

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

Verksamhetsplan 2021 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 10,3 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 36,8 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 14,1 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Inledning.....	5
Konsekvenser av covid-19-pandemin.....	5
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	6
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.....	11
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	11
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	12
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	12
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.....	13
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	14
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	15
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	15
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	22
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	23
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	25
Redovisning av ekonomi.....	29
Nämndens ekonomiska förutsättningar.....	29
Investeringar.....	35
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	35
Budgetjusteringar.....	35
Omslutningsförändringar.....	36
Särskilda redovisningar.....	36
Agenda 2030.....	36
Systematiskt kvalitetsarbete.....	37

Övrigt..... 38

Bilagor

- Bilaga 1: Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021*
- Bilaga 2: Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2021*
- Bilaga 3: Bilaga 3 Investnetto VP 2021 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***
- Bilaga 4: Bilaga 4 Plan för upphandling 2021*
- Bilaga 5: Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2021-2023*
- Bilaga 6: Bilaga 6 Kommentarer Stora Projekt VP2021*
- Bilaga 7: Bilaga 7 KLIMAT Ansökan Stadsbiblioteket LED-belysning*
- Bilaga 8: Bilaga 14 KLIMAT Ansökan Enskedehallen värmeåtervinning avloppsvatten*
- Bilaga 9: Bilaga 8 KLIMAT Ansökan Tekniska Nämndhuset Solceller*
- Bilaga 10: Bilaga 9 KLIMAT Ansökan Eriksdals Bollplan Belysning*
- Bilaga 11: Bilaga 10 KLIMAT Ansökan Farsta IP fjärrvärmecentral och värmeåtervinning ishall*
- Bilaga 12: Bilaga 11 KLIMAT Ansökan Älvsjö IP LED-belysning*
- Bilaga 13: Bilaga 12 KLIMAT Ansökan Eriksdalsbadet LED-belysning källarplan*
- Bilaga 14: Bilaga 13 KLIMAT Ansökan Beckomberga sim och idrottshall takbelysning simhall*
- Bilaga 15: Bilaga 15 KLIMAT Ansökan Eriksdalshallen takbelysning sporthall*
- Bilaga 16: Bilaga 16 KLIMAT Ansökan Husbybadet Bassängtäckning*
- Bilaga 17: Bilaga 17 KLIMAT Ansökan Husbybadet Solcellsavskärmning*
- Bilaga 18: Bilaga 18 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning lilla hallen*
- Bilaga 19: Bilaga 19 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 20: Bilaga 20 KLIMAT Ansökan Kärntorpshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 21: Bilaga 21 KLIMAT Ansökan Thorildshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 22: Bilaga 22 KLIMAT Ansökan Grimsta IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 23: Bilaga 23 KLIMAT Ansökan Husby ishall Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 24: Bilaga 24 KLIMAT Ansökan Högdalens sim och idrottshall Belysning korridorer gym omkrum mm*
- Bilaga 25: Bilaga 25 KLIMAT Ansökan Skärholmens sim och idrottshall Tilläggsisolering takfönster med Solcellfilm*
- Bilaga 26: Bilaga 26 KLIMAT Ansökan Skärholmen sim och idrottshall Värmeåtervinning avloppsvatten*

- Bilaga 27: Bilaga 27 KLIMAT Ansökan Spånga IP avfuktningssaggregat ishall*
- Bilaga 28: Bilaga 28 KLIMAT Ansökan Spånga IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 29: Bilaga 29 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Planbelysning*
- Bilaga 30: Bilaga 30 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Solcellsanläggning läktarbyggnad*
- Bilaga 31: Bilaga 31 KLIMAT Ansökan Åkeshovs sim- och idrottshall LED-belysning idrottshall*
- Bilaga 32: Bilaga 32 TRYGGHET Ansökan Stadshuset trygghetsbelysning*
- Bilaga 33: Bilaga 33 TRYGGHET Ansökan Farsta IP trygghetsbelysning*
- Bilaga 34: Bilaga 34 TRYGGHET Ansökan Hagsätra IP utegym och trygghetsbelysning*
- Bilaga 35: Bilaga 35 TRYGGHET Ansökan Kärrtorps IP trygghetsbelysning*
- Bilaga 36: Bilaga 36 TRYGGHET Ansökan Vällingby sim- och idrottshall staket och belysning*
- Bilaga 37: Bilaga 37 TRYGGHET Ansökan Gärdeshallen växtlighet och trygghetsbelysning*
- Bilaga 38: Bilaga 38 TRYGGHET Ansökan Hagsätrahallen växtlighet och trygghetsbelysning*
- Bilaga 39: Bilaga 39 TRYGGHET Ansökan Mälarhöjdens IP belysning parkering och gångvägar*
- Bilaga 40: Bilaga 40 TRYGGHET Ansökan Östermalms IP belysning ishall och gångvägar*
- Bilaga 41: Bilaga 41 TRYGGHET Ansökan Ängby IP utökad parkbelysning*
- Bilaga 42: Bilaga 42 TRYGGHET Ansökan Rågsveds BP trygghetsåtgärder*
- Bilaga 43: Bilaga 43 Investeringar Verksamhetsplan 2021 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

Inledning

Under verksamhetsåret 2021 kommer kontoret att fortsätta arbetet med säkerhets- och trygghetsfrågor i och kring byggnader. Kontoret deltar i flera stadsövergripande projekt inom trygghet och civilförsvar. Samarbetet med andra förvaltningar och aktörer inom flertalet andra prioriterade områden fortsätter under 2021, bland annat arbetet med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar. Även arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler och att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor fortgår under verksamhetsåret.

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv. Bland annat reduktion av energianvändning, ökad andel återvunnen energi och andelen förnybar energi. Genom en god planering, utformning och skötsel fortsätter kontoret verka även för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet.

Arbetet med att kontinuerligt se över beståndet, i enlighet med rådande försäljningspolicy, intensifieras under 2021 för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem.

Kontoret ser fortsatt stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten för budgetåret 2021 och ser den pågående pandemin som en ytterligare stor osäkerhet avseende påverkan på ekonomi och verksamhet.

I KF-budgeten är konsekvenser av den pandemin inte beaktade för nämndens verksamhet, vilket kommer att medföra stora utmaningar för kontoret att leverera enligt verksamhetsplan.

Kontoret ser stora osäkerheter kring ytterligare effekter som pandemin kan medföra både för kontorets ekonomi och verksamhet.

Konsekvenser av covid-19-pandemin

Fastighetskontorets externa hyresgäster har i hög utsträckning påverkats negativt av den pågående pandemin, vilket har påverkat kontorets arbete i hög grad.

Den pågående pandemin gör att det finns stora osäkerheter i kontorets prognoser för år 2021. Många av kontorets externa hyresgäster har påverkats negativt av pandemin, vilket även har inneburit stor påverkan på kontoret, både resursmässigt och ekonomiskt, under år 2020. Kontoret bedömer att dessa effekter kommer att kvarstå under 2021.

I nuläget finns ett antal redan konstaterade negativa effekter på intäkterna under nästa år som är en följd av avtal med hyresgästerna. Kontoret befärar att även kostnader för kundförluster kommer att uppstå under 2021. Under år 2020 har hyresgäster beviljats anstånd med hyresbetalningar samt månadsbetalningar och det är sannolikt att detta kommer att efterfrågas även under år 2021.

Kontoret har lagt en budget för hyresintäkter som om inga ytterligare anspråk på hyreslättnader kommer att krävas förutom de redan under 2020 överenskomna. Kontoret räknar inte heller med några statliga hyreslättnader under 2021.

Kontoret ser stora osäkerheter kring ytterligare effekter som pandemin kan medföra både för kontorets ekonomi och verksamhet.

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Agenda 2030 sätter fokus på hur staden skapar god tillgänglighet och delaktighet för alla invånare, ett gynnsamt klimat för företag och innovation samt attraktiva boendemiljöer. Samtidigt behöver staden minska sin miljö- och klimatpåverkan, bryta ohållbara konsumtions- och produktionsmönster, motverka segregation och ojämlikhet samt öka jämställdhet. Staden behöver därför utveckla arbetssätt för att integrera olika perspektiv för hållbar utveckling i flera delar av samhället.

Under året fortsätter kontoret med säkerhets- och trygghetsfrågor i och kring byggnader. Kontoret deltar i flera stadsövergripande projekt inom trygghet och civilförsvaret. Många av kontorets fastigheter är en viktig del av stadens historia och målet är att de ska kunna användas i det moderna samhället. I samarbete med Stockholms stadsmuseum arbetar kontoret vidare med att ta fram vårdprogram. Under året fortsätter arbetet med att inventera och dokumentera värden i byggnader och miljön för flera av kontorets gårdar på Järvafältet. Kontoret ansvarar dessutom för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Dessa byggnader står i fokus för kontorets säkerhetsarbete. Kontoret arbetar vidare med förberedelse för renovering av Kungsholmens och Farsta brandstationer. Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation. Kontoret deltar även i City i Samverkan och andra stadsövergripande forum i syfte att skapa tryggare miljöer i staden.

Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning. En ökad digitaliseringsgrad ger smarta fastigheter genom digitala fastighetslösningar. Dock behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till utvecklingen beaktas. Kontoret kommer att fortsätta arbeta med informationssäkerhet genom att bland annat vidareutbilda personal, översyn av rutiner, strukturer och behörigheter.





KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett tydligt uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och kunskap. Därför fortsätter kontoret erbjuda praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Kontoret fortsätter samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter. Likt tidigare år har kontoret inte möjlighet att bekosta ferieungdomarnas löner men vi bidrar med platser likt föregående år.

Till följd av covid-19 har kontoret anpassat sitt arbetssätt med att i större omfattning arbeta hemifrån. Det kommer även att genomföras en förändring av uppdrag där enheten Lokalservice kommer att läggas ut på entreprenad under 2021. Dessa två parametrar har bidragit till att målnivåerna har anpassats något.

Kontoret samarbetar med övriga tekniska förvaltningar samt med universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Genom detta synliggörs kontorets spännande arbeten och uppdrag och på så sätt attrahera nya medarbetare.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4 st	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	Tertial

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Agenda 2030 mål och delmål knyter an till stadens ansvar och verksamheter, till exempel arbetet med trygghet, stadsutveckling, avfall och återvinning samt klimat och miljö.

