

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 26 920

Till
Fastighetsnämnden
2021-09-28

Tertialrapport 2 2021 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige	8
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.....	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande	8
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	12
KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna	23
Uppföljning av ekonomi	27
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget	27
Resultatenheter	32
Investeringar	32
Försäljningar av anläggningstillgångar	32
Analys av balansräkning	33
Övrigt.....	34

Intern kontroll	34
Särskilda redovisningar	34
Agenda 2030.....	34
Konsekvenser av covid-19-pandemin	35

Bilagor

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

Bilaga 1: Investeringar T2 2021

Bilaga 2: Investnetto FSK T2

Bilaga 3: Investnetto Idrott T2

Bilaga 4: Uppföljning Klimatinvestering Beckomberga SoI-Belysn. simhall

Bilaga 5: Uppföljning Klimatinvestering Enskedehallen-Värmeåtervinning

Bilaga 6: Uppföljning Klimatinvestering Eriksdalshallen - Belysn. lilla hallenl

Bilaga 7: Uppföljning Klimatinvestering Husbybadet - Solcellsavskärnm

Bilaga 8: Uppföljning Klimatinvestering Husbybadet - Täckn.av simbass.

Bilaga 9: Uppföljning Klimatinvestering Hässelbyhallen - belysn lilla hallen

Bilaga 10: Uppföljning Klimatinvestering Hässelbyhallen - belysn stora hallen

Bilaga 11: Uppföljning Klimatinvestering Kärrtorpshallen - belysn stora hallen

Bilaga 12: Uppföljning Klimatinvestering Thorildshallen - belysn stora hallen

Bilaga 13: Uppföljning Klimatinvestering Eriksdals BP

Bilaga 14: Uppföljning Klimatinvestering Farsta IP

Bilaga 15: Uppföljning Klimatinvestering Grimsta IP värmeåtervinning

Bilaga 16: Uppföljning Klimatinvestering Husby Ishall värmeåtervinning

Bilaga 17: Uppföljning Klimatinvestering Klamparen 7 solceller

Bilaga 18: Uppföljning Klimatinvestering Stadsbiblioteket

Bilaga 19: Uppföljning Klimatinvestering T2 Högdalens SoL LED

Bilaga 20: Uppföljning Klimatinvestering Zinkensdamm planbelysning

Bilaga 21: Uppföljning Klimatinvestering Zinkensdamm solceller

Bilaga 22: Uppföljning Klimatinvestering Älvsjö IP

Bilaga 23: Uppföljning T2 Skärholmens SoL solfilm

Bilaga 24: Uppföljning Klimatinvestering Åkeshovs SoI - belysn idrottshall

Bilaga 25: Slutrapport klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet belysning källare etapp 2

Bilaga 26: SSIP Kommentarer StoraProjekt T2



Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att inriktningsmål ett och två kommer att uppfyllas helt under året. Bedömningen för inriktningsmål 3 är att målet delvis uppfylls till följd av oförutsedda händelser samt effekter av pågående pandemi.

Prognosen för tertialrapport 2 redovisar ett resultat inklusive kapitalkostnader om 153,2 mnkr, en avvikelse om - 28,5 mnkr mot verksamhetsplanen. Avvikelsen härleds främst till reparationskostnader avseende läktarbyggnad och fotbollsplan på Grimsta IP, minskade kapitalkostnader samt minskade hyresintäkter som en följd av pandemin.

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 viktiga och ingår såväl i kontakter med kunder och besökare som i det framåtplanerande arbetet med fastigheterna. Kontoret ansvarar för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningskyddet samt räddningstjänst. Dessa byggnader står i fokus för kontorets säkerhetsarbete. Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag samt externa aktörer för att skapa tryggare miljöer i och omkring kontorets byggnader. Kontoret har under perioden anställt en säkerhetschef.

Under sommaren har kontorets driftenhet tagit emot fyra feriearbetande ungdomar. Ytterligare tre sommarjobbare har varit placerade på enheten teknikförvaltning. 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, att kunna ta emot ytterligare praktikant under hösten.

Kontoret testar för närvarande en ny metod för mätning och styrning av tekniska system och för att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning i två byggnader. 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

Under perioden har kontorets driftenhet tagit emot fyra feriearbetande ungdomar. Utöver dessa fyra ungdomar har kontoret även tagit emot tre sommarjobbare som har varit placerade på enheten teknikförvaltning. Två av dessa kommer även att göra LIA-praktik (lärande i arbete) under hösten. Under hösten kommer ytterligare en student att göra praktik hos oss kopplad till hållbarhetsområdet. Praktiken kommer eventuellt att resultera i ett ex-jobb.



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 2 2021
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1 st	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2021
Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	0			0	3	3	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2021
Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	0 st	0 st	6 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 2 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 för de som hyr och nyttjar dessa. Detta är värdeskapande bidrag till stadens sociala hållbarhet. Digitala lösningar för övervakning av tekniska system i byggnader prövas för närvarande. Särskilt fokus finns på säkerhetsfrågor och kontoret har under perioden anställt en säkerhetschef. All personal har genomgått utbildning i informationssäkerhet.

Kontoret har flera pågående trygghetsåtgärder som pågår under året varav bland annat Spånga IP är klar. Där har kontoret bland annat utökat och förstärkt belysningen. Kontoret har i en utvärdering av åtgärder gjorda på Hjorthagens IP under hösten 2020 sett goda resultat varför liknande åtgärder nu även kommer genomföras på Zinkensdamms IP. Åtgärden innebär slyrjning och ökad belysning.

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 (Artificiell Intelligens, AI) prövas i två olika kategorier av byggnader. Systemen är installerade i idrottsanläggningen Mälarhöjdens gymnastikhall respektive kontorsbyggnaden Strömsborg och testas och utvärderas för närvarande. De kommer att skapa förutsättningar för bättre mätning och styrning. Driftpersonalens erfarenhet av varje enskild byggnad är fortfarande viktig för utvecklingsarbetet även om systemen övervakar och styr ventilationsluft, värme och belysning och lär sig med tiden att reglera och balansera systemen



och successivt anpassar sig efter verksamheternas behov och krav. Under perioden har en annan typ av digital övervakning installerats i Kulturhuset, Business analytics.

Inom idrottsanläggningar och större offentliga fastigheter finns en del driftutrymmen där mobiltäckningen är dålig och därför behövs förstärkning av mobilsignaler. Kartläggning av utvalda anläggningar fortsätter. Förstärkningsåtgärder genomförs löpande.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera marknaden för intelligenta system	2021-01-01	2021-12-31	
 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 klassat samtliga informationstillgångar och följt upp att obligatorisk utbildning i informationssäkerhet har genomförts. En fördjupad klassning av information för olika objekt i kontorets bestånd som berörs av säkerhetslagstiftningen är nästa steg i arbetet.

Nämndmål: Säkerhetsskydd

 Uppfylls helt




Förväntat resultat

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

Analys

En säkerhetschef har rekryterats under perioden och påbörjade sin anställning under augusti. Säkerhetschefens ansvarsområden blir att samordna och implementera det säkerhets- och trygghetsskapande arbetet i organisationen.

En utbildning i säkerhetsskydd har ännu inte genomförts. 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 delvis

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


Kontoret vill med trygghetsåtgärder öka upplevd trygghet kring kontorets byggnader. Här är återkommande trygghetsronderingar i utemiljön ett viktigt inslag i arbetet. Som ett värdeskapande bidrag till tryggheten, har kontoret även fortsatt arbetet med att öppna upp miljön kring kontorets fastigheter, exempelvis genom att beskära träd och komplettera med belysning vid gångar och entréer. De trygghetskartor som staden erbjuder kan i vissa sammanhang ge underlag för insatser men främst är det information från hyresgäst och medborgare som ger underlag till olika satsningar. De medel för trygghetsinvesteringar som kontoret erhållit för 2021 genom att ansöka om trygghetsinvesteringsmedel, kommer bland annat gå till trygghetsbelysning vid ett utegym på Hagsätra IP och trygghetsåtgärder vid Mälarhöjdens IP. Några omprioriteringar har gjorts gällande 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. Under perioden har bland annat en lokal på Sergelgatan hyrts ut till temporär vaccinationslokal.

Kontoret samarbetar löpande med idrottsförvaltningen kring till- och frångänglighet. Bland annat med ett projekt kring säker plats, som innebär en tillfällig utrymningsplats där hjälp kan inväntas om personen inte har möjlighet att på egen hand utrymma.



