

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 26 920

Till
Fastighetsnämnden
2020-05-25

Tertialrapport 1 för fastighetsnämnden 2021

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 2,5 mnkr.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	8
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	11
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	18
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	18
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	20
Uppföljning av ekonomi.....	24
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	24
Investeringar.....	29
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	29
Budgetjusteringar.....	30
Särskilda redovisningar.....	30
Konsekvenser av covid-19-pandemin.....	30

Bilagor

Bilagorna 1-3: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar T1 2021

Bilaga 2: Investnetto FSK T1

Bilaga 3: Investnetto Idrott T1

Bilaga 4: Medel för trygghet Kärrtorps IP

Bilaga 5: Medel för trygghet Stadsbiblioteket

Bilaga 6: Medel för trygghet Östermalms IP

Bilaga 7: Uppföljning klimatinvest Farsta IP

Bilaga 8: Uppföljning klimatinvest Thorildshallen - belysn

Bilaga 9: Uppföljning klimatinvest Stadsbiblioteket

Bilaga 10: Uppföljning klimatinvest Åkeshovs SoI - belysn

Bilaga 11: Uppföljning klimatinvest Eriksdals BP

Bilaga 12: Uppföljning klimatinvest Enskedehallen-Värmeåterv

Bilaga 13: Uppföljning klimatinvest Eriksdalshallen - Belysn. lilla

Bilaga 14: Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Solcell

Bilaga 15: Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Täckn.av

Bilaga 16: Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen lilla hallen

Bilaga 17: Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen - stora hallen

Bilaga 18: Uppföljning klimatinvest Kärrtorpshallen - stora hallen

Bilaga 19: Uppföljning klimatinvest Älvsjö IP

Bilaga 20: Uppföljning trygghetsinvestering Hagsätra IP

Bilaga 21: Uppföljning trygghetsinvestering Fruängens BP

Bilaga 22: Uppföljning klimatinvest Beckomberga SoI-Belysn

Bilaga 23: Uppföljning klimatinvest Zinkensdam planbelysning

Bilaga 24: Uppföljning klimatinvest Skärholmens SoL VÅV

Bilaga 25: Uppföljning klimatinvest Skärholmens SoL solfilm

Bilaga 26: Uppföljning klimatinvest Högdalens SoL LED

Bilaga 27: Uppföljning klimatinvest Husby Ishall värmeåtervinning

Bilaga 28: Uppföljning klimatinvest Grimsta IP värmeåterv

Bilaga 29: Uppföljning klimatinvest Eriksdalsbadet LED

Bilaga 30: Uppföljning klimatinvest Zinkensdam solceller

Bilaga 31: Kommentarer StoraProjekt T1 2021

Sammanfattande analys

Kontoret gör bedömningen att inriktningsmål ett och två kommer uppfyllas helt under året. För inriktningsmål 3 är bedömningen att målet delvis kommer uppfyllas under året.

Prognosen för tertialrapport 1 redovisar ett resultat inklusive kapitalkostnader om 136,7 mnkr, en avvikelse om - 45,0 mnkr mot verksamhetsplanen.

Covid-19 pandemin kommer få effekter på kontorets hyresintäkter 2021. Då ansökningsprocessen om statliga hyreslättnader pågår under maj återkommer kontoret i senare rapporter med justerad prognos.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Säkerhets- och trygghetsfrågor i och kring kontorets byggnader är viktigt och ingår såväl i det dagliga som i det planerade arbetet. Kontoret ansvarar för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Dessa byggnader står i fokus för kontorets säkerhetsarbete. Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att skapa tryggare miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation.

Kontoret utför för närvarande test för ny metod för mätning och styrning av tekniska system i två byggnader för att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning. En ökad digitaliseringsgrad ger möjlighet för smarta fastigheter. Dock behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till utvecklingen beaktas. Kontoret kommer att fortsätta arbeta med informationssäkerhet genom bland annat vidareutbildning av personal, översyn av rutiner, strukturer och behörigheter. Det är också en viktig del vid introduktionen av nya medarbetare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys










Avseende feriejobb har fyra platser anmälts och årsmålet kommer därmed att uppnås. Ferieungdomarna kommer att vara placerade på kontorets driftenhet.

Från och med den 1 april sköter ett externt företag Facility Management (FM)-uppdraget i kanalhuset och tekniska nämndhuset. Enheten lokalservice, som tidigare utförde dessa uppgifter, var en av de enheter som tog emot ferieungdomar och Stockholmsjobbare. I och med att ett externt företag nu sköter dessa uppgifter minskar möjligheten för kontoret att tillhandahålla platser för dessa uppdrag.

Under perioden har kontoret, tillsammans med stadsbyggnads-, trafik- och exploateringskontoret, medverkat vid en av KTH:s arbetsmarknadsdagar Lava. Med anledning av covid-19 var årets mäss digital. Ambassadörer från kontoret bemannade den digitala montern.

Under perioden har kontoret inte tagit emot några praktikanter. Majoriteten av kontorets medarbetare arbetar hemifrån och det är i dagsläget svårt att uppskatta hur möjligheten att tillhandahålla praktikplatser kommer att se ut under det resterande året. Förhoppningen är, om läget tillåter, kunna

ta emot en praktikant under hösten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4			6	4	4 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2021
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2021
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	0			0	3	3	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2021
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	0 st	6 st	4	0 st	9 000 st	Tertial 1 2021

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret arbetar löpande med tillgänglighetsåtgärder. Av stadens trygghetsutskott har kontoret beviljats trygghetsåtgärder för 6,0 mnkr 2021 samt ombudgeteringar för 3,0 mnkr från föregående år. Kontoret erhöll i budgeten extra investeringsmedel i den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar om 2,5 mnkr, kontoret har påbörjat ett flertal projekt.

Nämndmål:

Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt



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

Analys


Intelligenta system prövas i två olika kategorier av byggnader. Dessa är installerade i idrottsanläggningen Mälarhöjdens gymnastikhall respektive kontorsbyggnaden Strömsborg. För närvarande testas och utvärderas systemen. De kommer att skapa förutsättningar för bättre mätning och styrning. Systemen övervakar och styr ventilationsluft, värme och belysning och lär sig med tiden att reglera och balansera systemen så att de anpassar sig efter verksamheternas behov och krav.

Inom idrottsanläggningar och större offentliga fastigheter finns en del driftutrymmen där mobiltäckningen är dålig och därför behövs förstärkning av mobilsignaler. Kartläggning av anläggning pågår.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under tertial 1 slutfört arbete med att modellera och klassa samtliga informationstillgångar samt informerat och följt upp obligatorisk utbildning i informationssäkerhet för medarbetare som inte tidigare genomfört den. Fördjupad klassning av information för objekt i kontorets bestånd som berörs av säkerhetslagstiftningen kvarstår.

Nämndmål:

Säkerhetsskydd

 Uppfylls helt




Förväntat resultat

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

Analys


Rekrytering av en säkerhetschef till kontoret pågår, vilkens ansvarsområden blir att samordna och implementera det säkerhets- och trygghetsskapande arbetet i organisationen.

Det har ännu inte genomförts någon utbildning i säkerhetsskydd i år. Kontoret kommer att arbeta med att upprätta processer och rutiner för att säkerställa en säker hantering av skyddsobjekt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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

 Uppfylls helt

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.