För att uppfylla kraven i Agenda 2030 och förbättra den sociala hållbarheten i staden samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att utveckla och skapa nya och levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Kontoret arbetar med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Strategiska byggnader som kontoret förvaltar, kommer att kartläggas under 2021 och påverkar planeringen av framtida åtgärder rörande säkerhet. Kontoret ska även säkerställa trygghetsskapande åtgärder görs vid behov i varje enskilt projekt. Som fastighetsägare främjar kontoret alltid verksamheters trygghetsskapande åtgärder, exempelvis genom att underlätta för kameraövervakning.

Kontoret deltar i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Tillgängligheten ska tillgodoses för såväl besökare som hyresgäst. Kontoret samarbetar med andra förvaltningar och stadsinterna bolag för att balansera förekomsten av tomma lokaler, hantera behov av evakuering och tomställning vid upprustning. Kontoret kommer under året att se över handlingsalternativ för Granby Gårds framtid med intention att säkerställa en långsiktig lösning för ett bevarande.

Med erfarenheter av många månaders påverkan av covid-19 som ändrade arbetssätt och nyttjandegrad av digitala verktyg, är det allt viktigare med en stärkt informationssäkerhet. Stadens medarbetare har snabbt ställt om till att arbeta med digitala verktyg och tagit del av information och utbildning som de behöver för sitt dagliga arbete. Informationssäkerhet är inte bara IT-säkerhet utan omfattar även till exempel införande av olika policys, rutiner, olika hård- och mjukvaruåtgärder, översyn av strukturer och behörigheter samt vidareutbildning av personal.

Digital utveckling i byggnader kommer att ske inom hela kontorets verksamhet, i så väl förvaltning som byggprojekt. Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning. En

digital utbyggnad leder till en säkrare arbetsmiljö med förbättrad mobil täckning för drift- och servicepersonal i driftutrymmen under mark. Kontoret ska även följa, utreda och analysera nyttan av utbyggd övervakning, AI (artificiell intelligens), av kontorets ägda lokaler. Kontoret ser detta som en angelägen fråga att utreda, men eventuell implementering ryms inte i dagens ekonomiska förutsättningar.

En ökad digitaliseringsgrad ger smarta fastigheter genom digitala fastighetslösningar. Teknologisk innovation som internet of things, maskininlärning och AI ökar nyttan och sänker kostnaderna i fastighetsdriften. Det spelar även en betydande roll i uppbyggnaden av smarta städer för att ge en hållbar stad, som utnyttjar digitalisering och ny teknik för att göra livet bättre för invånarna, för besökarna och för näringslivet. Samtidigt behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till denna utveckling noga beaktas.

I enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram har kontoret genomfört en säkerhetsskyddsanalys innehållande delarna verksamhetsanalys, konsekvensanalys, sårbarhetsanalys och hotanalys samt en sammanfattande åtgärdsplan.

Gamla Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet planeras att under 2021 i samarbete med extern aktör rustas upp och hyras ut för verksamhet ämnad att gynna såväl trygghet som trivsel på platsen. Förhandlingar med aktörer pågår under vintern/våren 2021.

Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsplanen. Kontorets och övriga nämnders och bolags säkerhetsskyddsanalys kan leda till att vissa av kontorets byggnader kommer att klassas som skyddsobjekt och att hyresgästerna i byggnaderna identifierar skyddsvärda delar i sina verksamheter. Detta i sin tur kräver en särskild hantering både vad gäller organisation och fysiska tillgångar. Det ställer bland annat höga krav på kontoret att en tydlig säkerhetsorganisation och en säker hantering av information, informationsteknologi, rutiner, personal, lokaler, anläggningar som kräver skydd med hänsyn till Sveriges säkerhet eller som särskilt behöver skyddas mot terrorism. Kontoret konstaterar att ökat antal skyddsobjekt och skyddsvärda delar i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna sannolikt kommer att innebära ett behov av resursförstärkning och med anledning av det kommer en säkerhetschef/säkerhetsskyddssamordnare att rekryteras under året.

Nämndmål:

Digital utveckling i byggnader

Förväntat resultat

- Arbetet med en långsiktig plan för digital utveckling i kontorets byggnader har påbörjats
- Styrning och mätning i syfte att spara energi har påbörjats

Kommentar

För att säkerställa analyser av information i överordnade system kommer kontoret kartlägga vilka AI-system som finns på marknaden. Under 2021 kommer två olika system att testas och utvärderas i två byggnader. AI-system kommer bland annat att skapa förutsättningar för en bättre mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla energiuppföljning och driftoptimering. Kontoret kommer särskilt att analysera säkerheten med anledning av att systemen är molnbaserade.

Kontoret har idag ett antal byggnader som inte har tillräcklig mobil inomhustäckning i bland annat driftutrymmen och utrymmen under mark. Under året kommer kontoret att inventera inomhustäckningen i dessa utrymmen för att kartlägga vilka byggnader som behöver mobilnät. Detta kommer att användas för att påbörja arbetet med en långsiktig plan för kontorets byggnader.

Kontoret har tagit fram verktyget för energiuppföljning i det nya fastighetssystemet. Kontoret kommer under året att ta fram en mätarstrategi, komplettera beståndet med flera mätare samt koppla upp befintliga mätare till fastighetssystemet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Analysera marknaden för intelligenta system	2021-01-01	2021-06-30
Kartläggning av mobil inomhustäckning i driftutrymmen	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

Informationssäkerhet

Förväntat resultat

- Informationssäkerheten har stärkts
- Informationssäkerhetskompetensen inom kontoret har stärks
- Långsiktig planering för att stärka informationssäkerheten har påbörjats

Kommentar

Satsningen på informationssäkerhet fortsätter under 2021. Arbetet framåt kommer att utgå från analyser och slutsatser i arbetet under 2020. Fokus är att fördjupa kunskapen hos organisationens medarbetare, rikta insatser avseende IT-miljöer och åtkomst till digital information samt andra åtgärder som identifierats under 2020.

Med erfarenheter av många månaders påverkan av covid-19 och ändrade arbetssätt och nyttjande i allt högre grad av digitala verktyg är det allt viktigare med en stärkt informationssäkerhet. Staden har snabbt styrt om så att medarbetarna via digitala verktyg ska kunna ta del av information och utbildning som de behöver för sitt dagliga arbete. Informationssäkerhet är en kombination av åtgärder som vidtas för att hindra information att läcka ut, förstöras eller falsifieras. Informationssäkerhet är därför inte bara IT-säkerhet utan omfattar även till exempel införande av olika policys, rutiner, olika hård- och mjukvaruåtgärder, översyn av strukturer och behörigheter samt vidareutbildning av personal.

Fastighetskontoret ska genomföra åtgärder som krävs, både i form av etablering av verksamhetsrutiner och åtgärder i IT-system, för att skydda information som berörs av säkerhetsskyddslagstiftningen.

Nämndmål:

Säkerhetsskydd

Förväntat resultat

- Kontorets säkerhetsarbete har stärkts
- Kompetensen kring säkerhetsskydd i verksamheten har ökat

Kommentar

I enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram har kontoret genomfört en säkerhetsskyddsanalys 2019 innehållande delarna verksamhetsanalys, konsekvensanalys, sårbarhetsanalys och hotanalys. Utifrån dessa riskbedömningar kommer en säkerhetsplan att genomföras. Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsplanen. Denna analys har lett till att kontoret hanterar skyddsobjekt och skyddsvärda tillgångar vilka kräver en särskild hantering både organisatoriskt och av fysiska tillgångar, exempelvis tydlig säkerhetsorganisation och särskild hantering av dokument både digitalt och särskilda låsta utrymmen. Kontoret kommer under året att utbilda samtliga medarbetare i att arbeta i en organisation som hanterar skyddsvärda objekt. Kontorets medarbetare som är säkerhetsklassade kommer att erhålla fördjupad utbildning. Tydliga processer och rutiner, inom bland annat rekrytering, hantering av information, ansvar och befogenheter kommer att upprättas för att säkerställa säker hantering av säkerhetsskyddade objekt och information.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Förstärka organisationen med kompetens i säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31
Upprätta rutiner för att hantera säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31
Utbildning av kontorets medarbetare i säkerhetsskydd	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

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

Förväntat resultat

- Trygghetsåtgärder har genomförts kring kontorets byggnader.
- Samverkan kring trygghetsfrågor med aktörer i nära anslutning till kontorets byggnader har skett.
- Tillgängligheten hanteras löpande i kontorets verksamhet.

Kommentar

Kontoret arbetar kontinuerligt för att motverka upplevd otrygghet kring kontorets byggnader genom att göra trygghetsronderingar utomhus. Otrygghet och brottslighet ska motverkas genom att öppna upp miljön i och omkring kontorets fastigheter. Det sker genom fysiska åtgärder i stadsmiljön med beprövad kunskap som god belysning och exempelvis undvikande av skrymmande växtlighet. Kontoret ser en utökad möjlighet till detta då investeringsmedel avseende idrottsinvesteringar har erhållits om 2,5 mnkr. Detta tillskott tillsammans med ytterligare 2,5 mnkr som tilldelats idrottsnämnden i samma syfte främjar och förenklar väsentligt snabba och konkreta trygghetsåtgärder som löpande identifieras i och kring kontorets byggnader.

Planerade åtgärder bygger bland annat på resultat från kundundersökningen som genomfördes vintern 2018. Fokusområden är trygghet i allmänna utrymmen, trygghet i närmiljön, belysning gård och gatumiljö. Samarbete kommer att ske med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningar angående trygghetsåtgärder till och från byggnader. Kontoret planerar att genomföra trygghetsronderingar under året i dialog med hyresgäster.

Kontoret kommer att fortsätta arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets byggnader. I det arbetet är funktionshinderrådet en naturlig samarbetspart. Enkelt avhjälpna hinder kommer att analyseras tillsammans med idrottsförvaltningen och funktionshinderrådet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal genomförda trygghetsronderingar	30		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Samarbeta med hyresgäster gällande trygghetsronderingar	2021-01-01	2021-12-31
Samarbeta med idrottsförvaltningen gällande till- och frångänglighet	2021-01-01	2021-12-31
Samarbeta med trafikkontoret och stadsdelsförvaltning angående trygghetsåtgärder till och från byggnader	2021-01-01	2021-12-31
Samverka med socialnämnden och andra nämnder i arbetet med att förhindra uthyrning av stadens lokaler till kriminella aktörer	2021-01-01	2021-12-31
Stödja trafiknämnden i det stadsövergripande arbetet med skadedjursbekämpning	2021-01-01	2021-12-31
Tillsammans med idrottsnämnden slutföra pilotprojektet med klubbstugor vid idrottsplatser med trygghetsproblem för att öka tryggheten med särskilt fokus på flickor, samt ge förutsättningar för lokala föreningar att utveckla sin verksamhet	2021-01-01	2021-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret ser ett behov av att tillsammans med stadsdelsnämnderna tidigt komma in i stadsplaneringen av nya bostadsområden. Behoven behöver klargöras tidigt i projekten för att minska kostnaden för staden. Kontoret använder en självkostnadshyresmodell för bostadsrätter som hyrs ut stadsinternt. Schablonen för administration och underhåll begränsar underhållet av lokalerna som inte kan genomföras i den omfattning som lokalerna kräver och som efterfrågas av stadsdelsnämnderna.