Fastighetsägare kan vid kontraktstecknande kontrollera kundens ekonomiska status och eventuella skatteskulder. Kontoret har som rutin att genomföra dessa kontroller vid uthyrning till extern part. Hyresavtalen hanteras enligt hyreslagen vilket ger begränsade möjligheter att agera om kundens verksamhet kan anses vara odemokratisk, ojämförbar, våldsbenägen eller direkt brottslig under pågående avtal.

Staden, genom trafikkontoret, planerar en gemensam upphandling av skadedjursbekämpning. Kontoret har lämnat synpunkter inför upphandlingen i ett remissvar under perioden.

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	
 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	



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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	
Analys Pilotprojektet med klubbstugor kommer inte slutföras under 2021. Kontoret utreder, projekterar och söker bygglov under 2021, byggnation avser att ske under 2022. Bedömd budget har också visat sig vara för låg primärt på grund av högre kostnader avseende anslutning av media (fjärrvärme, el och avlopp).			

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har i uppdrag att värna kultur- och idrottsverksamheter i lokaler som planeras genomgå större ombyggnationer eller renoveringar. I utredning- och planeringsskeden förs dialoger med representanter från kultur- och idrottsförvaltning för att erhålla funktionella och ekonomiskt försvarbara utvecklingsinsatser. Återkommande möten med stadsdelsnämnderna ska stärka samarbetet i staden och ge underlag till framtida behov av anpassade bostäder och lokaler. I år har bland annat renovering skett av parklekarna Apelsinen och Ekholmen samt i Observatorielunden.

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

Kontoret genomför tillsammans med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret samtal med externa aktörer om såväl försäljningar av byggnader avsedda för idrottsändamål som externt uppförande av idrottsbyggnader för inhyrning av staden. Under perioden har avsiktsförklaring tecknats avseende Brännkyrkahallen, ishallar vid Sätra IP och multihall vid Vårbergs IP.

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

Kontoret har haft som ambition att genomföra en kundundersökning under 2021 men på grund av pandemin beslutade kontoret att skjuta fram undersökningen till 2022. Arbeta 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.

För att främja Stockholm som en kultur- och evenemangsstad har kontoret varit delaktig i framtagandet av nya detaljplaner. Under perioden har kontoret ansökt om lagfartssammanträde på fastigheten där Vanadisbadet är beläget. Utredning för eventuell framtida platsutveckling pågår tillsammans med exploateringskontoret, stadsdelen och idrottsförvaltningen.

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.

Kontoret har under perioden arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt för att öka andelen förnyelsebar energikälla. Bland annat har det installerats en digital övervakning av två fastigheter som nu håller på att trimmas in. På Tekniska nämndhuset kommer en mindre del av den totala solcellsanläggningen att installeras under hösten och på de planerande Kristinebergshallarna pågår planering för solceller. Kontoret har även initierat LCA-analys gällande klimat vid nyproduktion.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden och arbete med anpassning av byggnaderna för hantering av värmebölja har påbörjats. Vidare deltar kontoret i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla. Implementation av stadens handlingsplaner för skyfall och värmebölja är genom detta påbörjat.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv

 Uppfylls helt

Analys

Tillsammans med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret pågår intensiva diskussioner med externa aktörer om såväl försäljningar av byggnader avsedda för idrottsändamål samt externt uppförande av idrottsbyggnader för inhyrning av staden. Under perioden har avsiktsförklaring tecknats avseende Brännkyrkahallen, ishallar vid Sättra IP och multihall vid Vårbergs IP.

Det pågår i nuläget utredningar och diskussioner för samverkan med privata aktörer för ett flertal olika idrottsanläggningar. I Västertorps sim- och idrottshall har en dialoggrunda med marknadsaktörer för att undersöka olika samverkansupplägg avseende nyttjandet.



Under perioden har restaurang Blå Porten vid Liljevalchs återinvigts och tillträtts fullt ut av hyresgästen.

För att få en tydligare bild av våra kunders nuvarande och framtida behov och utmaningar och deras förväntningar på kontoret som hyresvärd, kommer kontoret att genomföra en kundundersökning. Planen var att undersökningen skulle genomföras 2020, men på grund av



pandemin beslutade kontoret att skjuta fram undersökningen till 2021. Kontoret kan dock konstatera att våra hyresgäster hittills under 2021 varit fortsatt hårt belastade av pandemins effekter. Kontoret konstaterar vidare att en kundundersökning, för jämförbarhetens skull, lämpligen bör genomföras när det råder ett ”normalläge” och har därför beslutat att skjuta fram undersökningen till 2022.

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 tecknat ett upplåtelseavtal för en förskola i Hammarby sjöstad.

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. Arbetet med renovering för myndighetsåtgärder i Dohlströmska längan på Södermalm pågår. Åtgärderna planeras genomföras 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 som är i genomförandefas 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. Till exempel så pågår projekt för så kallad ”säker plats” vid utrymning i Enskedehallen.

Kontoret för kontinuerligt en proaktiv dialog med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt. Under perioden har det handlat om 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 utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Under perioden har kontoret installerat laddstolpar vid den färdigställda idrottsanläggningen vid Gubbängsfältet. 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 kompletterats 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 bolag när det gäller aktiviteter som syftar till att befästa och vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang.

Kontoret har under perioden bistått kulturnämnden i framtagandet av en stadsövergripande nattklubbs- och livescensstrategi som planeras antas i nämnd under året. I tillägg har kontoret bistått kommunstyrelsen och kulturnämnden med vägar fram för att underlätta genomförandet av mindre kulturevenemang på Stockholms stadshus borgargård.

Under perioden har kontoret ansökt om lagfartssammanträde (sammanträdet syftar till att utreda äganderätten till en fastighet) på fastigheten där Vanadisbadet är beläget. Utredning för eventuell framtida platsutveckling pågår tillsammans med exploateringskontoret, stadsdelen och idrottsförvaltningen.

Tillbyggnaden ”Liljevalchs +”, vid Liljevalchs konsthall, invigdes 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 helt

Analys

Kontoret har arbetat vidare med energieffektiviseringar, energioptimeringar samt med att öka andelen förnyelsebara energikällor.

Intelligenta system (Artificiell Intelligens, AI) prövas i två olika kategorier av byggnader. Systemen är installerade i idrottsanläggningen Mälarhöjdens gymnastikhall respektive kontorsbyggnaden Strömsborg och testas och utvärderas för närvarande. Genom att skapa förutsättningar för bättre mätning och styrning är förhoppningen att effektivisera energianvändningen. På Farsta sim- och idrottshall har en solcellsanläggning med energilagring installerats och ett 15-tal större energieffektiviseringsprojekt är planerade att genomföras under året. Kontoret har även initierat LCA gällande klimat vid nybyggnationer.

Utredningsarbetet gällande klimatanpassning för skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet har fortgått och åtgärdsförslag för prioriterade fastigheter har tagits fram under perioden och arbete med anpassning av byggnaderna för hantering av värmebölja har påbörjats. Vidare deltar kontoret i ett stadsövergripande projekt gällande fjärrkyla. Implementering av stadens handlingsplaner för skyfall och värmebölja är genom detta påbörjat.



Under perioden har kontoret nyttjat andrahandsmarknaden för återanvändning av inventarier och byggdelar för att öka graden av cirkulärt byggande i ett projekt. Detta arbetssätt ska utökas och en plan för detta är under framtagande.

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 under perioden har stärkande åtgärder genomförts vid Sjöudden vid Ågestabadet. För skapande av ekosystemtjänster så har sedumtak monterats på en omklädningsbyggnad och en växtvägg har planterats på ett bullerplank under perioden.

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

Kontoret har arbetat vidare för att tillämpa byggvarubedömningen (BVB) i samtliga byggnadsprojekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ 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. Kontoret								



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
arbetar vidare med BVB och kommer att hålla ytterligare utbildning i systemet under hösten.								
	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
	El- och värmeproduktion baserad på solenergi			35 MWh		40 MWh	4 560 MWh	2021
Analys								
Solcellsproduktionen har endast uppgått till drygt 10 kWh till och med juli. Den låga produktionen beror på att Stadsteaterns anläggning är ur funktion. Denna är under åtgärd.								
	Minskning av CO2e till 2023					829	Tas fram av nämnd/ bolagss styrelse	2021
	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. Alla åtgärder som tagits upp i energieffektiviseringsplanen kommer dock inte hinna genomföras under året. Kartläggningen av noterade energieffektiviserande driftgärder har under perioden genomförts och följs upp. Kontoret har under perioden fortsatt med löpande byte av belysningsarmaturer från äldre lysrör till LED. Utbytestakten på armaturer av typen ”T8” intensifieras då dessa ska fasas ut till följd grund av lagkrav. Exempel på fastigheter där belysningsbyte nu sker är på Beridarebanan 10 (Hötorgshallen med flera), Spelbomskan 16 (Stadsbiblioteket), där byte av armaturer sker i samband med reovering, samt på Vintervikshallen. Utbytena förväntas slutföras under året. Under året har även Farsta sim- och idrottshall fått FL20 solfilm på fönster i motionssalarna, vilket minskar energianvändningen.