Analys

För att motverka upplevd otrygghet kring kontorets byggnader arbetar kontoret löpande med trygghetsronderingar i utemiljön. Otrygghet kan motverkas genom att öppna upp miljön i och omkring kontorets fastigheter genom att exempelvis beskära buskar och komplettera belysning. De trygghetskartor som staden erbjuder kan i vissa sammanhang ge underlag för insatser men främst är det hyresgäst och nyttjare som ger underlag till satsningar. De medel för trygghetsinvesteringar som kontoret erhållit för 2021 genom att ansöka om trygghetsinvesteringsmedel, kommer bland annat gå till trygghetsbelysning vid Hagsätra IPs utegym och trygghetsåtgärder vid Mälarhöjdens IP. Ombudgeteringarna avser belysning på Fruängens BP och utökad parkbelysning vid Spånga IP.

I de fall lokaler står tomma försöker kontoret hitta temporära lösningar för att minimera förekomsten av skadegörelse i lokalerna.

Kontoret samarbetar löpande med idrottsförvaltningen kring till- och frångänglighet. Bland annat har ett projekt kring säker plats, dvs. en tillfällig utrymningsplats där hjälp kan inväntas om personen inte har möjlighet att på egen hand utrymma, färdigställt i Sjöstadshallen. Under året görs säker plats även inom ytterligare idrottsanläggningar.


Fastighetsägare kan vid kontraktstecknade kontrollera hyresgästens ekonomiska status och eventuella skatteskulder. Hyresavtalen hanteras enligt hyreslagen och ger begränsade möjligheter att kontrollera och bedöma om hyresgästen kan anses vara odemokratisk, ojämsställd, våldsbenägen eller direkt brottslig.



Staden planerar en upphandling av skadedjurbekämpning. Kontoret deltar vid behov.





Vid Bäverdalens bollplan slutförs i år pilotprojektet med att bygga en klubbstuga vid idrottsplatser med syfte att minska otryggheten.

På Mälarhöjdens idrottsplats pågår ett projekt mednybyggnad av omklädningsbyggnad, vilken kommer att vara tillgänglighetsanpassad för besökare och personal..

I Nackareservatet har kontoret åtgärdat vindfällan över stigar, riskträd och tjuvtippar under inledningen av året. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram ett förslag på cykelleder i reservatet. Den av KTH:s arkitektstudenter byggda handikapptoaletten är nu i funktion vid Söderbysjön och är uppskattad av besökarna.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal genomförda trygghetsronderingar						30		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Samarbeta med hyresgäster gällande trygghetsronderingar	2021-01-01	2021-12-31	
 Samarbeta med idrottsförvaltningen gällande till- och frångänglighet	2021-01-01	2021-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Samarbete 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

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Samarbetet med stadsdelsnämnderna pågår enligt ett återkommande mötesschema där behov av anpassade bostäder och lokaler diskuteras och planeras.

Kontoret har fått i uppdrag att värna de kultur- och idrottsverksamheter som finns i lokaler som ska genomgå större ombyggnation eller renovering. En nära dialog förs med kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen.

För det så kallade Gamla Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet pågår förhandlingar med en extern aktör för eventuell uthyrning vars syfte är att skapa en levande plats.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s inriktningsmål:

2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

Tillsammans med idrottsförvaltningen pågår framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för samverkansprojekt där externa aktörer tar över delar av finansiering, renovering eller drift.

Kontoret har fokuserat på en tydlig serviceprocess för att underlätta nyetablerande och omlokalisering av företag i staden samt fortsatt arbetet med trygghetsskapande åtgärder. Planering

för kundundersökning har fortgått för att klarlägga kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Även arbete för god service utifrån människors skiftande behov har fortsatt, liksom arbete med tillgänglighet och frångänglighet för att säkerställa säkerheten vid utrymning för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB identifieras löpande behov av utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid.

Kontoret har arbetat vidare med att främja effektiva och hållbara transporter genom att vid ny- och ombyggnation utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon samt vid behov genomfört trafikutredningar.

För att främja Stockholm som en kultur- och evenemangsstad har kontoret varit delaktig i framtagandet av nya detaljplaner. Vidare har kontoret i samarbete med idrottsförvaltningen påbörjat utredning av förutsättning för att utveckla platsen kring Vanadisbadet, förbereda anläggande av hybridgräs på Gärdet, utreda en danslokal för off-ice träning vid Stora Mossens idrottsplats, utveckla Kristineberg till ett idrottscenter samt att utreda ersättning av Husbybadet när den nått sin tekniska livslängd.

Kontoret har under perioden arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt för att öka andelen förnyelsebar energikälla. Bland annat har kontoret installerat digital övervakning av två fastigheter, installerat solcellsanläggning med energilagring på Farsta sim- och idrottshall samt planerat för ett 15-tal energieffektiviseringsprojekt att genomföras under året. Förberedelser pågår för LCA-analyser vid nyproduktion.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden. Vidare deltar kontoret i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla.

Kontoret har nyttjat andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande. Arbete med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått.

God förvaltning av naturreservaten har en positiv påverkan på den biologiska mångfalden och stärkande åtgärder har genomförts vid Sjöudden intill Ågestabadet under perioden. Vidare har utveckling av ekosystemtjänster prövats i pågående projekt vid Tekniska nämndhuset, Högdalens simhall samt Fasta och Kungsholmens brandstationer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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



 Uppfylles helt

Analys

Tillsammans med idrottsförvaltningen pågår framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för samverkansprojekt där externa aktörer tar över delar av finansiering, renovering eller drift. För närvarande förs diskussioner med tre externa aktörer. Det pågår i nuläget utredningar och diskussioner för samverkan med privata aktörer för fem olika idrottsanläggningar. I Västertorps sim- och idrottshall förs diskussioner kring hur samverkansupplägg med privata aktörer skulle kunna utformas.

Under perioden har hotellet på fastigheten Riddaren 13, invid Östermalmshallen, tillträtts fullt ut av hyresgästen.

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för 2020-2024. 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. Vidare fokuserar kontoret på 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.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets del av detta målområde handlar om det bidrag till en funktionsblandad stad som kontorets lokaler innebär samt att erbjuda god service utifrån människors skiftande behov.

Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under perioden har kontoret tillträtt en förskola på Östermalm och tecknat upplåtelseavtal för ett LSS-boende i Farsta.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Flera av dessa byggnader kommer kräva omfattande teknisk 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. Kontoret planerar åtgärder som ska ske under året för att Dohlströmska längan kortsiktig ska kunna upprätthålla sin funktion. Trots detta kommer delar av byggnaden behöva tomställas och byggnaden är fortsatt i behov av omfattande teknisk upprustning gällande såväl konstruktionen som installationerna. Hyresgästen, dvs. ateljéföreningen, har blivit erbjuden evakueringslokal. De kortsiktiga åtgärderna planerar kontoret att genomföra efter sommaren.

