoriteten av kontorets kostnader för befarade kundförluster om 6,2 mnkr är hänförliga till den pågående pandemin och flera hyresgäster har under året haft betalningssvårigheter.

Bedömning av nämndens interna kontroll

 Tillräcklig

Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2020 varit tillräcklig. Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2020 nämndens plan för intern kontroll 2020. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 18 kontrollpunkter inom 11 processer har valts ut till uppföljning. Fastighetskontorets uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2019. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer.

Fastighetskontoret bedömer att den interna kontrollen under år 2020 varit i allt väsentligt tillräcklig mot bakgrund av att nästan alla av de återrapporterade kontrollerna har bedömts utan avvikelse. Det finns områden där den interna kontrollen kan stärkas, t.ex. finns förbättringspotential avseende dokumentation av utförda kontroller, vilket är en prioriterad fråga för år 2021. Kontoret arbetar löpande med att stärka och utveckla den interna kontrollen.

Systematiskt kvalitetsarbete

Under året 2020 har fokus legat på anpassning av arbetssätt med hänsyn till pandemin vilket framför allt drivit nya rutiner kring dialogen med hyresgästerna samt arbete på distans.

Trots allt har en förflyttning skett, framför allt kring projektprocessen och dess angränsande processer där samordning vid överlämningspunkter stärkts och styrande och stöttande dokument uppdaterats. Detta har dessutom förstärkts av arbetet med upphandlingsprocessen där framför allt ansvar och mandat förtydligats.

I samband med att Qualiware, den plattform kontoret använder för att kartlägga och kommunicera sina processer, uppgraderades av staden centralt har också en sedan tidigare påbörjad förflyttning mot att kombinera Qualiware med stödsidor på intranätet och stadens sharepointlösning för dokumentbiblioteket intensifierats.

Kontoret har genomfört en förnyelserevision av sina certifikat för ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) med gott resultat samt genomfört interna revisioner på processerna Utveckla och säkerställa kompetens, Hantera projekt och Hantera ekonomi. Planerad revision av processerna inom fastighetsförvaltning har dock skjutits upp till 2021 med hänsyn till att implementering av fastighetssystemet försenades.

Kontoret har under året medverkat vid de olika stadsövergripande innovationsgrupper och råd som anordnats. För det egna innovationsarbetet har kontoret en innovationsgrupp vars uppgift är att omvärldsbevaka, tillvarata och utvärdera inkomna innovationer och förslag från medarbetare såväl som externa parter. Under detta år har fokus legat på implementering av de nya verksamhetsstöden och redan uppstartade projekt, framför allt upphandling av konstgräs och rening av badvatten med UV-ljus med testbädd i Västertorps hallen. Dock har en uppgradering av utvalda fastigheters styr och övervakningssystem genomförts vilket möjliggör den komparativa studie mellan olika styr och övervakningssystem potential avseende AI som beskrivs i verksamhetsplan för 2021.

En uppföljning av klagomål och synpunkter anmälda till diariet visar att 57 klagomål och 40 synpunkter registrerats. Det ökade intresset för utomhusaktiviteter under pandemin märks tydligt genom att många ärenden rör naturreservat och badplatser. Övriga klagomål och synpunkter handlar oftast om ordningsfrågor såsom nedskräpning, skadegörelse, skyltning eller andra besökares beteende kring fastigheterna och byggprojekten, vilket besvaras och handläggs av respektive förvaltare eller projektledare. Ett par ärenden gäller kontorets agerande vilket tas på största allvar och har eskalerats till berörd avdelningschef.

Det är svårt att särskilja enskilda synpunkter och klagomål från ordinarie löpande hantering inom kunddialogen och kontoret har detta år avstått från att genomföra NKI-undersökning eftersom det inte bedömts bli rättvisande. Under året har dock ledningsgruppen och enhetschefer inom fastighetsförvaltningen jobbat nära kommunikationsavdelningen och kontorets jurister för att säkerställa faktabaserad, konsekvent och förankrad information till hyresgästerna och särskilda rutiner har utvecklats för processen med anstånd av och (med stöd Boverket) sänkta hyror. Se även redovisning under rubriken Konsekvenser av covid-19.

Dessutom har dialog med Idrottsförvaltningen fördjupats, inte minst genom verksamhetsutvecklingen inom projektens tidiga skeden där kontoret stöttar

idrottsförvaltningen med att säkerställa en behovsanalys som säkerställer att projekt startas med en tydligare bild kring gemensamma mål, krav och förutsättningar.

Slut

Bilagor

Bilaga 1: Bilaga 1 Uppföljning av intern kontroll VB 2020

*Bilaga 2: Bilaga 2 Investnetto VB 2020 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

Bilaga 3: Bilaga 3 KommentarerStoraProjekt VB2020

Bilaga 4: Nyckeltal 2020

Bilaga 5: Bilaga 5 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Beckomberga belysning

Bilaga 6: Bilaga 6 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Blacquebergshallen belysning

Bilaga 7: Bilaga 7 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalsbadet belysning entren

Bilaga 8: Bilaga 8 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Eriksdalsbadet belysning källare etapp 1

Bilaga 9: Bilaga 9 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall belysning

Bilaga 10: Bilaga 10 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Farsta sim- och idrottshall solcellsanläggning

Bilaga 11: Bilaga 11 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Gärdeshallen belysning

Bilaga 12: Bilaga 12 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Husbyhallen belysning

Bilaga 13: Bilaga 13 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Nälstabadet solvärme

Bilaga 14: Bilaga 14 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skyfallsutredningar 2020

Bilaga 15: Bilaga 15 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga bad och idrott belysning

Bilaga 16: Bilaga 16 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Spånga IP belysning

Bilaga 17: Bilaga 17 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Stadsbiblioteket LED-belysning

Bilaga 18: Bilaga 18 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Utfasning av 4 st oljepannor

Bilaga 19: Bilaga 19 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Zinkensdamms IP värmeåtervinning kylkompressorer

Bilaga 20: Bilaga 20 Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Ärvingehallen belysning

Bilaga 21: Bilaga 21 Trygghetsmedel Slutrapport Akalla By belysning

Bilaga 22: Bilaga 22 Trygghetsmedel Slutrapport Enskede IP

Bilaga 23: Bilaga 23 Trygghetsmedel Slutrapport Fruängens BP

Bilaga 24: Bilaga 24 Trygghetsmedel Slutrapport Hjorthagens IP

Bilaga 25: Bilaga 25 Trygghetsmedel Slutrapport Spelbomskan 16

Bilaga 26: Bilaga 26 Trygghetsmedel Slutrapport Spånga IP

Bilaga 27: Bilaga 27 Trygghetsmedel Slutrapport Älvsjö IP

*Bilaga 28: Bilaga 28 Investeringar VB **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Anders Kindberg

Datum

2021-02-11