AI-system för digital övervakning och självstyrning är installerade i de tekniska fastighetssystemen i fastigheten Strömsborg och Mälarhöjdens gymnastikhall. Nu pågår utvecklingsarbetet med att sensorerna i systemet ska lära sig att balansera de tekniska systemen med varandra och med behoven hos verksamheten. Vidare har Business analytics, BA, installerats på Kulturhuset. BA är även det ett digitalt övervakningssystem som installeras i befintligt värme- och ventilationssystem. Dygnet runt analyseras fastigheten för att hitta och identifiera orsaker som kan ha långtgående effekter på driftkostnader, inomhusklimat och underhåll. Utifrån detta skapas en prioriteringslista med konkreta kostnadseffektiva åtgärdsförslag som drifttekniker och entreprenörer kan utgå ifrån. Systemen kommer att utvärderas för att ta fram en strategi för framtida installationer.

Kontoret avser inte längre att genomföra analys av temperaturmätningar då denna åtgärd inte bedöms ge ett mervärde för kontorets fastigheter i och med då variationen i byggnaderna är mycket stor. Kontoret avser istället att förbättra energiuppföljningen på hela beståndet i och med införandet av fastighetssystemet Faciliate och på så vis förbättra energieffektiviseringarna i beståndet.

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

Under året har solceller med energilagring installerats på Farsta sim- och idrottshall. För Tekniska nämndhuset kommer en mindre del av den totala solcellsanläggningen att installeras under hösten och troligtvis besiktigas i januari 2022 och på de planerade Kristinebergshallarna pågår planering för solceller. På Zinkensdamms IP kommer installation av solcellsanläggning att påbörjas under hösten. För att minska klimatpåverkan samt även nyttja stadens förnyelsebara resurser har kontoret tagit fram ett utredningsförslag för att kunna värma upp utomhusbaden med biogas och/eller solvärme och tillhandahålla pumpkraft med solceller.

Kontoret har under verksamhetsåret avslutat ett antal klimatinvesteringar. I Eriksdalshallen och Beckomberga Sim-och idrottshall har byte skett av belysning. På Thorlidshallen och Kärrtorpshallen har byte av belysning till LED samt byte av undertak utförts.


I samarbete med miljöförvaltningen arbetar kontoret även med framtagande av en handlingsplan för långsiktiga investeringar i solpaneler på stadens fastigheter. Resultatet kommer att rapporteras i slutet av 2021 och runt 80 byggnader har identifierats som



potentiella för paneler.

Solcellsproduktionen har ej nått budgeterade nivåer utan uppgått till drygt 10 MWh till och med juli. Detta beror främst på ett byte av en jordfelsbrytare som sedan visade sig vara feldimensionerad så att en säkring gått kontinuerligt på Stadsteaterns anläggning. Målet om 40 MWh kan därmed bli svårt att uppnå.

Den totala köpta energin har minskat med cirka 3 procent jämfört med samma period 2020, vilket tyder på att målet gällande 1 procentens energieffektivisering kommer att uppnås. Användning av fjärrvärme, el och olja har minskat medan den köpta fjärrkylan har ökat. Detta då fjärrkylaförbrukningen varierar med uteklimatet då det inte klimatkorrigeras likt värme. Detta indikerar att de energiåtgärder som gjorts under året har gett resultat. Kontoret bedömer att utsläppsmålet på -829 ton CO₂e till 2023 kommer att nås och har tagit fram ett förslag på energiplan för att klara det. Även kontorets energimål om att förbruka maximalt 80 GWh väntas nås, dock beror utfallet mycket på väderförhållandena under sista delen av året.

En LCA-beräkning för slutgiltigt utförande har initierats under året för en servicebyggnad på Gubbängens sportfält. Därutöver har en begränsad klimatberäkning genomförts i projekteringskedet för Stadshagens IP, i syfte att identifiera möjliga klimatbesparingar. Under sommaren har en webbtjänst köpts in för att säkerställa LCA-beräkningar och uppföljningsmöjligheter. Lagkrav om LCA-beräkningar för samtliga nybyggnationer över 100 kvadratmeter gäller från och med den 1 januari 2022.

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	
Analys Kontoret avser inte längre att genomföra analys av temperaturmätningar då denna åtgärd inte bedöms ge ett mervärde för kontorets fastigheter i och med då variationen i byggnaderna är mycket stor. Kontoret avser istället att förbättra energiuppföljningen på hela beståndet i och med införandet av Faciliate och på så vis förbättra energieffektiviseringarna i beståndet.			
 Genomföra utvalda energieffektiviseringsåtgärder utifrån kartläggningen 2020	2021-01-01	2021-12-31	
Analys Många av åtgärderna i energieffektiviseringsplanen kommer inte genomföras under 2021 då pengar planerades sökas i T1 2021, men klimatinvesteringsstödet var slut. Ansökningar kommer förberedas inför ansökan i slutet av 2021. Driftåtgärderna från kartläggningen har dock genomförts och följs upp. Flera energieffektiviseringsåtgärder som var planerade men ej låg med i den aktuella planen är dock genomförda eller kommer att genomföras under hösten.			

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylles 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 förväntas slutrapporten gällande skyfall, ökade vattennivåer samt markstabilitet att levereras. Arbetet har försenats på grund av tidsbrist kopplat till den stora mängden informationsinsamling som ska tas fram.

Under hösten kommer arbetet med att planera in lämpliga klimatanpassningsåtgärder i underhållsplanerna att starta och fortgå löpande utifrån prioriteringslistan i utredningen.

Även klimatanpassningsarbetet gällande värmeböljor är påbörjat. Kontoret deltar i det stadsövergripande projektet gällande utredning av fjärrkylasystem för försörjning av kyla till olika fastigheter i staden. Kartläggning av de av kontorets byggnader som riskerar att påverkas betydande negativt vid värmeböljor har påbörjats under perioden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartläggning av byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas betydande negativt vid värmeböljor	2021-01-01	2021-01-31	
Analys Arbetet initierades innan sommaren men har ej fortgått. Kontoret ämnar ta tag i denna aktivitet under hösten.			
 Klimatanpassning, avseende skyfall och höjda vattennivåer, av prioriterade byggnader	2021-01-01	2021-12-31	

Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

 Uppfylls helt

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 alltid möjligheten till att teckna gröna avtal. Den gröna bilagan anpassas bland annat efter lokala förutsättningar. Kontoret har påbörjat en utredning gällande vilka hyresavtal som är bäst lämpade för gröna hyresavtal.

En sammanställning av vilka byggnader som värms med direktverkande el har genomförts under perioden och en livscykelkostnadsanalys, LCC-analys, kommer att genomföras för varje objekt av de cirka 140 byggnaderna. Ingen utfasning av direktverkande el har skett under perioden. Under hösten planeras tre utbyten, två byggnader i Akalla by samt en byggnad i Ekelunds torp.

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

Erfarenhetsåterföring avseende avfall i projekt har ej påbörjats än. Erfarenhetsåterföringen är ännu i sin linda.


Kontoret har publicerat 49 stycken annonser på Stocket för återbruk inom staden.




Under perioden har kontoret granskat ett antal ombyggnadsprojekt där möjliga byggdelar att återbruka ska identifieras i tidigt skede. I första hand undersöks möjlighet till återbruk inom projektet men om detta ej är möjligt kan lämpliga byggdelar säljas vidare till extern part. För



inventering, dokumentation och eventuell försäljning av byggdelar anlitas återbrukskonsult. Arbets sättet i dessa projekt ska sedan utvärderas och justeras vid behov under detta och nästkommande år.

Vid utbyte av konstgräs på elitfotbollsplaner återanvänds konstgräset till planer för vilka kvalitetskravet på konstgräset är lägre. Ett utbyte av konstgräs var planerat för i år men har flyttats till kommande år.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognoss helår	Årsmål	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	
 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	2021-12-31	
Analys Kontoret har inte hunnit påbörja aktiviteten. Erfarenhetsöverföringen är ännu i sin linda.			