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. Två exempel på projekt där ett större grepp tas är renoveringen av Högdalens simhall och ombyggnationer vid Mälarhöjdens IP som bland annat ska ge ett tillgänglighetsanpassat omklädningsrum. Ett antal frångänglighetsprojekt i idrottshallar pågår, för att säkerställa säkerheten vid utrymning för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Kontoret har under perioden fört en proaktiv dialog med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt, avseende både befintliga och nya ytor, bland annat i Spånga-Tensta, i fokusområdet Hagsätra-Rågsved, Bällsta IP samt vid Nytorpsgårde.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer har kontoret utrett möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Vid Bellevuevägen planeras det för laddplatser och det kommer att installeras tre laddstolpar i det fall elen räcker till. Kontoret deltar även i stadens arbete med riktlinjer för laddplatser. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov förelegat, vid ny- eller större ombyggnation, har en trafikutredning genomförts vilken bland annat innehåller tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I det fall det är lämpligt har denna kompletteras med analys av kollektivtrafik i området och med förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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



 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året med, sin kunskap kring förvaltning av byggnader, fortsatt bistå andra nämnder och bolags framtagna aktiviteter vars syfte är att befästa samt vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang.

Under årets första tertial har kontoret, i samarbete med idrottsförvaltningen, påbörjat utredning av förutsättning för att utveckla platsen kring Vanadisbadet.

Tillbyggnaden ”Liljevalchs +”, vid Liljevalchs konsthall, planeras för invigning i augusti. Den nya byggnaden medför att fler av stadens medborgare och besökare kan ta del av kultur då antalet utställningar per år kan fördubblas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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

 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret har arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt för att öka andelen förnyelsebar energikälla. Bland annat har kontoret installerat digital övervakning av de tekniska fastighetssystemen i fastigheten Strömsborg och Mälarhöjdens gymnastikhall. På Farsta sim- och idrottshall har solcellsanläggning med energilagring installerats och ett 15-tal större energieffektiviseringsprojekt planeras för att genomföras under året. Kontoret har även planerat för att kunna genomföra LCA-analyser gällande klimat vid kommande nybyggnationer.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden. Vidare deltar kontoret i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla. Implementation av stadens handlingsplaner för skyfall och värmebölja kommer att ske i verksamheten när dessa är antagna.






Under perioden har kontoret nyttjat andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande.





Arbetet med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått.







God förvaltning av naturreservaten har en positiv påverkan på den biologiska mångfalden och stärkande åtgärder har genomförts vid Sjöudden under perioden. Vidare har utveckling av ekosystemtjänster prövats vid Tekniska nämndhuset, Högdalens simhall samt Fasta och Kungsholmens brandstationer. Resultaten kommer under kommande perioder.

Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt ordinarie drift- och underhållsplanering samt gällande radon, och åtgärder har vidtagits kontinuerligt vid behov.

Kontoret har arbetat vidare för att tillämpa byggvarubedömningen i samtliga projekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				82,35 %		100 %	100 %	2021
Analys								
I uppföljningen har det framkommit att vissa mindre projekt exkluderats i uppföljningen, varför målet kan missas. Grundligare uppföljning kommer att göras inför T2an.								
 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling				33 %		80 %	80 %	2021
 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)						100 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2021
 EI- och värmeproduktion baserad på solenergi				35 MWh		40 MWh	4 560 MWh	2021
 Minskning av CO2e till 2023						829	Tas fram av nämnd/ bolagss styrelse	2021

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)				12,1 %		3 %	3 % energieffektivisering relativt 2018	2021
  Totalt köpt energi i stadens verksamheter				76,1 GWh		80 GWh	1945 GWh	2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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 hälsoskyddsnämnden, 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 hälsoskyddsnämnden 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

 Uppfylles helt

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

Analys


Under perioden har åtgärdsplanering av de energieffektiviseringsmöjligheter som identifierades under 2020 fortgått. Femton större projekt är planerade att genomföras under året, bland annat byte till moderna effektivare belysningsarmaturer i större anläggningar som exempelvis idrottshallar samt på Stadsbiblioteket. Under perioden har exempelvis Farsta sim- och idrottshall fått FL20 solfilm på fönster i motionssalarna, vilket minskar energianvändningen.



Under perioden har kontoret installerat digital övervakning av de tekniska fastighetssystemen i fastigheten Strömsborg och i Mälarhöjdens gymnastikhall. Nu pågår utvecklingsarbetet med att sensorerna i systemet lär sig att balansera de tekniska systemen med varandra och med det behov som finns i verksamheten.

Det finns några oljepannor kvar i fastighetsbeståndet och dessa fylls på med bioolja istället för fossil olja.

Under perioden har solceller med energilagring installerats på Farsta sim- och idrottshall. För Tekniska nämndhuset inväntar kontoret besked och på Kristinebergshallarna pågår planering för solceller. I samarbete med miljöförvaltningen arbetar kontoret även med framtagande av en handlingsplan för långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter.

Kontoret har under perioden planerat för att kunna genomföra LCA-beräkningar gällande klimat vid kommande nybyggnationer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion				1		2		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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

 Uppfylls helt



Förväntat resultat

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

Analys

Under perioden har klimatanpassningsarbetet med att prioritera vilka byggnader som är mest skyddsvärda utifrån stadens skyfallsprinciper slutförts, och åtgärdsförslag finns för nästan samtliga prioriterade byggnader. Nu fortsätter arbetet med att planera in klimatanpassningsåtgärder för att skydda utvalda byggnader och dess verksamheter mot översvämning vid skyfall, förhöjda vattennivåer samt osäker markstabilitet.

Även klimatanpassningsarbetet gällande värmeböljor är påbörjat. Kontoret deltar i det stadsövergripande projektet gällande utredning av fjärrkylesystem för försörjning av kyla till olika fastigheter i staden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartläggning av byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas betydande negativt vid värmeböljor	2021-01-01	2021-01-31	
Analys Kontoret har inte hunnit påbörja aktiviteten.			
 Klimatanpassning, avseende skyfall och höjda vattennivåer, av prioriterade byggnader	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål:

3. En resurssmart verksamhet

 Uppfylls delvis

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

Analys


När nya hyresavtal ska ingås övervägs möjligheten till gröna avtal. Den gröna bilagan anpassas efter lokala förutsättningar.




Utfasning av direktverkande el som uppvärmning sker löpande och cirka tre till fyra luftvärmepumpar planeras att installeras under året, bland annat i parkleksbyggnader.

Arbetet med att ge fler hyresgäster möjlighet till utsortering av matavfall har fortgått under perioden.

Under perioden har kontoret publicerat åtta annonser på Stocket, stadens interna återbrukstjänst, och för Tekniska nämndhuset har 70 stycken omklädningsskåp tagits om hand och lagrats för att säljas av Kompanjonen, en samarbetspartner gällande återbruk av byggprodukter och överskottspartier.

Under året kommer kontoret även att utreda ytterligare möjliga samarbeten för återanvändning av byggdelar och inventarier vid projekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram						100 %		2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda möjliga samarbeten för återanvändning av byggdelar och inventarier vid projekt	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Kontoret har inte hunnit påbörja aktiviteten, men planer finns på pilotprojekt för återbruk under kommande perioder och där aktiviteten blir en del av de projekten.			
 Utreda vilka hyresavtal inom stadens nämnder och bolagsstyrelser som är bäst lämpade för gröna hyresavtal	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Aktiviteten planeras att påbörjas under kommande perioder.			
 Utveckla erfarenhetsöverföringen avseende avfallshantering och avfallsgenerering i projekt	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Aktiviteten planeras att påbörjas under kommande perioder.			