Kontoret förvaltar cirka femtio parkleksbyggnader som hyrs av stadsdelsförvaltningarna. Det är utifrån stadsdelsförvaltningarnas önskemål och begäran som kontoret underhåller och utvecklar parklekarna. För detta arbete krävs dock kostnadstäckning och finansiering från stadsdelsförvaltningarna eller stadsledningskontoret. Under året genomför kontoret statusbesiktningar och akuta underhållsåtgärder, och är en del av det gemensamma arbetet kring fortsatt hantering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd, viktigt för boende, besökare och verksamma i staden. Kontoret ansvarar för offentliga lokaler, såsom idrottsanläggningar, men också för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv och omsorg. Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB, fortsätter kontoret under 2021 sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar.

Kontoret fortsätter under 2021 arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler och med att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram och Klimathandlingsplan för 2020-2023 och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället och energimålen är identifierade som centrala för anpassningen mot klimatförändringarna och för att tillgodose hållbar energi åt alla. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under 2021. Ambitionen är exempelvis att fortsätta reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret verkar även för utvecklade grönsystem i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

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

Kontoret strävar alltid mot att bli en attraktivare fastighetsägare och att utefter sitt uppdrag bidra till ett gott företagsklimat. Under året kommer tillbyggnaden till Liljevalchs konsthall, det så kallade "Liljevalchs +" att tillträdas. Den nya byggnaden medför att fler av stadens medborgare och besökare kan ta del av konsten då antalet utställningar per år kan fördubblas. Liljevalchs blir en bättre fungerande konsthall som kommer locka fler människor till besök samt erbjuda utställningar och upplevelser.


De omfattande renoveringarna inom Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Kulturhuset (Skansen 23) och Östermalms Hallen (Riddaren 3 och 13) har förutom teknisk upprustning har fokus varit att tillgängliggöra verksamhetslokaler samt kontors-, hotell-, butik- och

restauranglokaler. Under 2021 kommer de återstående lokalerna att tillträdas. När projekten har färdigställts väntas en ökad genomströmning av besökare, vilket medför att attraktiviteten ökar för lokalerna. Fler besökare bidrar också till en ökad upplevd trygghet i byggnaderna och dess närområde. Genom att tillgängliggöra lokaler och på så viss öka potentialen för lokaler kan kontoret bidra till nyetablering och omlokalisering i Stockholm.

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för 2020-2024. Kontoret kommer under året delta i stadens förvaltningsövergripande Workshops och möten för att ytterligare stärka kunskapen kring hur kontoret kan vara med och bidra till ett bättre företagsklimat i staden. Kontoret kommer särskilt fokusera på att bidra till att genomföra de åtgärder som återfinns i policyns fokusområde *"Simulera tillväxt och företagsamhet"* genom att ha en tydlig serviceprocess för att underlätta nyetablerande eller omlokalisering av företag i staden. Samt de åtgärder som ligger i fokusområdet för *"Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet"* genom att fortsätta det redan pågående arbetet med trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom platssamverkan med kontorets hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar.

För de projekt som initieras under året kommer kontoret att ha en öppen inställning till samverkan med externa aktörer för att bland annat utreda om möjlighet finns till medfinansiering eller, för de fall det är tillämpligt, överlåta driften av anläggningen.

Kontoret som fastighetsägare eftersträvar alltid en god dialog med sina hyresgäster. Föregående års mål om att genomföra kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster har dock ej kunnat genomföras till följd av rådande pandemi men förhoppningen är att denna skall kunna genomföras under året. Målet med undersökningen är att utreda hyresgästernas behov och kontoret kommer genomföra kundundersökningar baserat på fokusgrupper med externa hyresgäster. Kontoret planerar i samarbete med moderator genomföra dessa strukturerade samtal för att klarlägga kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Analysen av kunddialogen kommer ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundrelationerna och bidra till Stockholms företagsklimat.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska utreda samverkansprojekt där externa aktörer ska ta över delar av finansiering, renovering eller drift, eller på annat sätt bidrar till att fastigheten rustas upp och används för avsett ändamål.	2021-01-01	2021-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Målområdet ligger i en skärpunkt för många Agenda 2030-mål och mycket av den samverkan som bedrivs inom kontoret – med andra förvaltningar, med närings- och föreningsliv.

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Kontoret har fått i uppdrag att ha en proaktiv planering, tillsammans med framför allt exploateringsnämnden och idrottsnämnden, för tillkommande idrottsytor och säkerställa att dessa optimeras ur såväl ett ekonomiskt som ett tidsmässigt perspektiv. Det är ett arbete som fortsätter under 2021.

Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt

boende och förskolelokaler i staden. Under året beräknar kontoret att förvärva och ge tillträde till ett LSS-boende i Farsta stadsdelsförvaltning. Inom Södermalms samt Östermalms stadsdelsförvaltningar förväntas kontoret under året förvärva bostadsrätter för lokaler som upplåts till förskolor.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Flera av dessa byggnader kommer kräva omfattande upprustning inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla myndighetskrav bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet. Kontorets bedömning är att åtgärderna inte kommer att vara möjliga att genomföra i nödvändig omfattning då hyresgästernas betalningsförmåga är begränsad.

I takt med att staden växer är det angeläget att frågan om parklekarnas finansiering löses, och att stadsdelsförvaltningarna i samråd med stadsledningskontoret kommer vidare i arbetet med planläggning av parklekarna för att möta framtida behov. Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Programmet kommer att vara ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av nya ombyggnadsprojekt.

Arbetet fortsätter med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Hissar och ramper byggs in för att klara nivåskillnader och våningsbyten. Med nuvarande budgetförutsättningar har kontoret svårigheter att inrymma ovanstående åtgärder om dessa inte ingår i de större, pågående ny- och ombyggnadsprojekt. Under året färdigställs bland annat Gubbängens sportfält, där denna målsättning för tillgänglighet gäller.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Som exempel så ställs krav på att transporterna genomförs på ett hållbart och effektivt sätt vid kontorets upphandlingar av byggnadsprojekt och vid ny- och ombyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. En trafikutredning ska genomföras om behov föreligger och den ska bland annat innehålla tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I det fall det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet.

De egna personaltransporterna sker företrädesvis med gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret kommer under året med sin kunskap kring förvaltning av byggnader bistå vid de för andra nämnder och bolags framtagna aktiviteter vars syfte är att befästa samt vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang. En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök.


Kontoret kommer under året medverka med Idrottsnämnden och Norrmalms stadsdelsnämnd kring aktiviteten om att utreda en möjlig platsutveckling av Vanadisbadet med omnejd.

Under året kommer tillbyggnaden ”Liljevalchs +”, vid Liljevalchs konsthall, att tillträdas. Den nya byggnaden medför att fler av stadens medborgare och besökare kan ta del av kultur då antalet utställningar per år kan fördubblas.

Kontoret kommer även under detta år fortsätta sitt arbete med att bistå Kulturnämnden i arbetet med att tillämpa relevanta delar av stadens strategi för nattklubbar och livescener i verksamheten samt i uppdraget om att implementera strategin för gatukonst och muralmålningar.

Även kontorets uppdrag om att bistå kommunstyrelsen och kulturnämnden med att underlätta för mindre kulturevenemang på Stockholms stadshus borgargård, i syfte att levandegöra en unik plats i staden för stockholmare och besökare, fortlöper under året.

Genom saluhallarna, inte minst den nyrenoverade Östermalmshallen, bidrar kontoret till stadens levande matkultur och möjligheten till affärsverksamhet i lokaler som är besökspunkter i sig själva. Dessa hyresgäster har dock varit hårt drabbade av pandemins effekter och stor osäkerhet föreligger även under 2021.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden och Norrmalm stadsdelsnämnd utreda förutsättningarna för en möjlig platsutveckling av Vanadisbadet med omnejd.	2021-01-01	2021-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram och Klimathandlingsplan för 2020-2023 och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag.

Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället och energimålen är identifierade som centrala för anpassningen mot klimatförändringarna och för att tillgodose hållbar energi åt alla.

Energieffektivisering av fastighetsbeståndet fortgår och kontoret verkar för att öka andelen återvunnen energi och förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation. Kontoret har i samband med energideklarationer identifierat möjliga energibesparingar, vilket bland annat ligger till grund för arbetet med att nå klimat- och energimålen för programperioden 2020-2023. Kontoret bedriver också ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen samt att ställa energikrav i ny- och ombyggnadsprojekt.








För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen ställs tydliga krav på god avfallsplanering och avfallshantering i projekten och kontoret arbetar även för ökad källsortering hos befintliga hyresgäster. När så är möjligt nyttjas andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande.




Kontoret har använt sig av två olika miljöcertifieringar, dels Miljöbyggnad vid större om- och nybyggnationer, dels BREEAM in Use för befintliga byggnader. Miljöbyggnad har visat sig vara ett bra verktyg under tidiga skeden av om- och nybyggnationer, och har bidragit till minskad miljöpåverkan. 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.

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.