Nämndmål: 4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Under året har naturvårdsgallring genomförts vid Sjöudden intill Ågestabadet. Syftet var att friställa ädellövträd och öka tryggheten i området.


Under hösten planeras en naturvårdsåtgärder i Nackareservatet. Öster om Klisätra ängar kommer kontoret att friställa ekar, något som bland annat kommer att öka tryggheten på platsen. Längs en av stigarna längs Dammtorpsjön planerar kontoret att kapa bäverfällda träd som idag försvårar framkomligheten. Vidare avser kontoret att återskapa de öppna landskapsrummen kring Hundängen. Granplanteringen från 70-talet avvecklas för att få fram den öppna marken och ekarna intill friställs. Dialog har förts med Länsstyrelsen för att säkerställa att åtgärden inte påverkar det intilliggande Natura 2000-området.


För skapade av ekosystemstjänster så har ett sedumtak monterats på Gubbängen sportfältets omklädningsbyggnad och en växtvägg har planerats på ett bullerplankets vid Mälärhöjdens IP. Växtväggen skyddar såväl mot klotter som för att dämpa ljudet från motorvägen.



Växtväggen är 220 meter lång och 3 meter hög.

Att kombinera vegetation och solceller på samma takyta går endast om de placeras på olika delar av taket, något som kontoret konstaterat vara en utmaning konstruktionsmässigt. Kontoret anser att det är bättre att satsa på rena solceller för de tak som ligger bra till för att fånga upp solenergin och att överväga vegetation på tak. För de fall kombinationen ändå bedöms vara lämplig, beroende på takets utformning, så utreds kombinationen.

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

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 giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

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

Uppdatering av rutin för kemikaliehanteringen i driftverksamheten samt implementering av denna är påbörjad och förväntas avslutas under hösten.

Den ökade administrationen med att tillämpa byggvarubedömningen är utmanande varför andra metoder för att pröva material och följa krav har använts i de mindre projekten. Under året har kontoret arbetat för att tillämpa byggvarubedömningen i fler projekt, att andelen undviks-produkter minskar samt att avvikelserapporter ska finnas för samtliga undviks-produkter. Kontoret har valt att göra en avgränsning där projekt under 500 000 kronor inte registreras i byggvarubedömningen. Projekt under 2 miljoner kronor registreras inte heller i byggvarubedömningen, men kraven gällande val av produkter ställs i dessa projekt. Rutin för stickprov är under utveckling och en utbildning i byggvarubedömningen planeras för under hösten.



Granulatfällor är installerade på samtliga konstgräsplaner och vid nybyggnation monteras granulatfällor som standard. Ett försök pågår med att använda sand som infill i konstgräsplanerna i stället för gummi för att reducera mängden mikroplaster.




Kontoret deltar i flera olika utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner. Ett exempel är

Vinnova-projektet Biopitch inom vilket en ny typ av infill, bestående av sågspån som insatsråvara, ska utvecklas. Under perioden har produkten fått godkänt resultat på ”Fifa Quality Pro”, vilket påvisar att materialet klarar ett 8-10 års slitage på en fotbollsplan. Infillet ska nu testas över ett år i en konstgräsmatta.

Snöupplägningsplats för att samla upp och begränsa spridningen av mikroplatser kommer att anläggas vid Bellevue BP under hösten. Vidare kommer snöupplägningsplats med markvärme att anläggas vid Sköndal samt vid Bäverdalen där en kombination av konstgräs och ispist anläggs under hösten. Dessutom monteras partikelfilter i en samlingsbrunn.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall har fortgått under året, men i och med pandemin är projektet försenat. Mätdatainsamling förväntas dock kunna påbörjas i höst när besöksstatistiken normaliserats. Projektet görs i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor vid 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)	12 %			16 %	12 %	12 %		Tertial 2 2021
 Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” som har avvikelserapporter	81,25 %			72,45 %	100 %	100 %		Tertial 2 2021

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	
 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

Tillkommande utmaningar under 2021 samt effekter av pandemin har en väsentlig påverkan på kontorets möjlighet att nå en budget i balans för verksamhetsåret. Främst är det kostnader för åtgärder för uppkomna skador på läktarbyggnaden samt fotbollsplanen på Grimsta IP som bidrar till försämrat resultat 2021.

I samband med juninämnden beslutades om avsiktsförklaringar avseende tre av kontorets idrottsanläggningar som externa aktörer förvärvat och/eller avser bygga anläggningar som staden sedan avser hyra in sig i.

Under årets andra tertial har kontorets avdelningar och enheter arbetat med att följa upp resultatet från medarbetarenkäten. Utifrån förda dialoger och framtagna handlingsplaner

fortsätter arbetet under hösten. Flertalet av kontorets medarbetare har genomgått utbildningen "att leda utan att vara chef" under våren och fler kompetenshöjande insatser är planerade under årets sista tertial.

Som ett led i kontorets arbete med renodling av fastighetsbeståndet har flertalet försäljningar skett under årets två första tertial.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret bedömer i likhet med i tertialrapport 1 att målet delvis kommer att uppfyllas under 2021. Flertalet händelser som uppstått under årets inledning får stor påverkan på resultatet, där åtgärder med anledning av uppkomna skador på Grimsta IP samt effekter av pandemin är de huvudsakliga förklaringarna till detta. Kontoret befarar fortsatt att en stor del av underskottet inte är möjligt att inarbeta under året.

Utmaningarna kopplat till pandemin kvarstår. Året började med att kontoret fick hantera de speciella förutsättningar som uppstått på grund av pandemin under föregående år men även de effekter som tillkommit under detta år. Arbetet har innefattat fortsatt dialog med hyresgäster kring exempelvis förfrågningar om anstånd av hyresbetalningar, obetalda hyror samt hyreslättnader. Även i år kan fastighetsägare söka ersättning av staten när de, med anledning av pandemins effekter, tillfälligt sänker den fasta hyran för hyresgäster i utsatta branscher. Under andra tertialet har kontoret bland annat hanterat ansökningar med anledning av möjligheten att ansöka om dessa statliga hyreslättnader för perioden 1 januari till 31 mars. Kontoret har fått mandat av nämnden att ansöka om statliga hyreslättnader samt att reglera mindre hyresrabatter direkt. Under perioden så har det varit möjligt att ansöka om statliga hyreslättnader avseende kvartal 2 och 3. Detta arbete pågår nu.

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 har kontoret under början av året arbetat med framtagning av kriterier för vilka typer av idrottsanläggningar som lämpar sig för att överföra eller upplåta till externa aktörer och diskussioner har förts med tre externa aktörer, vilket resulterat i två nämndbeslut i juni i fastighetsnämnden (gemensamt ärende med flera andra berörda nämnder). Ett av besluten avser ett samverkansavtal med Hemsö Fastighets AB om utvecklade av ishallar vid Sätra IP samt byggande av en multihall vid Vårbergs IP. Det andra ärendet avser en avsiktsförklaring med Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB om att förvärva den befintliga Brännkyrkahallen och bygga nya idrottshallar m.m. inom Herbariet 2 i Midsommarkransen. Avsikten är att staden ska hyra in sig i de nya lokalerna.

En överenskommelse om förhandlingsordning har undertecknats med hyresgästföreningen och gäller från och med 1 maj 2021. Överenskommelsen omfattar cirka 1000 andrahandsuthyrningsavtal avseende lägenheter för bostadsändamål. 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 för att uppnå samma verksamhetsnivå som innan exploateringen. Dessa kostnadsuppskattas också. Diskussioner förs bland annat gällande Enskede IP och Bromstens IP.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/pojkar	Utfall kvinnor/flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	84,3 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 2 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	84,3 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 2 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	
Analys Arbetet pågår med genomgång av idrottsförvaltningens samtliga arrendeavtal för att se vilka arrendeavtal som ska övertas av fastighetsnämnden.			
  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 kommunfullmäktige beslutat om att åtgärda uppkomna skador på



läktarbyggnaden samt fotbollsplanen på Grimsta IP, vilket kommer att innebära en stor negativ påverkan på nämndens resultat under innevarande år samt även under 2022 och kanske även 2023. Dessa åtgärder medför inget nyvärde för anläggningen vilket innebär att investeringsmedel som kontoret erhållit i samband med budget 2021 inte kan användas utan kostnaden kommer i sin helhet att belasta resultatbudgeten. Därutöver ser kontoret risker med pandemins negativa effekter på resultatet. Därför gör kontoret bedömningen att målet delvis är uppfyllt, eftersom det inte bedöms möjligt att inarbeta underskottet under året.