Nämndmål:

4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys


Under perioden har naturvårdsgallring genomförts vid Sjöudden intill Ågestabadet. Syftet var att friställa ädellövträd och öka tryggheten i området. Naturvårdsåtgärder planeras också utmed Upplandsleden i Görvälns naturreservat.

Utveckling av ekosystemtjänster har prövats i samband med ombyggnationerna av Tekniska nämndhuset, Högdalens simhall samt Fasta och Kungsholmens brandstationer. Resultaten väntas under kommande perioder.

Kombinationen med solceller och vegetation på samma tak ska fortsatt utredas för varje tillämpligt projekt, med den förutsättningen att solceller lämpar sig bäst på södertak och vegetation på norrtak.

Kontorets sammanvägda bedömning för årsprognosen för målet är att det kommer uppfyllas helt, trots viss avvikelse.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats						2		2021
Analys								
Ekosystemtjänster har en skapats eller förstärkts i något projekt under perioden men utredning i relevanta projekt pågår.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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 giffri verksamhet

 Uppfylls delvis

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

Analys

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året. Flertalet åtgärder vidtas för att förbättra måluppfyllelsen.



Rutin för kemikalier i driftverksamheten ska tydliggöras och implementeras under året och arbetet med detta har påbörjats.




Den ökade administrationen med att tillämpa byggvarubedömningen är utmanande och tidigare har andra metoder för att pröva material och följa krav nyttjats i mindre projekt. Under året kommer kontoret att arbeta vidare för att tillämpa byggvarubedömningen i samtliga projekt.

Vid uppföljning av undviks-produkter har det visat sig att andelen har ökat istället för att minska. Orsaken till detta kommer att utredas under kommande period. Undviks-produkter som saknar avvikelserapporter är fortsatt hög och informationsinsatser kommer att göras under kommande perioder.

För ett tiotal idrottsanläggningar pågår förberedelser för snöuppläggningsplatser vid konstgräsplaner för att samla upp och begränsa spridningen av mikroplaster.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall fortgår under året, men i och med covid-19 är projektet försenat. Projektet görs i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i Byggvarubedömningen (BVB)	18 %			16 %	15 %	12 %		Tertial 1 2021
Analys								
Vid uppföljning av undviks-produkter har det visat sig att andelen har ökat istället för att minska. Orsaken till detta kommer att utredas under kommande period.								
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	87,93 %			72,45 %	95 %	100 %		Tertial 1 2021
Analys								
Undviks-produkter som saknar avvikelserapporter är fortsatt hög och informationsinsatser kommer att göras under kommande perioder.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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	
Analys			
Kontoret har påbörjat aktiviteten men risk föreligger att stadens krav inte kommer kunna uppfyllas fyllt ut i och med utmaningar med spårbarhet av inköp av kemikalier.			
 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 årets första tertial fortsatt arbetet för att nå målet om en budget i balans men tillkommande utmaningarna som effekterna av covid-19 pandemin kvarstår. Pandemin medför mycket resurskrävande extraarbete och effekten på de ekonomiska prognoserna är osäkra. Nämnden har hemställt ett förslag till kommunfullmäktige om att åtgärda uppkomna skador på läktarbyggnaden samt fotbollsplanen på Grimsta IP vilket kommer ha en stor negativ påverkan på nämndens resultat 2021.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat med framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för att överföra eller upplåta till externa aktörer. I nuläget pågår diskussioner med tre externa aktörer.

Arbetet men renodling av nämndens fastighetsbestånd fortgår. Under första tertialet har genomförandebeslut fattats avseende försäljning av fastigheten Lilla Sjövillan 1 i Bromma. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar.

Under perioden har kompetenshöjande insatser inom området lönebildning samt kompetensbaserad rekrytering erbjudits kontorets chefer. Samtliga medarbetare har dessutom erbjudits en digital föreläsning på temat ”hållbart arbetsliv”.

Kontoret arbetar med att säkerställa att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering. Under första tertialet har arbete pågått med att till exempel implementera planeringsmodulen i Faciliate, det nyligen driftsatta fastighetssystemet, avseende underhålls- och investeringsplanering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under 2021. Flertalet händelser har uppstått under årets inledning och kontoret befarar att en del av underskottet inte är möjligt att inarbeta under året.

Utmaningarna kopplat till covid-19 pandemin kvarstår under 2021. Året har börjat med att hantera de speciella förutsättningar som uppstått på grund av pandemin och ha en fortsatt dialog med hyresgäster. Normalt arbetar kontoret frekvent med uppsägning av hyresavtal för omförhandling och hyresjusteringar för att öka hyresintäkter och bidra till ökad avkastning.







Kontoret arbetar långsiktigt med en ökad budgetföljsamhet och prognossäkerhet med ett mål om budget i balans och hållbar finansiering. Läs mer om detta under nämndmål "*Tryggad totalekonomi*" samt under "*Uppföljning av ekonomi*".





I övrigt arbetar kontoret med att förbättra den interna kontrollen genom att använda de verktyg som finns i det nya fastighetssystemet. Här sker även underhåll- och reinvesteringsplanering. Kontoret medverkar aktivt med återkommande möten för samplanering av lokalresurser med stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna.

Tillsammans med idrottsförvaltningen pågår framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för att överföra eller upplåta till externa aktörer. I nuläget pågår diskussioner med tre externa aktörer.

En överenskommelse om förhandlingsordning har undertecknats med hyresgästföreningen. Kontoret arbetar med att successivt avveckla hyresförhållanden med enskilda anordnare som hyr i andra hand av staden, exempelvis förskolor. Målet är att överlåta avtalet till varje enskild anordnare som på så sätt ska hyra direkt av extern hyresvärd. Det kan ske vid andrahandsavtalets slut. Fortfarande återstår cirka 45 avtal att överlåta.

Det pågår behovsanalyser och kalkyler löpande för att beskriva hur idrottsytor som exploateras ska kompenseras, justeras och kostnadsuppskattas för att uppnå samma verksamhetsnivå som innan exploateringen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	75,2 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2021
Analys Kontoret befarar att det underskott som uppstått till följd av oförutsedda kostnader inte är möjligt att inarbeta under året.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	75,2 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2021
Analys Kontoret befarar att det underskott som uppstått till följd av oförutsedda kostnader inte är möjligt att inarbeta under året.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				2 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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

 Uppfylls delvis

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.

Analys

Kontorets arbete för en långsiktigt hållbar ekonomi fortsätter även om dessa ansträngningar inte kommer att ge effekt kortsiktigt. Kontoret kan konstatera att trots ett sänkt överskottskrav för 2021 gör ett flertal händelser att utmaningarna med en budget i balans för året är stora. Under första tertialet har nämnden hemställt ett förslag till kommunfullmäktige om att åtgärda uppkomna skador på läktarbyggnaden samt fotbollsplanen på Grimsta IP fattats vilket kommer att innebära en stor



negativ påverkan på nämndens resultat under innevarande år samt även under 2022. Dessa åtgärder medför inget nyvärde för anläggningen vilket innebär att investeringsmedel som kontoret erhållit i samband för budget 2021 inte kan användas utan kostnaden kommer i sin helhet att belasta resultatbudgeten. Därutöver ser kontoret risker med pandemins effekter på resultatet. Därför gör kontoret bedömningen att målet delvis är uppfyllt då det inte bedöms möjligt att inarbeta underskottet under året.