Inom driftverksamheten arbetar kontoret med att minska användningen av produkter innehållande prioriterade riskminskningsämnen (utfasningsämnen förekommer ej längre) och i projekten används Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret fortsätter att delta i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner, och använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	År
 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	80 %	80 %	År
 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	40 MWh	4 560 MWh	År
 Minskning av CO ₂ e till 2023	829	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	År
 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	3 %	3 % energieffektivisering relativt 2018	År
 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	80 GWh	1945 GWh	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera ytterligare bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen förutsatt att detta kan ske under affärsmässiga förutsättningar	2021-01-01	2021-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, trafiknämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor	2021-01-01	2021-12-31
 Miljö- och hälsoskydds-nämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden ta fram en handlingsplan för hur långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter skulle kunna användas för att såväl minska stadens energikostnader och reducera stadens fossila avtryck.	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

1. En fossilfri verksamhet

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Energieffektivisering har genomförts både i projekt samt i förvaltningen
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat
- LCA-analyser har ökat kunskaperna om klimatpåverkan från byggnaders grundkonstruktion, stomme och klimatskal

Kommentar

Energieffektiviseringen fortgår genom bland annat löpande driftsoptimering. Uppdaterade rutiner för driftsoptimering ska implementeras och på så sätt intensifiera arbetet. Kontoret har under 2020 i samband med energideklarationer identifierat möjliga energibesparingar Dessa ligger till grund för prioritering och genomförande av åtgärder för att bidra till energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om att utveckla det hållbara samhället och tillhandahålla hållbar energi åt alla. Kontorets resterande oljepannor ska inte längre fyllas på med fossila bränslen utan påfyllning görs framgent med bioolja. Arbetet med installation av digitala sensorer för att öka styrningen av energianvändningen fortgår under året där så är möjligt. Vidare kommer kontoret att analysera temperaturmätningar i ventilationssystemen där så är möjligt. Kontoret fortsätter att identifiera objekt som är sårbara för värmeböljor och i det fall där det är tillämpligt, ta fram åtgärdsförslag och handlingsplan inför eventuella värmeböljor

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektivisering i samtliga större ombyggnationer, det vill säga i de projekt där evakuering krävs. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt och en målsättning på 30 % energieffektivisering är standard vid större ombyggnationer. Detta görs utifrån byggnadens förutsättningar och ekonomiska möjligheter. Arbetet med att fullt ut implementera det nya fastighetsförvaltningssystemet fortskrider, och syftet med det nya systemet är bland annat att underlätta uppföljningen av energianvändning samt identifiera effektiviseringspotential.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka hyresgästernas användning tecknas om tillämpligt gröna hyresavtal. Detta för att få igång en dialog och tillsammans komma fram till lämpliga åtgärder för energieffektivitet.

Vid större nyproduktionsprojekt och ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning göras när förutsättningarna inte sedan tidigare är kända. Detta för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt. Även kombinationen solceller och vegetation ska utredas när möjlighet till detta identifieras. Under året planeras installation av solceller på Farsta sim- och idrottshall, förutsatt att denna kan finansieras med centrala medel, samt utredas på Tekniska Nämndhuset. Vidare ska kontoret stötta miljö- och hälsoskyddsnämnden i framtagandet av en handlingsplan för hur långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter skulle kunna användas för att såväl minska stadens energikostnader och reducera stadens fossila avtryck. Dessutom ska energilagring av överskottsel från den egna elproduktionen utredas när möjligheter till detta identifieras.

Kontoret ställer miljökrav på arbetsmaskiner i projekt, Trafikverket samt Stockholms, Malmö och Göteborgs stads gemensamma krav på bränslen, lätta fordon, tunga fordon samt arbetsmaskiner ska följas.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnadernas grundkonstruktion, stomme och klimatskal ska en livscykelanalys genomföras vid nyproduktion och i de fall grundkonstruktion, stomme och klimatskal byts ut. Ökad kännedom om klimatpåverkan kommer att möjliggöra klimatsmarta val och kravställanden i framtida projekt.

Fastighetsnämnden ska arbeta enligt stadens klimatbudget och uppnå sitt utsläppsbeleg på 829 ton CO₂ till 2023 genom att:

- Energieffektivisera
- Inte fylla på resterande oljepannor med fossil olja
- Öka produktionen av solenergi
- Arbeta vidare med driftoptimering
- Fortsatt nyttja fordon med förnyelsebara drivmedel
- Följa stadens resepolicy

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	2		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Analys av temperaturmätningar för att identifiera byggnader med åtgärdsbehov	2021-01-01	2021-12-31
Genomföra utvalda energieffektiviseringsåtgärder utifrån kartläggningen 2020	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

2. Klimatanpassade fastigheter

Förväntat resultat

- Prioriterade byggnader är klimatanpassade avseende skyfall och höjda vattennivåer
- Byggnader och verksamheter vilka är mest utsatta vid eventuell värmebölja är identifierade

Kommentar

Kontoret ska slutföra arbetet med att prioritera vilka byggnader som är mest skyddsvärda utifrån stadens skyfallsprinciper samt ta fram åtgärdsförslag för resterande identifierade byggnader. Utifrån de framtagna åtgärdsförslagen för de klimathots- och skyddsvärdeprioriterade byggnaderna ska kontoret fortsätta arbetet med klimatanpassning av byggnaderna, det vill säga skydda dem mot översvämning vid skyfall eller förhöjda vattennivåer.

Detta görs utifrån prioritering av de mest utsatta och värdefulla byggnaderna samt med hänsyn tagen till pågående och planerade ombyggnationer samt de årliga underhållsplanerna. Vidare kommer kontoret att påbörja en kartläggning gällande vilka byggnader och verksamheter som kan komma att påverkas negativt vid eventuella kommande värmeböljor. I detta arbete ingår även att göra en prioritering av byggnader och verksamheter och utreda vilka åtgärder som bör vidtas för att minska riskerna för betydande negativ påverkan.

Parallellt med klimatanpassningsarbetet kommer kontoret att implementera handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor i verksamheten när denna blir klar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kartläggning av byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas betydande negativt vid värmeböljor	2021-01-01	2021-01-31
Klimatanpassning, avseende skyfall och höjda vattennivåer, av prioriterade byggnader	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

3. En resurssmart verksamhet

Förväntat resultat

- Erfarenhetsåterföring avseende investeringsprojekt innefattar avfallshantering och avfallsgenerering
- Identifiera vilka av kontorets hyresavtal med stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal
- Möjliga samarbeten gällande återanvändning av byggdelar och inventarier har utretts

Kommentar

Avfallshanteringen är kritisk för målet om den hållbara staden i Agenda 2030, inte minst hållbar konsumtion samt ekosystem och biologisk mångfald. EUs avfallshierarki samt stadens avfallsplan ligger till grund för verksamheten och tydliga krav på avfallshantering och planering ställs även i projekten. Detta både i projekteringen för avfallshantering i färdigställd byggnad liksom under själva byggnationsskedet. Dessutom tillämpar kontoret de

gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden tagit fram. Under året kommer dessutom erfarenhetsöverföringen, avseende avfallshantering och avfallsgenerering i projekt att utvecklas.

För att på ett effektivt och systematiskt sätt verka för god resursförbrukning, energianvändning och avfallshantering har kontoret ambitionen att tillämpa gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas. Vidare ska kontoret starta upp en arbetsgrupp som ska utreda vilka hyresavtal med stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal.

Kontoret fortsätter att verka för att fler hyresgäster får möjlighet att sortera ut matavfall.

För att möjliggöra återanvändning av inventarier vid ombyggnationer samt vid utbyte av inventarier nyttjar kontoret Stocket, stadens andrahandsmarknad för möbler. Detta sker i de fall kontoret har rådighet över inventarierna. Som komplement till Stocket samarbetar kontoret även med Kompanjonen, en andrahandsmarknad för att återanvända byggavfall. Under året kommer kontoret även att utreda ytterligare möjliga samarbeten för återanvändning av byggdelar och inventarier vid projekt. Vid utbyte av konstgräs på elitfotbollsplaner återanvänds konstgräset till planer vilka inte har samma kvalitetskrav på konstgräset.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Beslut om att gå vidare med certifiering görs utifrån den ekonomiska situationen.

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.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utreda möjliga samarbeten för återanvändning av byggdelar och inventarier vid projekt	2021-01-01	2021-12-31
Utreda vilka hyresavtal inom stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal	2021-01-01	2021-12-31
Utveckla erfarenhetsöverföringen avseende avfallshantering och avfallsgenerering i projekt	2021-01-01	2021-01-31

Nämndmål:

4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

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

Kommentar

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 ekosystemtjänster i staden i enlighet med detta mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i och med förvaltningen av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster. Arbetet med förvaltning av naturreservaten fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

I projekten ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemtjänster utredas, och då även i kombination med solceller på samma yta. När det gäller nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF.

Kontoret har tagit del av stadens handlingsplan för biologisk mångfald och berörs av flertalet angelägna insatser. Kontoret kommer att utreda möjligheten till att kombinera vegetation och solceller på samma takyta vid större ny och ombyggnadsprojekt.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats	2		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Komplettera planering av om- och nybyggnadsprojekt till att utreda möjligheten till kombination av vegetation och solceller på samma yta	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

5. En giftfri verksamhet

Förväntat resultat

Mängden prioriterade riskminskningsämnen som används av kontorets driftverksamhet har minskat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat
- Spridning av mikroplaster från konstgräsplaner har minskat
- Innovationsprojekt i simhall, som komplement till konventionell vattenrening, har fortskridit och mätningar påbörjats

Kommentar

Kontoret ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i byggnaderna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja, i enlighet med stadens Kemikaliehandlingsplan. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030; god hälsa och välbefinnande, rent vatten, anständiga arbetsvillkor, hållbara städer och samhällen, hållbar konsumtion och produktion samt ekosystem och biologisk mångfald.

Rutinerna för kemikalier i driftverksamheten ska tydliggöras och implementeras så att endast på förhand godkända produkter ska användas. Övriga produkter ska godkännas innan användning för att kunna styra mot mindre miljö- och hälsoskadliga alternativ. I projekten

ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i byggnaderna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt med krav på avvikelserapporter och godkännande i systemet Byggvarubedömningen. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.

Kontoret deltar fortsättningsvis i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installerar kontoret granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare. Dessutom kommer kontoret utreda och, om så är möjligt, anlägga hårdgjorda ytor för snöuppläggning vid ny- och omläggning av konstgräsplaner.

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

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall fortgår under året. Detta görs i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten. Detta för att på så sätt minska resursförbrukningen, förbättra simhallars inomhusmiljö samt eventuellt minska simhallars energiförbrukning, städbehov och förlänga anläggningarnas livslängd.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” i Byggvarubedömningen (BVB)	12 %		Tertial
Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” som har avvikelserapporter	100 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Innovationsprojekt med minskad kloranvändning i badhus, mätdatainsamling	2021-01-01	2021-12-31
Uppdatering av rutin för kemikaliehanteringen i driften samt implementering av denna	2021-01-01	2021-12-31
Utredning av möjlighet att anlägga hårdgjorda ytor för snöuppläggning ska ske vid ny- och omläggning av konstgräsplaner	2021-01-01	2021-12-31

KF:s inriktningsmål:

3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har under flera år haft mycket stora problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder och ökande kapitalkostnader som en följd av en hög investeringstakt. Under 2020 tillkom ytterligare svårigheter att nå överskottsmålet på grund av pandemin, en situation som i högsta grad fortsätter in på 2021.