Utmaningarna kopplat till pandemin kvarstår under 2021. Året har börjat med att hantera de speciella förutsättningar som uppstått på grund av pandemin och har innefattat en fortsatt dialog med hyresgäster. Även i år kan t.ex. kommuner söka ersättning av staten när de, med anledning av coronaviruset, tillfälligt sänker den fasta hyran för hyresgäster i utsatta branscher. Under andra tertialet har kontoret bland annat hanterat ansökningar med anledning av möjligheten att ansöka om dessa statliga hyreslättnader. Kontoret har i bedömningen varit restriktiv och endast i de fall som är långsiktigt mest lönsamma godkänt överenskommelse om hyreslättnader. Ett av kraven har t.ex. varit att hyresgästerna inte ska ha några förfallna betalningar från 2020, vilket varit det främsta skälet till att ansökningar inte har godkänts. Kontoret har fått mandat av fastighetsnämnden i april att reglera mindre hyreslättnader direkt, istället för att ansöka om det statliga bidraget där de administrativa kostnaderna bedöms överstiga bidraget. Ansökningarna har utökats för kvartal 2 och 3 och processen pågår, läs mer under *Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget*.

Utmaningen med att en del av kontorets fastigheter inte bär sina egna kostnader kräver bland annat en aktiv avtalsförvaltning. Arbetet med detta har försvårats av den pågående pandemin, exempelvis bedöms det som svårt att uppnå budgeterade hyresnivåer vid förhandling med nya hyresgäster för vakanta lokaler och utifrån rådande situation på hyresmarknaden har kontoret bedömt att det är riskfyllt att säga upp avtal för omförhandling. Därför har uppsägning för omförhandling endast gjorts med anledning av mindre justeringar i till exempel bilagor. För vakanta lokaler i city bedöms det fortsatt vara svårt att uppnå budgeterade hyresnivåer vid förhandling med nya hyresgäster.

Arbetet med renodling av nämndens fastighetsbestånd fortgår. Fram till och med tertial 2 har försäljningar verkställts avseende fastigheterna Lilla Sjövillan 1, Mangelbodsvillan 1 och Stora Sjövillan 1, samtliga belägna i Bromma. Försäljning har också skett av en bostadsrätt i fastigheten Uppvinden 1.

Kontoret har under perioden kommit överens med exploateringskontoret att tre fastigheter ska värdeöverföras. Detta kommer ske under tertial 3.

Översynen av kontorets hyresmodeller pågår i samarbete med stadsledningskontoret. Syftet med att ta fram nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster är att de ska ge kostnadstäckning för kontoret och samtidigt ge förutsägbarhet i kostnaderna för övriga förvaltningarna kommande år. 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	2021-12-31	
Analys			
Målsättningen kvarstår om att ett ärende ska tillställas nämnden för beslut under året.			
 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 perioden arbetat aktivt med idrottsförvaltningen kring vilka anläggningar som lämpar sig att överföras eller upplåtas till externa aktörer. Arbetet har resulterat i avsiktsförklaringar för tre anläggningar.

Implementeringen av projektprocessen samt det nya fastighetssystemet Faciliate har fortsatt under perioden. Upphandlingsprocessen är framtagen och arbetet med definiering och implementering återstår.

Under perioden har förvaltningens avdelningar och enheter arbetat med resultatet av medarbetarenkäten. Samtliga har haft dialog om resultatet och även handlingsplaner har tagits fram. Arbetet kommer att fortsätta under hösten.

Under våren har det genomförts kompetensutvecklingsinsatser för både chefer och medarbetare. Samtliga medarbetare på projektavdelningen och majoriteten av medarbetarna på fastighetsavdelningen har genomfört en utbildning i ”att leda utan att vara chef”. Planen är att fler funktioner ska genomgå utbildningen under hösten.



Samtliga medarbetare på kontoret har erbjudits att delta på en digital föreläsning på temat ”att finna balansen mellan prestation och återhämtning i vardagen”. Föreläsningen tar avstamp i nuläget som i mångt och mycket präglas av en digital verksamhet, digitala team och kristider.

Under perioden har kontoret arbetat vidare med planen för attraktiv arbetsgivare. Bland annat har medarbetare som bytt tjänster internt synliggjorts via artiklar på intranätet. I syfte att främja rörelse och samtidigt stärka teamkänslan och samarbetet anordnades det en aktivitetstävling för kontorets medarbetare.

I syfte att gå mot en allt mer digitaliserad introduktionsprocess har arbetet med att digitalisera preboardingen startat. Preboarding syftar till att förkorta tiden tills den anställda är fullt introducerad samt till att bygga lojalitet och tillhörighet i ett tidigt skede.

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.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Aktivt Medskapandeindex	79			76		77	82	2021
●  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker						0 %	0 %	2021



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.								
Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				100 %		90 %	90%	2021
Analys Kontoret arbetar för att lägga grunden till en effektiv och strukturerad avtalsförvaltning genom att sätta processer, definiera roller och förankra arbetssättet i verksamheten. Planering av implementeringsarbetet pågår men kontoret kommer inte kunna genomföra en kvalitetssäkrad och relevant avtalsuppföljning i nivå med målen i år.								
Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	65 %			92 %		90 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2021
Analys De upphandlingar där det inte genomförts marknadsdialog har delvis avsett mindre entreprenader (upp till 5 mnkr) och/eller upphandlingsföremål där marknaden redan är välkänd för kontoret.								
Index Bra arbetsgivare	87			83		84	84	2021
Sjukfrånvaro	2,6 %	2,5 %	2,8 %	3,1 %	3 %	3,6 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	Tertial 2 2021
Analys OBS julisiffror								
Sjukfrånvaro dag 1-14	0,7 %	0,66 %	0,66 %	0,8 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	Tertial 2 2021
Analys OBS, julisiffror								

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	
Analys Arbetsmarknadsnämnden och Socialförvaltningen har förhyrt lokaler externt vid medborgarplatsen och flyttat in.			

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

I kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar som avser 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. I juninämnd beslutades en avsiktsförklaring gällande Brännkyrkahallen. Nystad Stockholm idrott & skolfastigheter AB har ansökt om att förvärva den befintliga Brännkyrkahallen, bygga nya idrottshallar och en ny skola inom Herbariet 2 i Midsommarkransen. Avsikten är att staden ska hyra in sig i idrottslokalerna och att den privata Internationella Engelska Skolan, IES, ska hyra in sig i skollokalerna. I juni beslutade nämnden om en avsiktsförklaring gällande Sätra IP och Vårbergs IP. Hemsö Fastighets AB har inkommit med en ansökan om att bygga nya ishallar vid Sätra IP och en multihall inklusive en lokal för fritidsändamål vid Vårbergs IP. Avsikten är att staden ska hyra in sig i lokalerna. Ett samverkansavtal, vilket är att likställa med ett intentionsavtal, inför fortsatta förhandlingar om tomträttsupplåtelser och hyresavtal föreslås tecknas mellan staden och Hemsö.

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

Kontoret har under perioden genomfört en organisationsjustering som syftar till att anpassa organisation till att bättre passa kontorets nuvarande och framtida uppdrag. Arbete med att se över roller och ansvar pågår och kommer att fortsätta under året.

Kontoret har ett aktivt arbete med att tillvarata medarbetarnas kompetens och engagemang i planering och uppföljning av verksamheten. Bland annat upprättas enhetsvisa verksamhetsplaner med utgångspunkt från kontorsövergripande mål och enheternas utmaningar. En årsplanering och process för detta arbete finns.

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


Kontorets arbete med att implementera projektprocessen fortsätter under hösten. Under årets första månader gjordes bland annat en genomgång av överlämnandeprocessen, det vill säga när projektet är färdigställt och ska övergå till förvaltningsskede. Kontoret fortsätter även arbetet med samgranskning och kvalitetssäkring av styrdokument i projektprocessen. Som en viktig input i projektplaneringen har kontoret utvecklat arbetet med behovsanalyser, detta har under första tertialet 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 fastighets-systemet Faciliate. Kontorets arbete fortgår för att säkerställa att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering. Under året

har arbete pågått med att till exempel implementera planeringsmodulen i Faciliate avseende underhålls- och investeringsplanering.