Det är fortsatt problem med hyresgästernas betalningsförmåga till följd av covid-19 pandemin och kontoret har exempelvis tagit emot ett antal förfrågningar om anstånd med hyresbetalningar.

För vakanta lokaler bedöms det som svårt att uppnå budgeterade hyresnivåer vid förhandling med nya hyresgäster. Regeringen har nyligen fattat beslut om en förordning om hyresstöd till vissa utsatta branscher för perioden 1 januari till och med 31 mars i år. Den beslutade förordningen innebär att stödet träder i kraft och går att söka från och med 3 maj. Överenskommelser mellan hyresvärd och hyresgäst ska ske innan den 31 maj. Kontoret ser en stor utmaning i att hantera det resurskrävande ansökningsförfarandet och konstaterar samtidigt att eventuella beviljande av hyresnedsättningar sannolikt kommer att innebära budgetöverskridande.

Arbetet med renodling av nämndens fastighetsbestånd fortgår. Under första tertialet har genomförandebeslut fattats avseende försäljning av fastigheten Lilla Sjövillan 1 i Bromma.

Översynen av kontorets hyresmodeller pågår i samarbete med stadsledningskontoret. Målsättningen kvarstår om att ett ärende ska tillställas nämnden för beslut under året.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året fortsatt att bevaka verksamhetsanknutna EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Framför allt genom att deltagande vid stadsledningskontorets styrgrupper.

Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2021 kommit. AMI-resultatet har ökat från 76 till 79 och samtliga delindex i AMI, ledarskap, motivation och styrning, har ökat. Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet. Utöver medarbetarenkäten har kontoret också skickat ut en enkät med fokus på covid-19. Även detta resultat kommer kontoret att arbeta vidare med. Kontoret har i tillägg erbjudit ståbord för att förbättra arbetsmiljön i hemmet och anordnar en aktivitetstävling.


















Arbetet med den strategiska kompetensförsörjningsplanen fortgår och samtliga avdelningsledningar har gått igenom sin respektive kompetensförsörjningsplan för avdelningen. Under våren kommer bland annat berörda medarbetare på fastighetsavdelningen och projektavdelningen att få genomgå utbildning i ”att leda utan att vara chef” även andra funktioner vid kontoret kan komma att genomgå liknande utbildning. En omställning har skett av utbildningsinsatser till digitalt format.



Med utgångspunkt från kontorets strategiska kompetensförsörjningar har en plan för att arbeta med kontorets arbetsgivarvarumärke tagits fram. Planen fokuserar främst på att visa upp kontorets medarbetare och fastigheter på olika sätt. I syfte att arbeta mer digitaliserat har en digital introduktion ”att arbeta på fastighetskontoret” tagits fram. Denna introduktion är tänkt att komplettera den redan etablerade lokala och centrala introduktionen.

Kontoret samarbetar med övriga tekniska förvaltningar samt universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Kontoret bidrar därmed till att främja ökad jämställdhet genom arbete med tekniska yrkens attraktivitet för både män och kvinnor. Då vi tillhandahåller praktik eller feriearbete tillämpar vi kompetensbaserad rekrytering för att säkerställa likabehandling utifrån bl.a. jämställdhetsaspekt.

Under perioden har kompetenshöjande insatser inom området lönebildning samt kompetensbaserad rekrytering erbjudits kontorets chefer. Samtliga medarbetare har dessutom erbjudits en digital föreläsning på temat ”hållbart arbetsliv”.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	79			76		77	82	2021
Analys Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet kommer under våren arbeta vidare med resultatet.								
  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.						0 %	0 %	2021
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				100 %		90 %	90%	2021
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	70 %			92 %		90 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2021
Analys Indikatorn är ny för året och kontoret beräknar den på avslutade upphandlingar, flertalet upphandlingar påbörjades före årsskiftet då indikatorn inte var känd.								
  Index Bra arbetsgivare				83		84	84	2021
  Sjukfrånvaro 	3,2 %	2,9 %	3,7 %	3,1 %	3,6 %	3,6 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2021
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	0,7 %	0,7 %	0,8 %	0,8 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende underhåll och reinvesteringar. Behovet av detta ökar och 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 pågår framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för att överföra eller upplåta till externa aktörer. För närvarande pågår diskussioner med tre externa aktörer.

Vidare pågår arbete med att använda mer flexibla lösningar och samnyttjande av verksamhetsytor. Planer finns för Bäverdalens bollplan att byggas konstgräsplan med ispist för att kunna växla verksamheter mellan sommar och vintersäsong. När stora renoveringar eller investeringar planeras tillsammans med idrottsförvaltningen genomförs livscykelkostnads kalkyler för att få bra underlag till den totala resursbelastningen av förändringen. Kontoret gör det möjligt för idrottsförvaltning och kulturförvaltning att bedriva sin verksamhet i olika typer av lokaler genom att anpassa dessa efter verksamhetens behov och nyttjandegrad. Här ingår även anpassning av olika typer av larm och låsanordningar med syfte att möjliggöra nyttjande av lokalen under större del av dygnet, t.ex. vid anordnande av arrangemang som cuper.

Nämndmål:

Effektiv verksamhet

 Uppfylls helt

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

Analys

En genomlysning av organisationen har genomförts med stöd av organisationskonsult. Arbete med att se över roller och ansvar pågår och kommer att fortsätta under året.


Arbetet med inriktning för ledarutveckling och implementering av stadens chefsprofil har påbörjats och förväntas bidra till att stärka kontorets målstyrning och attraktivitet.



Kontoret fortsätter arbetet med att implementera projektprocessen. Under årets första månader har det bland annat gjorts en genomgång av överlämnandeprocessen, det vill säga när projektet är färdigställt och ska övergå till förvaltningsskede. Kontoret har även arbetat med samgranskning och kvalitetssäkring av styrdokument i projektprocessen. Som en viktig input i projektplaneringen har kontoret utvecklat arbetet med behovsanalyser, detta har under första tertiet bland annat arbetats fram för Vällingby sim-, och idrottshall, Nytorpsbadet och Eriksdalsbadet.

Ett led i utvecklandet av projektprocessen är ett effektivt användande av projektledarverktyget Antura i samspel med andra stödverktyg, som exempelvis det nyligen driftsatta fastighetssystemet Faciliate. Kontoret arbetar med att säkerställa att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering. Under första tertiet har arbete pågått med att till exempel implementera planeringsmodulen i Faciliate avseende underhålls- och investeringsplanering.

Utveckling av kontorets upphandlingsprocess fortgår. I processen finns ett kritiskt moment som avser en korrekt utarbetad upphandlingsstrategi för varje upphandling och för kontorets samtliga upphandlingar som avslutades under första tertiet har en strategi tagits fram. Utvecklingsarbetet inriktas också på att effektivisera arbetet genom att sätta strategier områdesvis istället för varje enskild upphandling. Ett exempel på en sådan strategi är byggramavtalets strategi, som sätter inriktningen för hur objektsspecifika entreprenadupphandlingar ska hanteras.