Den sänkning av överskottskravet som skett för år 2021 är mycket positiv, men det krävs

åtgärder framåt för att kontoret ska kunna hantera ökade kostnader i takt med att stora investeringsprojekt avslutas.

Kontorets bedömning kvarstår vid att dels den ökande andelen stadsinterna hyresgäster och dels att delar av beståndet är i ett sådant skick att ett högt ekonomiskt överskott inte fortsatt är möjligt att leverera. Arbetet med att ta fram och besluta om nya hyresmodeller, som ger en möjlighet att nå överskottskravet, är därför ett prioriterat arbete för kontoret.

Kontoret kommer under 2021 att fokusera på att utveckla den implementerade projektprocessen med det tillhörande stödverktyget Antura. Viktiga utvecklingsområden som identifierats är integration och samspel med andra stödverktyg som exempelvis det nyligen driftsatta nya fastighetssystemet Faciliate.

Kontoret implementerade under 2020 en ny upphandlingsprocess och en viktig del i denna är framtagandet av en upphandlingsstrategi till varje relevant upphandling. Arbetet med denna kritiska del av upphandlingsprocessen kommer under året att ytterligare fördjupas.

Under 2021 kommer kontoret ytterligare att fördjupa medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av avdelningarnas och enheternas verksamhet. Detta kommer bland annat att ske genom att förtydliga bilden över de gemensamma målen och hur var och en bidrar till att uppnå dem samt fortsatt arbete med att utveckla processer och arbetssätt samt förtydliga ansvarsfördelning.

Arbetet med att kontinuerligt se över beståndet, i enlighet med rådande försäljningspolicy, intensifieras under året för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem. Försäljningar av fastigheter som inte inryms inom uppdraget bidrar till att uppnå en långsiktig, mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning samt genererar i många fall realisationsvinster för staden. Försäljningar kan i vissa fall även innebära en negativ inverkan på nämndens möjligheter att leva upp till avkastningsmålet om avyttringen innebär minskat driftnetto.

Kontoret fortsätter erbjuda praktikplatser, feriejobb och examensarbeten men med ett anpassat arbetssätt som utgår från erfarenheter av pandemin under 2020. Kontoret vill fortsätta att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö för medarbetarna och det är extra viktigt med olika initiativ för delaktighet, inkludering och mångfald, systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö.




KF:s mål för verksamhetsområdet:



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

Kontoret arbetar under 2021 vidare för att nå målet om en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under flertalet år haft problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga. Under 2020 tillkom ytterligare svårigheter att nå överskottsmålet på grund av pandemin, en situation som i högsta grad fortsätter in på 2021.

Träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas ska fortsatt hålla en god kvalitet och utvecklas ytterligare. Läs vidare hur kontoret arbetar med målet Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar under nämndmål "*Tryggad totalekonomi*" samt under "*Uppföljning av*

ekonomi".

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska gemensamt med idrottsnämnden utreda hur idrottsnämndens arrenden kan överföras till fastighetsnämnden för att renodla båda nämndernas verksamhet	2021-01-01	2021-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utarbeta och implementera nya hyresmodeller som är transparenta och förutsägbara för stadens verksamheter och som även är jämförbara med andra hyresmodeller inom staden	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsbeståndet har skett.
- Genom en aktiv avtalsförvaltning bär fler fastigheter sina kostnader.
- Utvecklade hyresmodeller har beslutats och börjat tillämpas.

Kommentar

Kontoret har under flertalet år haft problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder. Ett antal stora investeringsprojekt kommer att aktiveras och därmed börja generera betydande kapitalkostnader under kommande år.

Kontorets bedömning är att delar av fastighetsbeståndet är i ett dåligt skick att ett högt ekonomiskt överskott inte fortsatt är möjligt att leverera. Kontoret har också en stor del stadsinterna hyresgäster där självkostnadshyra tillämpas samt ett stort antal externa hyresgäster med begränsad betalningsförmåga exempelvis föreningar, kulturverksamhet och ateljéer. Dessa förutsättningar gör att möjligheterna att öka hyresintäkterna för att lösa den ekonomiska situationen är begränsad.

Sammantaget ger det stora utmaningar i form av planering och finansiering av omfattade åtgärder inom fastighetsbeståndet. Kontoret konstaterar att det långsiktiga investeringsläget kräver en än mer noggrann prioritering mellan investeringar men även inom respektive investeringsprojekt. Trots denna prioritering är kontorets bedömning att åtgärder tvingas skjutas framåt i tiden vilket riskerar att samhällsviktiga funktioner inte kan säkerställas.

En stor del av fastigheterna bär inte sina egna kostnader och bidrar därmed inte till det uppsatta överskottskravet, tidigare kallad avkastningskravet. Här behöver en ännu mer aktiv avtalsförvaltning ske för att möjliggöra en bättre ekonomisk situation. Den sänkning av överskottskravet som skett för år 2021 är mycket positiv, men det krävs åtgärder framåt för att

kontoret ska kunna hantera ökade kostnader i takt med att stora investeringsprojekt avslutas.

Under de senaste åren har kontoret i samarbete med stadsledningskontoret, arbetat med en översyn av kontorets hyresmodeller. Denna kommer att fortsätta under året med målsättningen att så snart som möjligt kunna beslutas och tillämpas. I samråd med stadsledningskontoret ska kontoret utarbeta hyresmodeller som är transparenta och förutsägbara för stadens verksamheter och som även är jämförbara med andra hyresmodeller inom staden.

Kontoret kommer under 2021 fortsätta medverka aktivt i stadens forum för samverkan och samplanering av lokalresurser till exempel inom SAMS (Samordnad grundskoleplanering i Stockholm). I processen för, och arbetet med, lokalförsörjningsplanering ska kontoret ha ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls på rimliga nivåer.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nya hyresmodeller är beslutade och implementering är påbörjad	2021-01-01	2021-08-31
Söka en överenskommelse om förhandlingsordning och samordna hyresbildning för sådana bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand där bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas	2021-01-01	2021-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

Kontoret kommer under året fortsätta att arbeta med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Framför allt genom att bevaka verksamhetsanknutna EU-frågor samt genom deltagande vid stadsledningskontorets styrgrupper. Kontoret är medlem i NOFO (Nordiskt forum för torg, salu- och partihallar).

Under året kommer kontoret fortsätta arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet. Kontoret har i budgeten fått ett uppdrag att ta fram en strategi för omvandling/avyttring av fastigheter med stora upprustningsbehov som inte används för den egna verksamheten eller långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget eller är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Detta arbete måste ske i nära samarbete med stadsledningskontoret och berörda hyresgäster.

Kontoret arbetar vidare med åtgärder för förbättrad arbetsmiljö. Under året kommer det att vara ett ökat fokus kring aktiviteter som främjar kontoret som en attraktiv, jämställd och bra arbetsgivare med chefer och ledare som engagerar och motiverar sina medarbetare.








Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidarejänster är alltid första valet.


Kontorets mål är att den samlade kompetensen bland medarbetarna ska matcha kontorets uppdrag. Arbetet med strategisk kompetensförsörjning ska gå hand i hand med verksamhetens utveckling. Under året fortsätter arbetet med strategisk kompetensförsörjning för att långsiktigt stärka kontorets arbetsgivarvarumärke och skapa förutsättningar för ett aktivt och hållbart medarbetarskap och ledarskap. Fokus är på kontorets uppdrag och fastighetsbestånd samt samhällsnytta.

Kontoret kommer fortsätta att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt mångfald och jämställdhet är viktigt för att kunna attrahera och behålla kompetens.

Inte minst det senaste årets erfarenhet av osäkerhet i omvärlden blir det extra viktigt att arbeta med olika initiativ för delaktighet, inkludering och mångfald, systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö som gör medarbetarna tränade att klara olika förutsättningar.

Ledarskapet är centralt där chefer och ledare ska vara närvarande, kommunikativa, strategiska och proaktiva. För att ledarskapet ska bli hållbart måste tid, utrymme och goda förutsättningar finnas för kontorets chefer. Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering och respektfullt bemötande. Återkommande arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av ett aktivt medarbetarskap.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	77	82	År
 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.	0 %	0 %	År
 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	90 %	90%	År
 Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	90 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Index Bra arbetsgivare	84	84	År
 Sjukfrånvaro	3,6 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska bistå arbetsmarknadsnämnden med att inom fastighetsnämndens bestånd hitta en lämplig lokal för etableringscentrum med plats för möten och civilsamhället	2021-01-01	2021-06-30

Nämndmål:

Befintliga idrottsanläggningar kommer framtida stockholmare till del

Förväntat resultat

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

Kommentar

En långsiktig planering för tillkommande idrottsytor kräver samarbete med andra

förvaltningar och bolag inom staden. Ett tidigt deltagande i stadsplaneringsprocessen möjliggör för kontoret att tillgodose det långsiktiga behovet av idrottsytor enligt det fastslagna idrottspolitiska programmet. Verksamheters behov över tid beaktas och anläggningar ska utvecklas både ekonomiskt och tekniskt. En större investeringsutgift kan i vissa fall motiveras för att möjliggöra ett mer flexibelt användande av idrottsytan, både när det gäller typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv. Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende underhåll och reinvesteringar. Behovet av detta ökar och kontoret konstaterar att det är svårt att inrymma inom rådande långsiktiga investeringsplan, vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt. Tillsammans med idrottsförvaltningen görs genomlysning av alla planerade idrottsanläggningar med syfte att hitta enklare lösningar för att minska kostnaderna och identifiera eventuella projekt som kan byggas av privata aktörer. Vidare prioriteras och planeras investeringsmedlens fördelning såväl geografiskt som efter verksamhetsmässiga behov löpande. I takt med att befolkningen ökar i olika geografiska områden planeras även nya skollokaler. Här kommer kontoret fortsatt samarbeta med SISAB, idrotts- och utbildningsförvaltningen med den gemensamma målbilden att lokaler ska kunna samnyttjas av såväl skol- som fritidsverksamhet.