Upphandlingsprocessen är framtagen fullt ut. Implementering och lansering samt definiering av processdetaljer återstår att arbeta fram. Exempel på detaljplanering är hur en hållbar upphandlingsplan fastställs och beslutas samt hur förändrade behov ska hanteras löpande. Fortsatt arbete för strategier inom olika kategorier återstår.

Arbetet med processbeskrivning för avtalsförvaltning är genomförd och klar. Nästa steg är analys, planering och successivt införande.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2020	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	76,47 %				90 %	90 %		Tertial 2 2021

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

Analys

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att dessa 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 prognostiserade köpeskillingen för 2021 är totalt 150 mnkr där handpenningen för försäljningen av Hotellet, Riddaren 13, ingår, medan resterande köpeskillning kommer att inkomma tidigt 2022.

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 kontoret tillämpar en individuell hantering för varje objekt beroende på tidplaner för försäljning, exploatering eller behov att tillfälligt flytta in annan verksamhet. I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag att pröva att avyttra mark utanför kommungränsen har kontoret identifierat dessa områden och vidare analysarbete pågår.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

I prognos per tertialrapport 2 indikeras en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet med – 28,5 mnkr. Avvikelsen härleds främst till reparationskostnader avseende läktarbyggnad och fotbollsplan på Grimsta IP, minskade kapitalkostnader samt minskade hyresintäkter som en följd av pandemin.

Kontoret vill framhålla att prognosen är osäker då de ekonomiska effekterna till följd av pandemin fortsatt är svårbedömda. Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av pandemin. Överenskommelser om hyreslättnader har tecknats för kvartalen ett till tre och prognosticeras uppgå till 8,2 mnkr.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202008	202108	2021	2021	2021	T2 2021 vs. VP 2021
Hyror	787,6	846,4	1 264,1	1 254,3	1 243,2	20,9
Mark, arendeintäkter, torg och parkering	16,4	15,2	24,2	22,9	22,3	1,9
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	24,4	31,4	43,5	45,6	47,0	-3,4
Arbeten åt utomstående	5,5	2,2	8,1	8,1	8,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	11,4	13,2	17,0	18,5	19,7	-2,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,5	5,2	10,0	7,5	9,8	0,2
Lokalservice och FM-tjänster	10,1	12,2	15,0	19,4	19,5	-4,6
Övriga intäkter	19,1	12,5	26,5	29,8	34,0	-7,6
Summa verksamhetens intäkter	877,0	938,3	1 408,4	1 406,0	1 403,8	4,6
Driftkostnader (drift)	-128,2	-121,1	-206,6	-207,0	-206,3	-0,3
Lokalservice och FM-tjänster	-7,8	-9,0	-12,1	-18,4	-18,4	6,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-44,3	-47,9	-72,8	-73,3	-76,0	3,2
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-29,2	-28,1	-44,8	-44,9	-44,9	0,1
Planerat underhåll	-10,3	-13,8	-44,2	-44,2	-35,0	-9,2
Arbeten åt utomstående	-5,8	-2,7	-8,1	-8,1	-8,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,6	-12,7	-20,2	-20,5	-18,3	-1,9
Förvaltningskostnader (OH)	-83,7	-75,5	-120,7	-120,7	-120,7	0,0
Fastighetskatt	-11,5	-11,6	-17,8	-17,5	-17,5	-0,4
Kundförluster	-29,3	-24,0	-0,5	0,9	-4,1	3,6
Försäljningsomkostnader	-2,5	-5,2	-10,0	-7,5	-9,8	-0,2
Skadestånd och Vite	-5,0	0,0	0,0	0,0	-1,9	1,9
Marknadsföringsbidrag	-3,0	-1,8	-3,7	-3,7	-2,7	-1,0
Övriga kostnader	-11,0	-48,0	-18,3	-69,1	-59,9	41,6
Summa verksamhetens kostnader	-384,2	-401,3	-579,7	-634,0	-623,5	43,8
Verksamhetens driftnetto	492,8	537,0	828,7	772,0	780,3	48,4
Avskrivningar	-254,3	-333,6	-555,3	-547,8	-543,0	-12,3
Räntekostnader	-42,8	-51,0	-91,7	-87,5	-84,1	-7,5
Summa kapitalkostnader	-297,0	-384,5	-647,0	-635,3	-627,2	-19,9
Resultat innan överskottskrav	195,8	152,5	181,7	136,7	153,2	28,5
Överskottskrav	0,0	0,0	181,7	181,7	181,7	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	195,8	152,5	0,0	-45,0	-28,5	28,5

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 1 403,8 mnkr i tertialrapport 2, vilket är en minskning med 4,6 mnkr jämfört med budget i samband med verksamhetsplanen. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 243,2 mnkr i prognosen för tertialrapport 2 vilket motsvarar en minskning om 20,9 mnkr från verksamhetsplanen. Avvikelsen beror främst på lägre hyresintäkter för idrottsanläggningar samt negativa effekter av pandemin.

I april 2021 presenterades ännu ett statligt stöd som gäller för hyresvärdar som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader för kvartal 1-3. 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.

Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av pandemin. Kontoret har haft inriktningen 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. Ansökningarna för årets andra och tredje kvartal pågår i skrivandets stund. Kontoret har nått överenskommelse med hyresgästerna motsvarande cirka 4,8 mnkr för dessa kvartal. Ansökan sker nu till Boverket.

Pandemieffekten för kontoret prognosticeras till 8,2 mnkr, varav statliga hyreslättnader för kvartal 1-3 2021 uppgår till cirka 7,1 mnkr. Kontoret har fått mandat att reglera mindre hyreslättnader direkt, istället för att ansöka om det statliga bidraget där de administrativa kostnaderna bedöms överstiga bidraget. De ansökningarna motsvarar 0,6 mnkr för kvartal 1. Utöver detta tillkommer den justering om 0,5 mnkr avseende stängda idrottsanläggningar som skedde i samband med tertialrapport 1 prognosen och som kvarstår. Kontoret har justerat prognosen för hyresintäkterna med 8,2 mnkr utifrån uppskattad effekt av coronapandemin. Ett antal hyresgäster har under årets första kvartal fått omsättningshyra, vilket är beaktat i verksamhetsplanen. Inkluderat det beloppet har kontoret gett totalt 10,7 mnkr i hyreslättnader hittills under 2021.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2021 totalt bli 403,9 mnkr. Detta innebär en minskning om 15,9 mnkr jämfört med budget och beror främst på minskade kapitalkostnader och lägre prognosticerade kostnader för planerat underhåll.

Senarelagt tillträde för bland annat hotellaktören i fastigheten Riddaren 13 och en restauratör i Medborgarhuset bidrar till minskade intäkter om 3,3 mnkr. De senarelagda tillträdena gör också att hyresrabatter flyttas framåt i tiden. Pandemin fortsätter att ha en påverkan på möjligheten att hyra ut vakanta lokaler till de marknadshyror som rådde innan pandemin. Ändrade konsumtionsmönster och fortsatt hemarbete under 2021 bidrar till minskade strömningar i city. Detta till trots har kontoret hyrt ut en lokal i city, Låghuset (Beridarebanan 10), till en temporär vaccinationslokal. Två vakanta ytor har tagits över av angränsande hyresgäster. Totalt ökar dessa uthyrningar prognosen för intäkter med 1,5 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Mediaintäkter

Fastigheter som Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Under augusti öppnade även "Liljevalchs +", en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, något som lyfts under rubriken media på kostnadssidan. Bakgrunden till att kostnaderna för dessa fastigheter är svårbedömda härrör



delvis till att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter. Förra årets utfall och även innevarande år påverkats 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.

Under årets andra tertial ökar mediaintäkterna något då prognoser justerats efter utfall på ovan nämnda fastigheter.

Övrigt

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 19,7 mnkr, vilket är en ökning med 2,7 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. Det beror också på ökade kostnader för pumparna i Hellasgården som har gått sönder. Mycket förändringar sker också för fastigheterna i Slakthusområdet som en följd av det pågående exploateringsprojektet. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån de projekt som har påbörjats och planeras år 2021.

Sjövillan (Blackeberg 1:1) vid Ljunglöfska slottet brann i början av februari ned till grunden. Huset var tomställt och fastighetsbildning pågick. Kontoret har erhållit en försäkringsintäkt om 2,6 mnkr, vilket är en del av ökningen i prognosen för övriga intäkter.

Prognosen för skadestånd och vite ökar med 1,9 mnkr som en följd av att förlikning nåtts med ägare av en tidigare överlåten fastighet. Kostnaden kommer att vidarefaktureras till stadsledningskontoret och prognosen för övriga intäkter har därför justerats motsvarande kostnaden.