Fortsatt arbete med processbeskrivning för avtalsförvaltning har pågått under första tertiet. Vidare har kontoret under denna period också ett fullskaligt test av leverantörsuppföljning på ramavtalen för byggkonsulter och arkitekter genomförts.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognoss helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	100 %				90 %	90 %		Tertial 1 2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra kompetenskartläggning och genomlysning av organisation, roller och ansvar	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Genomlysning av organisation har genomförts med stöd av organisationskonsult. Arbeta med att se över roller och ansvar pågår och kommer att fortsätta under hösten			
 Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål:

Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

Analys

Kontoret har återkommande möten med stadsledningskontoret, exploateringskontoret och S:t Erik Markutveckling AB för att bearbeta den lista över objekt som staden kan behöva hitta alternativa användningsområden till eller avyttra till extern part. När det gäller lokaler som tomställs för att avyttras finns ingen generell strategi utan hanteringen anpassa individuellt för varje objekt efter tidplaner för försäljning, exploatering eller behov att tillfälligt flytta in annan verksamhet. För mark som ligger utanför kommungräns har dessa områden identifierats och analysarbete pågår.

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att ska vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera 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 för året totalt cirka 660 mnkr.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

I prognos per tertialrapport 1 indikeras en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet med – 45,0 mnkr. Avvikelsen härleds främst till reparationskostnader avseende läktarbyggnad och fotbollsplan på Grimsta IP samt minskade kapitalkostnader.

Kontoret vill framhålla att prognosen är mycket osäker då de ekonomiska effekterna till följd av covid-19 pandemin är svårbedömda. Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av covid-19. Vid tidpunkt för inlämnade av tertialrapporten pågår ansökningsprocess om statliga hyreslättnader vilket bedöms få effekter på kontorets hyresintäkter. I tillägg råder osäkerhet i prognosen för kapitalkostnader då flertalet stora projekt att aktiveras under året och komponentfördelningen av dessa kan få betydande effekt på kapitalkostnaderna.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP (justerad KS/KF)	T1	Avvikelse
Mnkr	2020-04	2021-04	2021	2021	VP 2021 vs. T1 2021
Hyor	387,3	273,6	1 264,1	1 254,3	9,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,6	7,7	24,2	22,9	1,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	12,6	15,3	43,5	45,6	-2,1
Arbeten åt utomstående	-3,7	-3,0	8,1	8,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	17,0	18,5	-1,5
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	10,0	7,5	2,5
Lokalservice och FM-tjänster	4,7	4,2	15,0	19,4	-4,4
Övriga intäkter	8,1	18,6	26,5	29,8	-3,3
Summa verksamhetens intäkter	417,6	316,4	1 408,4	1 406,0	2,4
Driftkostnader (drift)	-70,5	-62,0	-206,6	-207,0	0,4
Lokalservice och FM-tjänster	-3,5	-3,3	-12,1	-18,4	6,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-23,2	-25,7	-72,8	-73,3	0,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-16,8	-13,3	-44,8	-44,9	0,1
Planerat underhåll	-4,3	-5,3	-44,2	-44,2	0,0
Arbeten åt utomstående	-2,4	-1,6	-8,1	-8,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-20,2	-20,5	0,3
Förvaltningskostnader (OH)	-36,7	-40,0	-120,7	-120,7	0,0
Fastighets skatt	-5,7	-5,8	-17,8	-17,5	-0,4
Kundförluster	0,1	-13,7	-0,5	0,9	-1,4
Försäljningsomkostnader	-0,8	-2,7	-10,0	-7,5	-2,5
Skadestånd och Vite	-3,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-1,2	-1,1	-3,7	-3,7	0,0
Övriga kostnader	-25,6	-27,7	-18,3	-69,1	50,8
Summa verksamhetens kostnader	-193,7	-202,1	-579,7	-634,0	54,2
Verksamhetens driftnetto	223,9	114,3	828,7	772,0	56,6
Avskrivningar	-128,9	-146,8	-555,3	-547,8	-7,5
Räntekostnader	-21,2	-23,1	-91,7	-87,5	-4,2
Summa kapitalkostnader	-150,1	-169,8	-647,0	-635,3	-11,8
Resultat innan överskottskrav	73,8	-55,6	181,7	136,7	45,0
Överskottskrav	0,0	0,0	181,7	181,7	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	73,8	-55,6	0,0	-45,0	45,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Kontorets intäkter uppgår till 1 406,0 mnkr i tertialrapport 1, vilket är en minskning med 2,4 mnkr jämfört med budget i samband med verksamhetsplanen. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 254,3 mnkr i prognosen för tertialrapport 1 vilket motsvarar en minskning om 9,8 mnkr från verksamhetsplanen. Avvikelsen beror främst på lägre hyresintäkter för idrottsanläggningar samt senarelagt tillträde till hotellet i Riddaren 13.

I april 2021 presenterades ytterligare ett statligt stöd som gäller för hyresvärdar som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader under första kvartalet 2021. Lokalhyresstödet innebär att en hyresvärd som träffat överenskommelse om rabatt på lokalhyran för en hyresgäst i en utsatt bransch kan ansöka om statligt stöd för en del av denna rabatt. En hyresvärd kan få upp till 50 procent i statligt stöd för

hyressänkningen motsvarande 100 procent av fast årshyra. Det är liksom föregående års förfarande hyresvärden som ansöker om stödet. I tillägg avser regeringen att återkomma med beslut om en förlängning av hyresstödet även ska omfatta kvartal 2 2021. Ansökningsperioden fortgår fram till 31 maj vilket gör att det råder stor osäkerhet i kontorets prognos avseende hyresintäkter. Därför har inga justeringar av hyror som en följd av covid-19 har gjorts i prognosen per tertial 1.

Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av covid-19. Kontorets inriktning är att vara mycket restriktiv i bedömningen och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma för kontoret göra överenskommelser om hyreslätnad. Eventuellt beviljade hyreslätnader kommer att få direkta effekter på kontorets resultat för året då de inte bedöms inrymmas inom nuvarande budget. Kontoret avser att återkomma i kommande månadsprognoser.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2021 totalt bli 411,7 mnkr. Detta innebär en minskning om 8,1 mnkr jämfört med budget. Kontoret har nått en överenskommelse avseende en obetald intäkt för Nälstabadet (Nälsta 5:1) från år 2017. Prognos för kundförlusterna minskar med 1,3 mnkr, vilket har justerats i idrottsnämndens hyra.

Senarelagt tillträde för bland annat hotellaktören i fastigheten Riddaren 13 och en restauratör i Medborgarhuset gör att hyresrabatter flyttas framåt i tiden och bidrar till minskade intäkter om 3,3 mnkr. Covid-19 pandemin har påverkat möjligheten att hyra ut vakanta lokaler och kontoret bedömer att pandemin påverkat marknadshyrorna negativt. Ändrade konsumtionsmönster och fortsatt hemarbete under 2021 bidrar till minskade strömningar i city.

Hyresintäkterna ökar marginellt eftersom att indexuppräknningen för 2021 är låg till följd av liten justering av konsumentprisindex oktober 2020.