Nämndmål:

Effektiv verksamhet

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av den implementerade projektprocessen
- Projektens prognossäkerhet har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering.
- Genom en aktiv upphandlingsprocess säkerställa rätt upphandlingsstrategi för varje upphandling
- Kontorets målstyrning har stärkts
- Aktivt arbete med att utveckla internt samarbete, roller och ansvar inom kontoret

Kommentar

För att tydliggöra stadens vision och inriktning inom kontoret har samtliga avdelningar/enheter sedan några år tillbaka arbetat aktivt med att bryta ner nämndens verksamhetsplan till enhetsvisa verksamhetsplaner. Under 2021 kommer kontoret ytterligare att fördjupa medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av avdelningarnas och enheternas verksamhet. Detta kommer bland annat att ske genom att förtydliga bilden över de gemensamma målen och hur var och en bidrar till att uppnå dem. Kontoret kommer också fortsätta att utveckla processer och arbetssätt samt förtydliga ansvarsfördelning. Detta kommer att ske genom aktiviteter som stärker samarbete och målstyrning på kontoret.

Kontoret kommer under 2021 att fokusera på att utveckla den implementerade projektprocessen med stödverktyget Antura. Viktiga utvecklingsområden som identifierats är integration och samspel med andra stödverktyg som exempelvis det nyligen driftsatta nya fastighetssystemet Faciliate. För att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering behöver ett vidare utvecklingsarbete ske. Då stadens centrala arbete med ett nytt budget- och prognosverktyg är pausat och söker ny inriktning behöver kontoret också ta detta faktum i beaktande.

Frågan om väl fungerande system och pålitliga data är kritisk när det gäller att förbättra projektens prognossäkerhet samt att kunna utöva en aktiv styrning och riskhantering utifrån relevanta och pålitliga data. Arbetet för att nå en bättre prognossäkerhet och aktiv styrning i projekten kommer att ta sin utgångspunkt i de månatliga uppföljningar och prognosinlämningar som görs av projektverksamheten samt det ordinarie styrgruppsarbetet som sker enligt projektprocessen. I samband med större rapporteringar görs även större särskilda insatser för att säkra prognosernas kvalitet så långt det är möjligt.

I den under 2020 beslutade upphandlingsprocessen för kontoret finns ett kritiskt moment som avser en korrekt utarbetad upphandlingsstrategi för varje upphandling. Strategin berör såväl upphandlingsform som entreprenadform och upphandlingsförfarande. Strategins utformning beror också på faktorer så som vilka målen för upphandlingen är, vilket upphandlingsområde som avses, läget på leverantörsmarknaden, det specifika upphandlingsobjektet mm.

Under 2021 behöver kontoret säkerställa att hela processen efterlevs och dess olika steg följs för att nå ett ännu bättre resultat i upphandlingsverksamheten. Ett ytterligare fokusområde är arbetet med leverantörsutvärdering och avtalsförvaltning.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	90 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra kompetenskartläggning och genomlysning av organisation, roller och ansvar	2021-01-01	2021-12-31
Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare	2021-01-01	2021-12-31

Nämndmål:

Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

Kommentar

Kontoret kommer under året att intensifiera arbetet med att sälja fastigheter och renodla beståndet. Försäljningar av fastigheter som inte ligger i linje med kontorets egen verksamhet eller behövs inom det långsiktiga kommunala uppdraget ska avyttras för att bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning samt generera realisationsvinster till staden. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsattvis utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningsuppdrag. Kontoret kommer, liksom under föregående år, tillsammans med exploateringskontoret arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras. Kontoret fortsätter samarbetet med exploateringskontoret för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt.

Genom att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden etcetera i samband med inventeringen kommer kontoret utreda om en försäljning är möjligt och i så fall med vilken tidshorisont. Kontoret kommer även att genomlysas hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

Redovisning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Kontoret ser fortsatt stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten för budgetåret 2021 och ser den pågående pandemin som en ytterligare stor osäkerhet avseende påverkan på ekonomi och verksamhet.

I KF-budgeten är konsekvenser av den pandemin inte beaktade för nämndens verksamhet, vilket kommer att medföra stora utmaningar för kontoret att leverera enligt verksamhetsplan.

Den pågående pandemin gör därmed att det finns stora osäkerheter i kontorets prognoser för år 2021. Många av kontorets externa hyresgäster har påverkats negativt av pandemin, vilket även har inneburit stor påverkan på kontoret, både resursmässigt och ekonomiskt, under år 2020. Kontoret bedömer att dessa effekter kommer att kvarstå under 2021.

Tidigare förskjutningar i stora investeringsprojekt medför lägre hyresintäkter än i KF-budgeten. Många stora investeringsprojekt kommer att slutföras de närmaste åren vilket får effekten att kontorets kapitalkostnader kommer öka avsevärt under kommande år. Sammantaget kommer detta påverka kontorets möjlighet att leverera ett överskott.

Kontoret ser stora osäkerheter kring ytterligare effekter som pandemin kan medföra både för kontorets ekonomi och verksamhet.

Kontorets verksamhetsplan för resultaträkningen uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. I jämförelse med kommunfullmäktiges budget för år 2021 bedöms intäkterna till 10,3 mnkr lägre. Kontorets verksamhetskostnader ligger 7,5 mnkr lägre jämfört med den av kommunfullmäktig tilldelade ramen. Det ger ett försämrat driftnetto om 2,8 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Kapitalkostnaderna minskar med 2,8 mnkr.

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

Fastighetsnämnden Mnkr	VP 2020	FB 2021	KF 2021	VP 2021	Avvikelse VP 2021 vs. KF 2021
Hyror	1 225,6	1 287,0		1 264,1	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	21,3	24,2		24,2	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	34,5	38,4		43,5	
Arbeten åt utomstående	3,9	10,8		8,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	22,0	16,5		17,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,2	7,2		10,0	
Lokalservice	14,4	14,5		15,0	
Övriga intäkter	27,3	28,8		26,5	
Summa verksamhetens intäkter	1 357,3	1 427,4	1 418,7	1 408,4	-10,3
Driftkostnader (drift)	-209,6	-208,6		-206,6	
Lokalservice	-11,7	-13,7		-12,1	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-73,0	-75,0		-72,8	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-51,6	-46,2		-44,8	
Planerat underhåll	-49,7	-44,7		-44,2	
Arbeten åt utomstående	-3,9	-10,8		-8,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-20,3	-17,6		-20,2	
Förvaltningskostnader (OH)	-116,4	-119,4		-120,7	
Fastighetsskatt	-17,2	-17,4		-17,8	
Kundförluster	0,0	0,0		-0,5	
Försäljningsomkostnader	-8,1	-7,2		-10,0	
Skadestånd och Vite	-4,8	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	-3,2	-3,2		-3,7	
Övriga kostnader	-11,4	-15,4		-18,3	
Summa verksamhetens kostnader	-580,9	-579,4	-587,2	-579,7	7,5
Verksamhetens driftnetto	776,5	848,0	831,5	828,7	-2,8
Avskrivningar	-470,8	-565,3	-557,3	-555,3	2,0
Räntekostnader	-107,5	-92,5	-92,5	-91,7	0,8
Summa kapitalkostnader	-578,3	-657,8	-649,8	-647,0	2,8
Resultat innan överskottskrav	198,1	190,2	181,7	181,7	0,0
Överskottskrav	-252,8	-276,3	-181,7	-181,7	0,0
Resultat efter överskottskrav	-54,7	-86,1	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget

FB - underlag för budget 2021 med inriktning för 2022 och 2023

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Hyresintäkter

Intäkterna för Kulturhuset (Skansen 23) har i budget 2021 omfördelats inom de olika budgetposterna. Nettoeffekten för intäkterna är en minskning om 1,9 mnkr och beror till exempel på att Stockholms Stadsteater AB har flyttat ifrån delar av de administrativa lokaler de hyrde tidigare.

Kontoret har upprättat avtal om omsättningshyra för första kvartalet 2021 med hyresgäster med anledning av pandemin, vilket ger en negativ effekt på hyresintäkterna om 2,5 mnkr.

Totala hyresintäkter för Hötorgshallen (Beridarebanan 10) sänks med 1,8 mnkr, varav 0,5 mnkr är vakanser och 1,3 mnkr är förväntade hyresminskningar på grund av störande byggnadsarbeten i området.

Hyresintäkterna i Östermalmshallen (Riddaren 3) minskar med 1,5 mnkr, varav 1,4 mnkr

beror på att två hyresgäster inte tillträtt enligt planering i flerårsbudget. Detta bedöms vara en effekt av pandemin.

I flerårsbudget utgick kontoret från att hyresintäkterna för fyra butiker vid Hötorgets tunnelbanestation (Norrmalm 2:50) skulle tas över av Region Stockholm under 2020. Detta övertagande är ännu inte genomfört men kontoret utgår i budgeten från att detta har slutförts under år 2021 och intäkterna för dessa lokaler är således noll.

Det finns ytterligare lokaler inom Norrmalm 2:50 som bedöms som mycket svåruthyrda då de ligger svårtillgängligt i källarplan. De budgeteras därför som vakanta under år 2021, men det krävs stora anpassningar för att tillgängliggöra lokalen.

I Låghuset (Beridarebanan 10) finns vakanta butikslokaler. Kontoret ser en risk att dessa inte kommer att kunna hyras ut eller att lokalerna hyrs ut men med lägre hyra som en följd av den pågående pandemin samt på grund av de stora byggprojekten kring Sergelgatan. Hyresintäkterna minskar med 7,6 mnkr jämfört med flerårsbudget.

På grund av att tillträdet till Hotellet Riddaren 13 försenades för hyresgästen minskar intäkterna i budget 2021 med 3,1 mnkr jämfört med flerårsbudget.

I flerårsbudget utgick kontoret från att Pelarbacken (Pelarbacken större 4) skulle tomställas inför kommande upprustning. När projektet har förskjutits innebär detta att kontoret erhåller hyresintäkter för hela år 2021, en ökning av hyresintäkter om 1,2 mnkr jämfört med flerårsbudget. Ökningen inkluderar vissa hyresrabatter som en följd av den stämning som skett.

Kontorets inhyrning i Fatbursviken 2 omfattar två lokaler men för närvarande har kontoret endast en hyresgäst, vilket leder till minskade intäkter om 0,9 mnkr år 2021.

Restauranglokalen i Stadsmuseet (Stadsgården 1) övergår från extern- till intern hyresgäst.

År 2021 planeras en renovering av riggen på Af Chapman (Skeppsholmen 1:1). I flerårsbudgeten antog kontoret att detta skulle ske från och med halvåret men nu planeras renoveringen under hösten och intäkterna jämfört med flerårsbudget ökar med 0,5 mnkr.