Kostnader

Driftkostnader

Prognosen för driftkostnader avseende kontorets fastigheter minskar med 0,3 mnkr jämfört med verksamhetsplanen, främst på grund av minskade inhyrningskostnader som en följd av förändringar i prognosen för inköp av bostadsrätter. Detta påverkar inte kontorets resultat då inköpen budgeteras resultatneutralt och motsvarande minskning återfinns på intäktssidan.

Kostnaderna för bevakning har ökat med 1,0 mnkr jämfört med budget och 0,4 mnkr jämfört med tertialrapport 1. Ökningen avsåg inledningsvis främst Medborgarhuset där obehöriga personer rör sig i byggnaden och kontoret ökade bevakningen för att öka den upplevda tryggheten. För Tekniska nämndhuset justerades prognosen då larm och uttryckningar ökat till följd av pågående ombyggnation. I prognosen per tertial 2 har prognosen även höjts på ett par förvaltningsuppdrag, bland annat i Slakthusområdet där det fortsatt är mycket inbrott och skadegörelse som en följd av tomställningarna.

För idrottsanläggningarna ökar driftkostnaderna med 0,4 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. Prognosen för skador och åverkan har justerats ner med 0,7 mnkr.

Media

Fastigheter som Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Under augusti öppnade även "Liljevalchs +", en tillbyggnad vid Liljevalchs konsthall. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att

budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, något som också lyfts under rubriken media på intäktssidan. Bakgrunden till att kostnaderna för dessa fastigheter är svårbedömda härrör delvis till att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter. Förra årets utfall och även innevarande år påverkats 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. Under årets andra tertial ökar mediakostnaderna något då prognoser justerats efter utfall på ovan nämnda fastigheter.

Underhållskostnader

Kontoret har sänkt prognosen för planerat underhåll avseende både kontorets egna fastigheter samt idrottsanläggningar på grund av låg uppdragsgrad. Det innebär en minskning med totalt 9,2 mnkr. Det finns en osäkerhet i prognosen. Till exempel kan kontoret behöva göra en del åtgärder under hösten som har förskjutits med anledning av pandemin, vilket skulle kunna innebära en höjning av prognosen i senare skede.

Övrigt

De externa hyresgästerna påverkas fortsatt negativt av den pågående pandemin och flera hyresgäster har obetalda hyror till kontoret, vilket avspeglas i utfallet för befarade kundförluster som per augusti uppgår till 24,0 mnkr. Kontoret fortsätter att utreda och analysera utfallet samt föra en dialog med berörda hyresgäster. Utifrån det bedömer kontoret att en initial prognosjustering med 5 mnkr är befogad. Bedömningen utgår från föregående års utfall. 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 18,3 mnkr, vilket är en minskning med 1,9 mnkr jämfört med budget. Förändringar i regleringsposten härrör bland annat från ökade kostnader på fastigheten Induktorn där en större vattenläcka har skett. Mycket förändringar sker också för fastigheterna i Slakthusområdet som en följd av det pågående exploateringsprojektet. Av de kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån de projekt som har påbörjats och planeras år 2021.

Prognosen för skadestånd och vite ökar med 1,9 mnkr som en följd av att förlikning nåtts med ägare av en tidigare överlåten fastighet. Kostnaden kommer att vidarefaktureras till stadsledningskontoret, varför en motsvarande ökning finns under övriga intäkter.

Årets prognos för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP har reviderats till 34 mnkr, vilket är en sänkning med 16 mnkr i år i jämförelse med tertialrapport 1, som istället belastar kommande år. Prognosen justeras ned då kontoret valt att avbryta kontraktet med avtalad entreprenör för ombyggnaden av läktaren, på så vis utgår kostnader för kontraktarbeten under månaderna okt-dec enligt betalplan. Ny upphandling förbereds för att återuppta åtgärderna med nya entreprenörer. Reparationen medför inget nyvärde för anläggningen vilket innebär att investeringsmedel som kontoret erhållit i samband för budget 2021 inte kan användas utan kostnaden kommer belasta resultatbudgeten.

Prognosen för övriga kostnader ökar med 11,6 mnkr då kontoret behöver återbetala moms till Skatteverket som en följd av att den tillfälliga saluhallen sålts.

I samband med att projektet för Jackproppens parklek aktiverades bedömdes att samtliga nedlagda utgifter inte kunde bedömas som värdehöjande utan att 2,3 mnkr av utgifterna behövde kostnadsföras. Prognosjustering för detta återfinns under övriga kostnader.

I budget uppgick kostnaderna för vårdprogrammen till 3 mnkr. Prognosen har sänkts med 1,5 mnkr i samband med tertialrapport 2 utifrån stadsmuseets planerade aktiviteter.

Administration

Förvaltningskostnader OH, kontorets nettokostnader för administration, uppgår till 120,7 mnkr vilket är oförändrat jämfört med budget och tertialprognos 1. Inom posten har kostnadsprognosen för tillfällig inhyrd personal ökat något till följd av uppkomna vakanser samt konsultlösningar istället för visstidsanställningar. I nuläget bedöms ingen justering nödvändig då personalkostnaderna minskar i liknande utsträckning. Om flertalet vakanser kvarstår året ut avser kontoret att återkomma i senare prognoser med eventuella justeringar av personalkostnader.

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

Kontorets helårsprognos avseende kapitalkostnader är 627,2 mnkr. Detta innebär en minskning på 19,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 647 mnkr. Förändringarna beror på ändringar inom investeringsportföljen, främst för investeringsprojekt avseende idrottsanläggningar. Ett antal projektavslut har, av olika anledningar flyttats framåt i tid vilket gör att årets kapitalkostnader minskar.

Kontoret arbetar med ett flertal väldigt stora projekt som avslutas under 2021. Projekt Kulturhuset, Östermalmshallen och Medborgarhuset (den del som inte avser simhallen) är i huvudsak klara och de två förstnämnda projekten är aktiverade under våren och sommaren. Även projekt Liljevalchs närmar sig avslutning och kommer att aktiveras under året.

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. Innan aktivering sker görs noggranna genomgångar av redovisningen för att säkerställa att aktivering sker på rätt komponenter med lämplig avskrivningstid med hänsyn till livslängd. I och med att fördelningen då kan skilja sig från den ursprungliga kalkylen 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 projekt fortfarande återstår att aktivera under året kan kapitalkostnaderna, framförallt avskrivningarna, förändras. Kontoret arbetar med genomgångar av projekten som är eller snart är klara för aktivering för att få rätt komponentfördelningen innan aktiveringarna sker.



Resultatenheter

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden januari till augusti uppgår netto till 633,5 mnkr. Detta innebär att 42 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2020 hade 67 % 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 tilldelats 37,4 mnkr för klimatinvesteringar samt 10,5 mnkr för trygghetsskapande åtgärder. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 47,9 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 514,4 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 1 242,6 mnkr, vilket är 271,8 mnkr lägre än den justerade budgeten på 1 514,4 mnkr.

Kontorets prognos för den långsiktiga investeringsplanen för investeringar exklusive idrottsanläggningar har sänkts med 50 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Avvikelser återfinns även inom den utökade investeringsplanen för respektive del.

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 åtta månader tillträtt förskoleprojektet Hubertus (2021-02-01) beläget i Norra Djurgårdsstaden samt förskoleprojektet Brf Spinna (2021-06-30) beläget i Hammarby Sjöstad. Utöver det kommer även ett LSS-boende att tillträdas, Uvetta Strada i Farsta, i två olika etapper under hösten. 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 prognosticerade köpeskillingen för 2021 är totalt 98,4 mnkr och reaförlusten för de fastigheter som säljs under året förväntas uppgå till 46,8 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, hembudsfordaranden och andra externa processer som är svåra att påverka för kontoret.

Fram till och med augusti 2021 har kontoret avyttrat Lilla och Stora Sjövillan samt Mangelbodsvillan i Bromma. Vidare har den tillfälliga saluhallen som ersatte Östermalmshallen under renoveringsprojektet avyttrats samt ett gruppboende i Skarpnäck.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har under 2021 genomfört försäljningar avseende fastigheterna Mangelbodsvillan, Lilla Sjövillan och Stora Sjövillan (Äppelviken 1:7), Tillfälliga Saluhallen samt fyra bostadsrätter inom gruppboende Uppvinden 1 (lgh 168-171 inom brf Segelflygaren).