Mediaintäkter

Flera stora fastigheter så som Östermalmshallen (Riddaren 3), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Kulturhuset (Skansen 23) har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. I år öppnar även "Liljevalchs +", en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall (Konsthallen 1). Kontoret lyfter under rubriken media på kostnadssidan att kostnaderna för dessa fastigheter är svåra att prognosticera då vissa av de ännu inte har varit i drift ett helt år. Förra årets utfall påverkades också av den pågående pandemin varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader som även återspeglas på intäktssidan där mediakostnaderna vidarefaktureras.

Övrigt

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 18,5 mnkr, vilket är en ökning med 1,2 mnkr jämfört med budget. Den största ökningen beror på att Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) har värdeöverförts från kontoret till exploateringsnämnden. Fastigheten är tomställd och genererar kostnader som kompenseras av exploateringsnämnden genom regleringsposten. 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 har påbörjats och planeras år 2021. Beloppet kan komma att ändras under året.

Sjövillan (Blackeberg 1:1) vid Ljunglöfska slottet brann i början av februari ned till grunden. Huset var tomställt och fastighetsbildning pågick. Kontoret kommer att erhålla ersättning från försäkringsbolaget för byggnaden samt rivningskostnader och återkommer i senare rapporteringstillfällen när belopp är fastställt.

Kostnader

Driftkostnader

Prognosen för driftkostnader avseende kontorets fastigheter ökar med 0,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen och förändringarna beskrivs närmare nedan.

Kostnaderna för bevakning har ökat med 0,6 mnkr jämfört med budget. Ökningen avser främst Medborgarhuset där obehöriga personer rör sig i byggnaden och kontoret ökar därmed bevakningen för att öka den upplevda tryggheten. Även för Tekniska nämndhuset har prognosen justerats upp då larm och utryckningar ökar till följd av pågående ombyggnation. Årets första kvartal var snörikt med ökade kostnader för snöröjning som följd. Kontoret kan konstatera att utfallet för snöröjning uppgår till 68 % av aktuell årsprognos. Prognosen för kontorets egna fastigheter lämnas oförändrade medan snöröjningskostnaderna på idrottsfastigheterna ökar. För förvaltningsuppdragen minskar prognosen på Slakthusområdet i takt med att exploatering av området pågår. Om kommande vinter också blir snörik kan prognosen behöva höjas. Ett nytt driftavtal gör att kostnaderna för fastighetsskötsel ökar med 0,3 mnkr. Minskningar i driftkostnaderna beror främst på förändringar i prognosen för inköp av bostadsrätter. Detta påverkar inte kontorets resultat då inköpen budgeteras resultatneutralt och motsvarande minskning återfinns på intäktssidan.

För idrottsanläggningarna ökar driftkostnaderna med 1,5 mnkr jämfört med budget. Det beror bland annat på ökade snöröjningskostnader för skottning av tak, kostnader för röjning av träd samt nya och utökade serviceavtal.

Media

Fastigheter som Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. I år öppnar även "Liljevalchs +", en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall. Mediakostnaderna för dessa fastigheter är svåra att prognosticera då de ännu inte har varit i drift ett helt år. Förra årets utfall påverkas också av den pågående pandemin varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader.

Underhållskostnader

Prognosen för avhjälpande underhåll har justerats upp med 0,1 mnkr, vilket motsvarar nettoförändringarna på idrottsfastigheter och förvaltningsuppdrag. För kontorets egna fastigheter är prognosen oförändrad på totalnivå då de förändringar som skett mot budget i nuläget bedöms kunna rymmas i budget. Det avser till exempel tillkommande kostnader på Kulturhuset vid återstart efter avslutat projekt, åtgärder på kylkompressorerna vid isbanan i Kungsträdgården samt ett nytt driftavtal avseende parklekar. Beroende på vilket behov av avhjälpande underhåll som uppkommer under året kan prognosen behöva justeras vid kommande rapporteringstillfällen.

Övrigt

Kontorets externa hyresgäster påverkas fortsatt negativt av den pågående pandemin och flera hyresgäster har obetalda hyror till kontoret, vilket avspeglas i utfallet för befarade kundförluster som per april uppgår till 13,7 mnkr. Kontorets bedömning är att hyrorna löpande kommer regleras och inte leda till konstaterade kundförluster. Ansökningsprocessen för det statliga hyresstödet pågår under maj. Kontoret avvaktar därför med att göra en bedömning av eventuella kundförluster och avser att återkomma i kommande rapportering. Kontoret vill understryka att det finns en stor osäkerhet kring hyresgästernas framtida betalningsförmåga och eventuell effekt på kommande prognoser.

Vid tidpunkt för budgetinlämning var upphandling av extern leverantör för tjänster inom facility management inte slutförd. I samband med tertialprognosen bedöms kontorets kostnader för facility management uppgå till 9,8 mnkr, motsvarande post återfinns på intäktssidan och är därför

resultatneutralt.

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 20,5 mnkr, vilket är en ökning med 0,3 mnkr jämfört med budget. Förändringar i regleringsposten återfinns på flera fastigheter och beror till exempel på att fastigheter har sålts samt minskade hyresintäkter. 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 har påbörjats och planeras år 2021. Beloppet kan komma att ändras under året.

För ytterligare information finns i Bilaga 1.

Under år 2021 har Skyfallets parklek rivits och rivning av Tranebergsängens parklek pågår. Rivningarna är en följd av byggnaderna var uttjänta och att stadsdelarna inte hade behov av de i sin verksamhet. Dessa hade ett positivt driftnetto om 0,1 mnkr i budget.

Administration

Förvaltningskostnader OH, kontorets nettokostnader för administration, uppgår till 120,7 mnkr vilket är oförändrat jämfört med budget. Inom posten har kostnaden för tillfällig inhyrd personal ökat något till följd av uppkomna vakanser samt konsultlösningar istället för visstidsanställningar. Ingen justering bedöms dock nödvändig då personalkostnaderna minskar i liknande utsträckning. Inom posten nettoredovisades de intäkter och kostnader hänförliga till enheten lokalservice som lagts ned under första tertialet. Justeringar till detta bidrar inte till någon resultatpåverkan.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna uppgår till 635,2, vilket är en minskning med 11,8 mnkr. Kontorets helårsprognos avseende avskrivningar är 547,8 mnkr. Detta innebär en minskning på 7,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 555,3 mnkr. Förändringarna beror på förändringar inom investeringsportföljen, främst för investeringsprojekt avseende idrottsanläggningar. Ett antal projekt har, av olika anledningar flyttats framåt i tid. Detta har gjort att datum för färdigställandet har senarelagts, vilket gör att årets kapitalkostnader, både avskrivningar och internränta, minskar.

Kontoret har flera mycket stora projekt som är i slutskede och kommer att aktiveras under 2021. Dessa är projekt Östermalmshallen, Kulturhuset, Medborgarhuset (den del som inte avser simhallen) samt Liljevalchs. Innan aktivering sker görs noggranna genomgångar av redovisningen för att säkerställa att aktivering sker på rätt komponenter med lämplig avskrivningstid med hänsyn till livslängd. Innan genomförandet av ett större investeringsprojekt inleds görs en investeringskalkyl med hjälp av uppskattade projektbelopp och komponentfördelning. Denna preliminära komponentfördelning används sedan för att prognostisera avskrivningarna framåt, tills projektet är genomfört och en slutlig fördelning kan fastställas. I och med att denna fördelning kan skilja sig från den ursprungliga kan avskrivningstiden för projektet förändras, vilket påverkar storleken på de årliga avskrivningarna och därmed uppkommer en differens mot den prognostiserade avskrivningskostnaden.