Stadsledningskontoret flyttar ut från Kaplansbacken 10 (Pilträdet 9) från och med årsskiftet. Lokalerna kommer efter det att hyras av Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Hyresintäkterna för Glasbruket 3 på Kungsholmen minskar med 0,3 mnkr som en följd av att en lokal som tidigare hyrdes ut externt nu förhyrs av Stadsledningskontoret. En vakans om 0,1 mnkr för ett förråd har tillkommit. Även hyresintäkterna för Närke 5 minskar med 0,3 mnkr som en följd av vakanta lokaler.

En hyresgäst med kort uppsägningstid planerar att avflytta från Glasbruket 5 från och med halvårsskiftet 2021. Detta leder till ytterligare en tomställd lokal då en renovering bedöms nödvändig för att möjliggöra nyuthyrning. Totala hyresintäktsminskningen jämfört med flerårsbudgeten är 2,5 mnkr.

Ett omförhandlat hyresavtal på Hägerstens Medborgarhus (Valutan 1) leder till ökade intäkter om 0,1 mnkr. Avtalet för Tranebergsängens parklek (Traneberg 1:13) har också förlängts till dess rivning sker och intäkterna ökar med 0,1 mnkr i budget 2021. Kontoret har genomfört en investering inom gruppboendet Nordens vänner (Nordens vänner 3), vilket har inneburit ökade intäkter om 0,2 mnkr.

Fastigheten Dihlströmska (Dihlströms 1) har delvis tomstälts som en följd av att lokalen inte uppfyller myndighetskraven. Den vakans som tidigare prognosticerats bedöms nu som en tomställning då de tomställda delarna inte är uthyrningsbara förrän renovering har skett. Hyresintäkterna minskar med 0,3 mnkr. Detsamma gäller för Midsommarkransens skola (Årsta 1:1) där intäkterna minskar med 0,5 mnkr som en följd av att de tomställda lokalerna behöver renoveras innan de hyrs ut.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2021 totalt bli 419,8 mnkr. Detta innebär en ökning på 3,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget.

Kontoret har ett antal vakanser som nämns i ovan analys av hyresintäkterna. Flera av de budgeterade vakanserna är en följd av osäkerheter kring den pågående pandemin som har bidragit till vakanser och också försvårar nyuthyrning av lokaler. Kontoret arbetar aktivt för att minimera vakanserna. Som exempel kan nämnas lokaler i Kulturhuset där kontoret tar extern uthyrningshjälp med mål att få dessa uthyrda.

På grund av förlängningar av vissa försäljningsuppdrag kvarstår intäkter och kostnader för vissa fastigheter som i flerårsbudgeten planerades att säljas.

Mediaintäkter

Kontoret lyfter under media på kostnadssidan att det finns osäkerheter i prognosen avseende kostnader för media på de fastigheter som tagits i bruk efter renoveringsprojekt, till exempel Östermalmshallen, Kulturhuset (Skansen 23) och Medborgarhuset. Den osäkerhet som finns avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader återspeglas även på intäktssidan där mediakostnaderna vidarefaktureras.

Övrigt

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 17,0 mnkr, vilket är en ökning med 0,5 mnkr. Ökningen beror bland annat på att kostnaderna för snöröjning och juridisk rådgivning avseende Slakthusområdet ökar samt att kostnaderna för Kristineberg kvarstår då byggnaden inte är riven ännu men tomställd på hyresgäster. De ökade kostnaderna kompenseras av den högre regleringsposten på intäktssidan eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och inte påverkar nettoresultatet. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2021. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning. Beloppet kan komma att ändras under året.

Covid-19

Den pågående pandemin gör att det finns stora osäkerheter i kontorets prognoser för år 2021. Fastighetskontorets externa hyresgäster har i hög utsträckning påverkats negativt av pandemin, vilket har påverkat kontorets arbete i hög grad under år 2020. I nuläget finns ett antal redan konstaterade negativa effekter på intäkterna under nästa år som är en följd av uppkomna vakanser och avtal med hyresgästerna. För de fastigheter där detta har eller planeras avtalas återfinns effekten inom budgetposten för hyresintäkter. Kontoret befärar att även kostnader för kundförluster kommer att uppstå under nästa år men dessa är mycket svåra att budgetera beloppsmässigt. Under år 2020 har hyresgäster beviljats anstånd med hyresbetalningar samt månadsbetalningar och det är sannolikt att detta kommer att

efterfrågas även under år 2021. Flera hyresgäster har inte heller påbörjat den avbetalningsplan som var överenskommen avseende de beviljade anstånden som för år 2020, vilket indikerar att hyresgästerna även framledes med stor sannolikhet kommer att ha svårt att betala både hyran för år 2020 och år 2021 när dessa inbetalningar sammanfaller.

Budgeten är lagd utifrån antagandet att staden inte kommer att få någon kompensation från staten för förlorade hyresintäkter under nästa år då inga kommande direktiv kring detta har kommunicerats i nuläget.

Befarade kundförluster

Kontoret ser en mycket hög risk för stora kundförluster till följd av effekter av den pågående pandemin. I de fall avtal om hyreslättnader upprättats eller planeras att upprättas är dessa effekter kvantifierade i form av planerade minskningar av hyresintäkter. I övrigt har kontoret valt att inte kvantifiera kundförluster vare sig i form av antaganden om konkurser hos hyresgäster eller i form av avtal om rabatter. När det gäller antaganden om ekonomiska svårigheter hos hyresgäster är det helt och hållet avhängigt antaganden om utvecklingen kring spridningen av covid-19 i samhället. Det är inte möjligt att fastighetskontoret gör dessa bedömningar.

Kostnader

Media

Kontoret har i tidigare rapporteringar lyft att det finns osäkerheter i prognosen avseende kostnader för media inom de fastigheter som tagits i bruk efter renoveringsprojekt. Detta gäller även i budget 2021 för anläggningar så som Östermalmshallen, Kulturhuset (Skansen 23) och Medborgarhuset. För dessa råder en osäkerhet i nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av exempelvis mediakostnader, vilket kan påverka prognoser även under år 2021. Mediakostnaderna minskar med 2,2 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket till stor del beror på Kulturhuset (Skansen 23), vars mediakostnader minskar med 1,2 mnkr eftersom hyresavtalet har omförhandlats till ett kallhyresavtal, vilket innebär att Stockholms Stadsteater AB tar över kostnaden för media. Ombyggnationen har möjliggjort separat mätning av media.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. I budget 2021 uppgår de totala driftkostnaderna till 206,6 mnkr. Det är en minskning med 2,0 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

Bevakningskostnaderna minskar med 2,1 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten, vilket främst avser Kulturhuset beroende på att hyresgästen övertagit ansvaret för detta. Kostnaderna för städning ökar med 1,4 mnkr, vilket främst kan härledas till Medborgarhuset och Östermalmshallen. Kostnaderna för snöröjning i budget 2021 uppgår till 10,2 mnkr, vilket är en ökning med 0,5 mnkr och avser förvaltningsuppdragen.

Kostnaderna för försäkring beräknas uppgå till cirka 11,5 mnkr. De ökade kostnaderna om 0,8 mnkr jämfört med flerårsbudgeten är en följd av höjda försäkringspremier.

Underhållskostnader

Kostnader för planerat underhåll minskar med 0,5 mnkr jämfört med flerårsbudget. De flesta

åtgärder som planeras uppfyller stadens kriterier för investeringar. Kontoret planerar dock flera mindre åtgärder på flera fastigheter som sammanlagt uppgår till de 44,2 mnkr som budgeterats på posten. Kostnader för akuta åtgärder budgeteras till 4 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med flerårsbudgeten. Det finns ett generellt uppdämt renoveringsbehov men de åtgärder som behöver vidtas är i många fall investeringsåtgärder och om dessa inte kan genomföras kan det leda till att akuta åtgärder behöver vidtas.

Under budgetposten övriga kostnader återfinns kostnader för vårdprogram om 3 mnkr.

I flerårsbudgeten utgick kontoret från att Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) som tomställdes inför kommande stadsutvecklingsprojekt skulle ha värdeöverförts till Exploateringskontoret under år 2020. Fastigheten budgeterades därför med ett neutralt resultat.

Övrigt

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 20,2 mnkr, vilket är en ökning med 2,6 mnkr. Ökningen beror främst på att intäkterna ökar på ett förvaltningsuppdrag som avser markanläggning där vidarefakturerings avseende ballast ökar samt att en hyresrabatt försvinner. De ökade intäkterna kompenseras av den högre regleringsposten på kostnadssidan eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och inte påverkar nettoresultatet. Av de kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2021. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning. Beloppet kan komma att ändras under året.

Kontoret har under 2020 beslutat att avveckla enheten Lokalservice och tjänster inom facility management kommer istället köpas in från extern leverantör. Detta innebär färre antal anställda. Upphandlingen av facility management är ännu inte avslutad vid tidpunkt för budgetinlämning.

Administration

Administrationskostnader i budgeten 2021 uppgår totalt till 120,7 mnkr, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH, vilket är en ökning med 1,3 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten. Konsultkostnaderna ökar med 10,3 mnkr och personalkostnaderna minskar med 9,1 mnkr jämfört med KF-ramen. Detta beror främst på att behovet av tillfälligt inhyrd personal ökar för att täcka personalvakanser, brist på resurser inom projektenheterna samt föräldraledigheter.

Två nya befattningar planeras under året, Säkerhetschef/Säkerhetssamordnare och en samordnare för FM-tjänster. Bägge tjänsterna är budgeterade att starta 1 april 2021.

För leasingbilar stiger kostnaderna med 1,2 mnkr då stadens planerade övergång till finansiell leasing uteblev.

Kostnaderna för verksamhetssystem, både stadsgemensamma och lokala IT-stöd, ökar jämfört med flerårsbudgeten totalt med 2,4 mnkr. Det beror på främst på dubbla system för fastighetsförvaltning under 2021, då kontoret är i drift med nya IT-stöd fastighetsförvaltning sedan 2020-10 men har kvar tidigare IT-stöd under året innan avslut och överföring till e-arkiv. Därtill tillkommer prishöjning av vissa stadsgemensamma system. IT-kostnaderna som helhet ökar med 1,2 mnkr.