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under perioden har kontoret gjort följande värdeöverföringar till Exploateringskontoret: Ulvsunda 1:1, Bällsta 1:26, Mariehäll 1:10, Grimsta 1:2, Riksby 1:1.

Utrangering av maskiner

Ingen utrangering av maskiner har gjorts under året.

Investering i anläggningstillgångar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Två förskolor i form av bostadsrätter har förvärvats under året.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Hittills under året har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 2 538 mnkr. Några av de större är Östermalmshallen (Riddaren 3), Tillfälliga Saluhallen (Riddaren 3), Hotell Villa Dagmar (Riddaren 13), Kulturhuset (Skansen 23) och Västberga IP (Likriktaren 1).

Anskaffade inventarier

Under året har det anskaffats inventarier i form av storköksutrustning i förskolan Hubertus samt klubblokaler i form av moduler invid Aspuddens idrottsplats.

Övrigt

Intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2021 nämndens plan för intern kontroll 2021. Arbetet med den interna kontrollen har inför rapporteringen till tertial två följts upp med samtliga enheter vars risker ingår i internkontrollplanen.

Majoriteten av uppföljningen av kontrollaktiviteterna har genomförts utan avvikelse. Till exempel fungerar de löpande avstämningarna kring budgetuppföljning, uppföljning av ärenden hos it-leverantör och uppföljning av volymfördelning för ramavtal. Även stickprovskontroller av projekt har genomförts under året i enlighet med planen. Vid avstämningarna noterades att vissa kontroller inte har genomförts så som planerats. För dessa har kontoret dock vidtagit åtgärder genom att utföra andra riskreducerande åtgärder för att motverka den oönskade händelsen. Arbetet med internkontroll är ett prioriterat område för kontoret och det är en del av ledningens handlingsplan som svarar mot iakttagelser i revisorernas årsberättelse.

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, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden.

I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser och konkreta exempel på vad det föranleder är exempelvis krav på orienterbarhet och välplanerade logistikflöden för såväl vid den färdiga anläggningen som under byggtid. Det behöver beaktas i relation till målet att överlåta förvaltning av idrottsanläggning till privata aktörer att man nogsamt ställer krav på sociala aspekter av entreprenörernas genomförande.

Styrning av kontorets miljö- och klimatpåverkan kanaliseras i huvudsak genom de mål som pekas ut i verksamhetsplanen och där kontoret framför allt samverkar med miljöförvaltningen och de andra tekniska förvaltningarna. Här fortsätter det arbete som bedrivit under några år med att reducera mikroplaster från konstgräsplaner, ständigt adressera energioptimering och utökad kapacitet för fossilfri energiförsörjning, metodutveckla kring materialval, avfallshantering och återbruk, etc. Kontorets förvaltning av naturreservat utanför kommungränsen bidrar också till skydd och utveckling av den biologiska mångfalden i samarbete med grannkommunerna. Särskilda projekt som är värda att nämna är installationen av AI-system för digital styr och övervakning som testas i två fastigheter samt pågående utredningar avseende klimatskydd.

Barnperspektivet:

Samarbetet med idrottsförvaltningen väger tungt i kontorets bidrag till den stad som gynnar barn och unga. Det representerar en stor del av brukarna av kontorets bestånd och en verksamhet som har en central betydelse för sociala hållbarhetsfrågor. Även samarbetet med stadsdelarna kring de bostadsrätter som tillhandahålls för förskolor och LSS-boende är betydelsefullt. Frågan hur barnperspektivet tillgodoses driver krav på , både i det löpande arbetet med underhåll och drift (exempelvis genom trygghetsronder) och i fastighetsutvecklingen. I kontorets projektmetodik ingår stöd för att kartlägga, analysera och sätta mål i det tidiga skedet vilket driver att man bygger trygga, inkluderande och tillgängliga miljöer. Genom sin driftorganisation bidrar kontoret både med det trygghetsskapande insatser som den välskötta miljön innebär och med närvaro av vuxna i miljöer där barn rör sig. Här är trygghetsronderna en viktig komponent då de säkerställer god tillsyn och förståelse för platsens framkomlighet och överblickbarhet.

Jämställdhetsperspektivet:

Liksom för barnperspektivet är samarbetet med hyresgästerna och den verksamhet de bedriver basen för hur kontoret arbetar med att skapa trygga och inkluderande miljöer som är attraktiva för alla och alla projekt där frågan är relevant omfattar en analys i tidigt skede. Med stöd av programmet för lika rättigheter och möjligheter oavsett sexuell läggning, könsidentitet eller könsuttryck bygger man tex i möjligaste mån utöver dam- och herr- även flexibla omklädningsrum. Kontoret samarbetar även med övriga tekniska förvaltningar samt universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor och 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.

Konsekvenser av covid-19-pandemin

I april 2021 presenterades ännu ett statligt stöd som gäller för hyresvärdar som, till följd av pandemin, ger hyreslättnader för kvartal 1-3. 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.

Det har fattats ett nämndbeslut där kontoret har fått mandat att besluta om hyresjusteringar som en följd av pandemin. Kontoret har haft inriktningen 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. Ansökningarna för årets andra och tredje kvartal pågår i skrivandets stund. Kontoret har nått överenskommelse med hyresgästerna motsvarande cirka 4,8 mnkr för dessa kvartal. Ansökan sker nu till Boverket.

Pandemieffekten för kontoret prognosticeras till 8,2 mnkr, varav statliga hyreslättnader för kvartal 1-3 2021 uppgår till cirka 7,1 mnkr. Kontoret har fått mandat att reglera mindre hyreslättnader direkt, istället för att ansöka om det statliga bidraget där de administrativa kostnaderna bedöms överstiga bidraget. De ansökningarna motsvarar 0,6 mnkr för kvartal 1. Utöver detta tillkommer den justering om 0,5 mnkr avseende stängda idrottsanläggningar som skedde i samband med tertialrapport 1 prognosen och som kvarstår. Kontoret har justerat

prognosen för hyresintäkterna med 8,2 mnkr utifrån uppskattad effekt av coronapandemin. Ett antal hyresgäster har under årets första kvartal fått omsättningshyra, vilket är beaktat i verksamhetsplanen. Inkluderat det beloppet har kontoret gett totalt 10,7 mnkr i hyreslättnader hittills under 2021.

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1: Investeringar T2 2021

Bilaga 2: Investnetto FSK T2

Bilaga 3: Investnetto Idrott T2

Bilaga 4: Uppföljning Klimatinvestering Beckomberga SoI-Belysn. simhall

Bilaga 5: Uppföljning Klimatinvestering Enskedehallen-Värmeåtervinning

Bilaga 6: Uppföljning Klimatinvestering Eriksdalshallen - Belysn. lilla hallen

Bilaga 7: Uppföljning Klimatinvestering Husbybadet - Solcellsavskärmm

Bilaga 8: Uppföljning Klimatinvestering Husbybadet - Täckn.av simbass.

Bilaga 9: Uppföljning Klimatinvestering Hässelbyhallen - belysn lilla hallen

Bilaga 10: Uppföljning Klimatinvestering Hässelbyhallen - belysn stora hallen

Bilaga 11: Uppföljning Klimatinvestering Kärrtorpshallen - belysn stora hallen

Bilaga 12: Uppföljning Klimatinvestering Thorildshallen - belysn stora hallen

Bilaga 13: Uppföljning Klimatinvestering Eriksdals BP

Bilaga 14: Uppföljning Klimatinvestering Farsta IP

Bilaga 15: Uppföljning Klimatinvestering Grimsta IP värmeåtervinning

Bilaga 16: Uppföljning Klimatinvestering Husby Ishall värmeåtervinning

Bilaga 17: Uppföljning Klimatinvestering Klamparen 7 solceller

Bilaga 18: Uppföljning Klimatinvestering Stadsbiblioteket

Bilaga 19: Uppföljning Klimatinvestering T2 Högdalens SoL LED

Bilaga 20: Uppföljning Klimatinvestering Zinkensdamm planbelysning

Bilaga 21: Uppföljning Klimatinvestering Zinkensdamm solceller

Bilaga 22: Uppföljning Klimatinvestering Älvsjö IP

Bilaga 23: Uppföljning T2 Skärholmens SoL solfilm

Bilaga 24: Uppföljning Klimatinvestering Åkeshovs SoI - belysn idrottshall

Bilaga 25: Slutrapport klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet belysning källare etapp 2

Bilaga 26: SSIP Kommentarer StoraProjekt T2

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Anders Kindberg

Datum

2021-09-21