I och med att flera stora projekt kommer att aktiveras under året kan kapitalkostnaderna, framförallt avskrivningarna, komma att förändras mycket. Kontoret arbetar nu med genomgångar av projekten som ska aktiveras för att få rätt komponentfördelningen innan aktiveringarna sker och återkommer i samband med kommande månadsrapporter med information om detta arbete och hur det påverkar kapitalkostnaderna för året.

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår netto till 300 mnkr. Detta innebär att 20 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2020 hade 32 % av investeringsbudgeten upparbetats.

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar exklusive idrottsinvesteringar respektive investeringar avseende idrottsanläggningar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelad på samma sätt.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2021 uppgick totalt till 1 466,5 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende avseende nämndernas verksamhetsplaner tilldelats 35,7 mnkr för klimatinvesteringar samt 9,0 mnkr för trygghetskapande åtgärder. Av dessa fick kontoret beviljade trygghetsprojekt om 6,0 mnkr för 2021 av kommunstyrelsens trygghetsutskott för projekten utegym och trygghetsbelysning vid Hagsätra IP samt utökad belysning på parkering och gångvägar vid Mälarhöjdens IP.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2020 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har tilldelats klimatmedel på 1,7 mnkr samt trygghetsmedel på 3,0 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 48,9 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 515,4 mnkr för 2021. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Helårsprognos

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 391,3 mnkr, vilket är 124,1 mnkr lägre än den justerade budgeten på 1 515,4 mnkr.

Kontorets prognos för de långsiktiga investeringsplanerna ligger i linje med de nivåer som i kommunfullmäktiges budget. Avvikelse återfinns däremot inom den utökade investeringsplanen.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2021 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna inofficiella överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Kontoret följer löpande prognosutvecklingen och nivån på överbudgetering.

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett femtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret har under årets första fyra månader tillträtt förskoleprojektet Hubertus beläget i Norra Djurgårdsstaden. Under 2021 kommer ytterligare en förskola att tillträdas, Brf Spinna, i Hammarby Sjöstad. Utöver det kommer även ett LSS-boende att tillträdas, Uvetta Strada, i Farsta. Den totala utgiften för dessa bostadsrätter beräknas uppgå till 84 mnkr.

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 etcetera 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 660 mnkr. Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar, försäljningsomkostnader. Risk för avvikelser finns i form av svårigheter att bedöma tidsåtgång för försäljningsprocesserna bland annat på grund av utdragna lantmåteriförrättningsprocesser, hembuds-förfaranden och andra externa processer som är svåra att påverka för kontoret.

Under första kvartalet 2021 avyttrade kontoret Lilla Sjövillan och Mangelbodsvillan i Bromma samt den tillfälliga saluhallen som ersatte Östermalmshallen under renoveringsprojektet.

Budgetjusteringar

Kontorets ansöker i samband med tertialrapport 1 om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 2,5 mnkr.

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden, Idrott		
Anläggning	Projekt	Beviljat 2021
Östermalms IP, Norra Djurgården 1:1	Förstärkt belysning	1 000 000
Kärrtorps IP, Hammarbyhöjden 1:1	Utökad belysning	500 000
		1 500 000

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden, Fastigheter		
Anläggning	Projekt	Beviljat 2021
Stadsbiblioteket	Trygghet och barnsäkerhetsåtgärder	1 000 000
		1 000 000

Särskilda redovisningar

Konsekvenser av covid-19-pandemin

I april 2021 presenterades ytterligare ett statligt stöd som gäller för hyresvärdar som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader under första kvartalet 2021. Lokalhyresstödet innebär att en hyresvärd som träffat överenskommelse om rabatt på lokalhyran för en hyresgäst i en utsatt bransch kan ansöka om statligt stöd för en del av denna rabatt. En hyresvärd kan få upp till 50 procent i statligt stöd för hyressänkningen motsvarande 100 procent av fast årshyra. Det är liksom föregående års förfarande hyresvärderna som ansöker om stödet. I tillägg avser regeringen att återkomma med beslut om en förlängning av hyresstödet även ska omfatta kvartal 2 2021. Ansökningsperioden fortgår fram till 31 maj vilket gör att det råder stor osäkerhet i kontorets prognos avseende hyresintäkter. Därför har inga justeringar av hyror som en följd av covid-19 har gjorts i prognosen per tertial 1.

Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av covid-19. Kontorets inriktning är att vara mycket restriktiv i bedömningen och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma för kontoret göra överenskommelser om hyreslättnad.

Eventuellt beviljade hyreslättnader kommer att få direkta effekter på kontorets resultat för året då de inte bedöms inrymmas inom nuvarande budget. Kontoret avser att återkomma i kommande månadsprognoser.

Vid tillfälle för rapportinlämning har 35 hyresgäster lämnat in ansökan för cirka 70 hyresavtal.

Slut

Bilagor

Bilagorna 1-3: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar T1 2021

Bilaga 2: Investnetto FSK T1

Bilaga 3: Investnetto Idrott T1

Bilaga 4: Medel för trygghet Kärrtorps IP

Bilaga 5: Medel för trygghet Stadsbiblioteket

Bilaga 6: Medel för trygghet Östermalms IP

Bilaga 7: Uppföljning klimatinvest Farsta IP

Bilaga 8: Uppföljning klimatinvest Thorildshallen - belysn

Bilaga 9: Uppföljning klimatinvest Stadsbiblioteket

Bilaga 10: Uppföljning klimatinvest Åkeshovs SoI - belysn

Bilaga 11: Uppföljning klimatinvest Eriksdals BP

Bilaga 12: Uppföljning klimatinvest Enskedehallen-Värmeåterv

Bilaga 13: Uppföljning klimatinvest Eriksdalshallen - Belysn. lilla

Bilaga 14: Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Solcell

Bilaga 15: Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Täckn.av

Bilaga 16: Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen lilla hallen

Bilaga 17: Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen - stora hallen

Bilaga 18: Uppföljning klimatinvest Kärrtorpshallen - stora hallen

Bilaga 19: Uppföljning klimatinvest Älvsjö IP

Bilaga 20: Uppföljning trygghetsinvestering Hagsätra IP

Bilaga 21: Uppföljning trygghetsinvestering Fruängens BP

Bilaga 22: Uppföljning klimatinvest Beckomberga SoI-Belysn

Bilaga 23: Uppföljning klimatinvest Zinkensdam planbelysning

Bilaga 24: Uppföljning klimatinvest Skärholmens SoL VÅV

Bilaga 25: Uppföljning klimatinvest Skärholmens SoL solfilm

Bilaga 26: Uppföljning klimatinvest Högdalens SoL LED

Bilaga 27: Uppföljning klimatinvest Husby Ishall värmeåtervinning

Bilaga 28: Uppföljning klimatinvest Grimsta IP värmeåterv

Bilaga 29: Uppföljning klimatinvest Eriksdalsbadet LED

Bilaga 30: Uppföljning klimatinvest Zinkensdam solceller

Bilaga 31: Kommentarer StoraProjekt T1 2021

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-05-17