Kapitalkostnader

I verksamhetsplanen för 2021 budgeterar kontoret totala kapitalkostnader om 647,0 mnkr, varav 555,4 mnkr avser avskrivningar och 91,7 mnkr avser räntor. Jämfört med kommunfullmäktiges budget innebär detta en minskning av kapitalkostnaderna med 2,8 mnkr. Minskningen beror främst på att avslutsdatum för några stora projekt skjuts framåt i tiden, vilket gör att kapitalkostnaderna för året minskar.

Investeringar

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

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2021 utgått från kommunfullmäktiges budget, där investeringsplanen uppgår till totalt 1 466,5 mnkr.

I verksamhetsplanen har kontoret överprognostiserat projektvolymen som återfinns inom de långsiktiga planerna då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar, och budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen. För fastighetsinvesteringar är överbudgeteringen för år 2021 cirka 130 mnkr och för idrottsinvesteringar cirka 150 mnkr.

Mer utförlig information finns i bilaga 43.

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 2021 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 600 mnkr. Försäljningsomkostnaderna för dessa projekt väntas bli 10 mnkr under kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan komma att påverka även försäljningsomkostnaderna.

Budgetjusteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2020 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av tilldelade klimat- och trygghetsmedel. Detta beror på att inte alla projekt har hunnit avslutas under innevarande år. Totalt bedöms att det finns ett behov av att ombudgetera cirka 3,5 mnkr. Detaljer kring exakt behov och fördelning på projekt redovisas i kommande verksamhetsberättelse för 2020.

Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 10,3 mnkr inom driftbudgeten. Förändringen avser minskade intäkter och kostnader med 10,3 mnkr och förklaras främst av minskade intäkter på grund av pandemin och försenade investeringsprojekt.

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. Kontorets lokaler är ofta mötesplatser i de stadsdelar de ligger i, och på så sätt bidrar de till att människor möts i vardagen vilket bidrar till ökad integration och social sammanhållning. Öppna och inkluderande platser som till exempel kulturhus och bibliotek bidrar även till fredliga och inkluderande samhällen.

Kontorets jämställdhetsintegrering är nära kopplad till arbetet med trygghetsskapande åtgärder så att lokalerna är attraktiva för alla grupper. Inom den löpande förvaltningen finns högt fokus för driftsfrågor som städ och belysning. Kontoret arbetar kontinuerligt för att motverka upplevd otrygghet kring kontorets byggnader genom att göra trygghetsronderingar utomhus i dialog med hyresgäster. Samarbete kommer att ske med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningar angående trygghetsåtgärder till och från byggnader. Tillsammans med idrottsförvaltningen görs också särskilda satsningar riktade mot flickor, exempelvis dansbanor och klubbhus vid idrottsanläggningar.

Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB, fortsätter kontoret under 2021 sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar. Konsekvenser för barn analyseras i projekt som har påverkan på barn och ungdomar. Idrottsförvaltningens främsta målgrupp är barn och ungdomar varför även stor del av kontorets verksamhet syftar till att främja barn och ungdomars rätt till en meningsfull fritid. Kontoret har även lokaler för bibliotek, kulturskola och förskolor, miljöer där barn och ungdomars behov är en del av lokalplaneringen.

Kontoret fortsätter under 2021 arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler. Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning är ett bra stöd för drift- och underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av nya ombyggnadsprojekt. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, det gäller exempelvis toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. I arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets lokaler är funktionshinderrådet en naturlig samarbetspart. Enkelt avhjälpta hinder kommer att analyseras tillsammans med idrottsförvaltningen och funktionshinderrådet.

Hbtq-personer ska ha likvärdig tillgång till stadens utbud av kultur-, fritids-, idrotts- och

motionsverksamhet. För att transpersoner ska känna sig välkomna att besöka en anläggning och kunna byta om utan att känna oro och otrygghet kan könsneutrala omklädningsrum behövas. Kontoret arbetar tillsammans med idrottsförvaltningen med könsneutrala omklädningsrum, så kallad flexomklädning. Dessa är enskilda omklädningsrum där besökare kan byta om oavsett könsidentitet eller könsöverskridande uttryck.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram och Klimathandlingsplan för 2020-2023 och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället och energimålen är identifierade som centrala för anpassningen mot klimatförändringarna och för att tillgodose hållbar energi åt alla. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under 2021. Ambitionen är exempelvis att fortsätta reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret verkar även för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel.

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. Detta understödjer målet om biologisk mångfald och ekosystemtjänster i Agenda 2030. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

Kontoret samverkar med förvaltningar och bolag i staden i frågor som gäller trygghet, tillgänglighet och jämlikhet i kontorets lokaler och närmiljö. Kontoret planerar att under året utöka samverkan med andra fastighetsförvaltande förvaltningar eller bolag som har liknande fastighetsutbud och uppdrag som kontoret, för att samverka kring målen i Agenda 2030 utifrån ett fastighetsperspektiv.

Systematiskt kvalitetsarbete

Kontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Kontoret har under 2020 haft förnyelserevision med gott resultat och fortsätter med interna och externa revisioner i enlighet med certifikatens program. Under 2020 fokuserar revisionsplanen på processerna inom kärnverksamheten, hantera IT och hantera ärende (diarie och nämnd). Kontoret har som mål att ha minst en internrevisor per avdelning, vilket stöttar erfarenhetsåterföring samt hantering av förslag, synpunkter/klagomål och avvikelser vilka regelbundet följs upp på ledningsgruppsmöten under kvalitetsansvarigs handläggning.

Fokus för 2021 är att ha fortsatt starkt fokus på verksamhetens processer och arbetsätt, drivet av anpassning till Covid-19 situationen samt implementering av nya IT-stöd och stärkt projektprocess. Inte minst det nya fastighetssystemet utgör hävstång för både innovation och ständig förbättring genom högre grad av digitalisering i stödet till drift och förvaltning.

Staben och ledningsgruppen har under 2020 förstärkts med ytterligare en verksamhetsutvecklare som bland annat ansvarar för kontorets medverkan och framdrift inom stadens fortsatta innovationsarbete.

Övrigt

Bilagor

- Bilaga 1: Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2021*
- Bilaga 2: Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2021*
- Bilaga 3: Bilaga 3 Investnetto VP 2021 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***
- Bilaga 4: Bilaga 4 Plan för upphandling 2021*
- Bilaga 5: Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2021-2023*
- Bilaga 6: Bilaga 6 Kommentarer Stora Projekt VP2021*
- Bilaga 7: Bilaga 7 KLIMAT Ansökan Stadsbiblioteket LED-belysning*
- Bilaga 8: Bilaga 14 KLIMAT Ansökan Enskedehallen värmeåtervinning avloppsvatten*
- Bilaga 9: Bilaga 8 KLIMAT Ansökan Tekniska Nämndhuset Solceller*
- Bilaga 10: Bilaga 9 KLIMAT Ansökan Eriksdals Bollplan Belysning*
- Bilaga 11: Bilaga 10 KLIMAT Ansökan Farsta IP fjärrvärmecentral och värmeåtervinning ishall*
- Bilaga 12: Bilaga 11 KLIMAT Ansökan Älvsjö IP LED-belysning*
- Bilaga 13: Bilaga 12 KLIMAT Ansökan Eriksdalsbadet LED-belysning källarplan*
- Bilaga 14: Bilaga 13 KLIMAT Ansökan Beckomberga sim och idrottshall takbelysning simhall*
- Bilaga 15: Bilaga 15 KLIMAT Ansökan Eriksdalshallen takbelysning sporthall*
- Bilaga 16: Bilaga 16 KLIMAT Ansökan Husbybadet Bassängtäckning*
- Bilaga 17: Bilaga 17 KLIMAT Ansökan Husbybadet Solcellsavskärmning*
- Bilaga 18: Bilaga 18 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning lilla hallen*
- Bilaga 19: Bilaga 19 KLIMAT Ansökan Hässelbyhallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 20: Bilaga 20 KLIMAT Ansökan Kärrtorpshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 21: Bilaga 21 KLIMAT Ansökan Thorildshallen LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 22: Bilaga 22 KLIMAT Ansökan Grimsta IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 23: Bilaga 23 KLIMAT Ansökan Husby ishall Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 24: Bilaga 24 KLIMAT Ansökan Högdalens sim och idrottshall Belysning korridorer gym omkrum mm*
- Bilaga 25: Bilaga 25 KLIMAT Ansökan Skärholmens sim och idrottshall Tilläggsisolering takfönster med Solcellfilm*
- Bilaga 26: Bilaga 26 KLIMAT Ansökan Skärholmen sim och idrottshall Värmeåtervinning avloppsvatten*
- Bilaga 27: Bilaga 27 KLIMAT Ansökan Spånga IP avfuktningssystem ishall*

- Bilaga 28: Bilaga 28 KLIMAT Ansökan Spånga IP Värmeåtervinning kylkompressorer*
- Bilaga 29: Bilaga 29 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Planbelysning*
- Bilaga 30: Bilaga 30 KLIMAT Ansökan Zinkensdamms IP Solcellsanläggning läktarbyggnad*
- Bilaga 31: Bilaga 31 KLIMAT Ansökan Åkeshovs sim- och idrottshall LED-belysning idrottshall*
- Bilaga 32: Bilaga 32 TRYGGHET Ansökan Stadshuset trygghetsbelysning*
- Bilaga 33: Bilaga 33 TRYGGHET Ansökan Farsta IP trygghetsbelysning*
- Bilaga 34: Bilaga 34 TRYGGHET Ansökan Hagsätra IP utegym och trygghetsbelysning*
- Bilaga 35: Bilaga 35 TRYGGHET Ansökan Kärrtorps IP trygghetsbelysning*
- Bilaga 36: Bilaga 36 TRYGGHET Ansökan Vällingby sim- och idrottshall staket och belysning*
- Bilaga 37: Bilaga 37 TRYGGHET Ansökan Gärdeshallen växtlighet och trygghetsbelysning*
- Bilaga 38: Bilaga 38 TRYGGHET Ansökan Hagsätrahallen växtlighet och trygghetsbelysning*
- Bilaga 39: Bilaga 39 TRYGGHET Ansökan Mälarhöjdens IP belysning parkering och gångvägar*
- Bilaga 40: Bilaga 40 TRYGGHET Ansökan Östermalms IP belysning ishall och gångvägar*
- Bilaga 41: Bilaga 41 TRYGGHET Ansökan Ängby IP utökad parkbelysning*
- Bilaga 42: Bilaga 42 TRYGGHET Ansökan Rågsveds BP trygghetsåtgärder*
- Bilaga 43: Bilaga 43 Investeringar Verksamhetsplan 2021 **Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Anders Kindberg

Datum

2021-02-03