

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-50826920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-12-14

## Verksamhetsplan 2022 för fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 47,0 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 27,7 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 8,2 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## Innehållsförteckning

<b>Verksamhetsplan 2022 för fastighetsnämnden .....</b>	<b>1</b>
Förslag till beslut .....	1
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Konsekvenser av pandemin .....	5
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....	9
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 .....	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....	10
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamhetens skiftande behov .....	11
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 .....	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	13
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 långsiktig hållbara finanser .....	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna .....	23
<b>Redovisning av ekonomi .....</b>	<b>26</b>
Nämndens ekonomiska förutsättningar .....	26
Investeringar .....	32
Försäljningar av anläggningstillgångar .....	32

Verksamhetsprojekt (driftprojekt) .....	33
Budgetjusteringar.....	33
Omslutningsförändringar .....	34
<b>Särskilda redovisningar.....</b>	<b>35</b>
Agenda 2030.....	35
<b>Systematiskt kvalitetsarbete.....</b>	<b>36</b>

## **Bilagor**

*Bilagorna 6-8: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

*Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2022*

*Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2022*

*Bilaga 3 Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål*

*Bilaga 4 Plan för upphandling 2022*

*Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2022-2024*

*Bilaga 6 Investeringar VP 2022*

*Bilaga 7 Investnetto FSK*

*Bilaga 8 Investnetto Idrott*

## Inledning

Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd, viktigt för boende, besökare och verksamma i staden, som skapar förutsättningar för stadens målsättningar inom flera områden. Beståndet omfattar allt från offentliga lokaler, såsom kultur- och idrottsanläggningar, till ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv och omsorg.

Under verksamhetsåret 2022 fortsätter kontoret arbeta med trygghet- och säkerhetsfrågor både inom och omkring byggnaderna. Samarbete med flertal förvaltningar och aktörer inom prioriterade områden fortlöper, med fokus på utveckling och behovsanpassning av lokaler både för föreningsliv, fritid samt särskilda boenden. Arbetet pågår ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet. Exempelvis fördjupas satsningar på informationssäkerhet under 2022. Kontoret deltar även i flera stadsövergripande projekt och initiativ kopplat till trygghet, hållbarhet och utveckling samt stöttar andra stadsdelsförvaltningar avseende verksamhetsanpassade lokaler.

Kontoret kommer fortsätta samverka med andra nämnder och bolagsstyrelser inom hela verksamheten. Bland annat fortsätter arbetet att tillsammans med idrottsförvaltningen prioritera investeringsprojekt. Kontoret avser även tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen planera inför renovering och utveckling av stadens parkleksbyggnader. Dessutom sker samverkan med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret att proaktivt planera för exempelvis ytterligare idrottsytor och säkerhetsställa att dessa optimeras ur ett ekonomiskt och tidsmässigt perspektiv.

Kontoret stödjer flera typer av utbildningar samt kompetensutvecklingsinsatser och arbetar för att främja både arbetsmiljön och gott ledarskap för att fostra effektivt arbete, samarbete och högt deltagande för medarbetarna.

Arbetet med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd fortsätter på flera fronter. Under 2022 fortsätter kontoret arbetet med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Fokus läggs även på uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad. Arbeta med hållbarhetsperspektivet fortsätter, bland annat på ökad andel återvunnen och förnybar energi samt en reduktion i energianvändningen. Miljöanpassade transportmedel främjas genom kravställningar och tillgänglighetsanpassningar. Kontoret fortsätter även verka för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet genom god planering, utformning och skötsel.

Kontoret fortsätter arbetet med en långsiktig ekonomisk hållbarhet som en förutsättning för att kunna uppfylla sitt uppdrag. Ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder.

Kontoret arbetar kontinuerligt med renodling av fastighetsbeståndet genom översikt och försäljningar, med syfte att avyttra de fastigheter som ej är av strategiskt intresse eller behov för stadens olika verksamheter och uppdrag.

## Konsekvenser av pandemin

Kontoret ser med ovisshet på vad en återstart efter pandemin kommer att få för effekter på ekonomi och verksamhet. Kontoret kan konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar, framförallt konsekvenser på intäktsidan, vilket ytterligare har försvårat möjligheten att nå överskotts målet. Det råder fortsatt osäkerheter i vilken omfattning pandemin kommer att få långtgående effekter på kontorets verksamhet och vilken påverkan det kan få på år 2022. Kontoret fortsätter följa utvecklingen på marknaden och i tät dialog med hyresgästerna följa behov av omställning efter pandemin för att kunna agera proaktivt.

Kontoret har år 2020 och 2021 haft större kostnader än vanligt avseende befarade kundförluster som en följd av den pågående pandemin. Det finns fortsatt en stor osäkerhet kring hyresgästernas framtida betalningsförmåga som är avhängig utvecklingen kring spridningen av covid-19. Diskussioner pågår med hyresgäster om avbetalningsplaner som sträcker sig även under år 2022. Utifrån nuläget har kontoret inte budgeterat för några befarade kundförluster. Det finns heller inga statliga, stads- eller förvaltningsinterna beslut om hyresnedsättningar under år 2022, varför budget för hyresintäkterna är gjord utifrån antagandet om hyresnivåer i enlighet med gällande avtal.

## KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Arbetet med Agenda 2030 fortsätter och ställer krav på att staden bland annat skapar god tillgänglighet och delaktighet för alla invånare. Staden behöver minska sin miljö- och klimatpåverkan och bryta icke-långsiktigt hållbara konsumtions- och produktionsmönster. Staden behöver också fortsätta utveckla arbetssätt för att integrera olika perspektiv för hållbar utveckling i alla delar av samhället för att minska segregation och ojämlikhet.

Kontoret som arbetsgivare stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och feriejobb.

Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och målet är att de ska kunna användas i det moderna samhället. Kontoret fortsätter att arbeta med säkerhets- och trygghetsfrågor i och kring byggnader. Det sker genom exempelvis trygghetsronderingar, klottersanering och skadedjursbekämpning. Kontoret kommer att arbeta med installering av effektbelysning på landmärken i staden.

Erfarenheterna från senaste årens pandemi har tvingat kontoret till att både pröva och utvärdera sin förmåga till krisberedskap och kontinuitetshantering. Det finns alltid lärdomar att dra och kontoret kommer under året se över arbetssätt, larmrutiner, systemstöd, lokaler och krisövningar. Målet är att kontorets krisberedskap och krisledningsförmåga kontinuerligt ska övas, utvärderas och förbättras.

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





## KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda praktikplatser, examensarbeten och feriejobb. Kontoret kommer fortsätta samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen och övriga tekniska förvaltningar i syfte att effektivisera matchning och mottagande av praktikanter och examensarbetare.

Löpande förändringar i arbetssätt och organisation utifrån verksamhetens uppdrag resulterar i fortsatt begränsade möjligheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen likt feriearbeten under sommaren. Kontoret kommer istället tillhandahålla ett högre antal platser för lärande i arbete (LIA) samt praktik och examensarbeten för universitets- och högskolestuderande för att matcha kontorets framtida kompetensbehov.

Kontoret samarbetar med andra tekniska förvaltningar i staden samt med universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Genom detta synliggörs kontorets spännande yrkesroller och uppdrag vilket attraherar nya medarbetare.

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

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	1 st	9 000 st	Tertial

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

Kontoret ska i samarbete och aktivt dialog med stadsdelsnämnderna renovera och utveckla stadens parkleksbyggnader. Kontoret har gjort en statusinventering och tagit fram en plan och budget för respektive stadsdelsförvaltning och parklek. Planeringen har utgått från det befintliga skicket och identifierat vilka parklekar som är i behov av renovering och som bör prioriteras för att undvika en akut nedstängning. I nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen kommer kontoret utreda framtida användning och eventuella utvecklingsbehov med syfte att planera investeringsåtgärder.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret har ansökt om medel för att genomföra trygghetsinvesteringar på några utvalda idrottsplatser. Detta för att möjliggöra en upplevd trygghet




förflyttning mellan idrottsplatsens olika verksamhetsytor och byggnader. Platserna har valts i nära samarbete med idrottsförvaltningen och som underlag finns både trygghetsronderingar, förslag från stadsdelar, medborgare och myndigheter som exempelvis polisen.

För att ytterligare identifiera behov av åtgärder i fråga om ökad upplevd trygghet kring lokaler kommer dessa frågor behandlas och åtgärdas i samarbete med hyresgäster.

Kontoret deltar i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghets-  
skapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Under 2022 fortsätter bland annat stadens forum för platssamverkan Sergels torg. Kontoret gör kontinuerligt yttre ronderingar och trygghetsronderingar vid de byggnader som kontoret förvaltar. Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar görs av en särskild utsedd trygghetssmordnare. Inom uppdraget att uppnå en ren och klotterfri stad kommer kontoret samarbeta med trafikkontoret. Kontorets målsättning är att sanera klotter inom 24 timmar, i enlighet med stadens riktlinjer.

Det snabba händelseförloppet och konsekvenserna av covid-19 har tvingat kontoret till att både pröva och utvärdera sin förmåga till krisberedskap och kontinuitetshantering. Det finns alltid lärdomar att dra från en extraordinär händelse, och kontoret kommer under året att se över arbetssätt, larmrutiner, systemstöd, lokaler och krisövningar. Målet är att kontorets krisberedskap och krisledningsförmåga kontinuerligt ska övas, utvärderas och förbättras. Krisledningsgruppen ska utbildas, och ändamålsenliga lokaler och utrustning ska tillses.

Kontoret har erhållit extra investeringsmedel för att installera effektbelysning på utvalda byggnader.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och stadsdelsnämnderna kartlägga och prioritera det långsiktiga investeringsbehovet i stadens parklekar	2022-01-01	2022-06-30
 Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, trafiknämnden och stadsdelsnämnderna följa upp satsningen på trygghetsinvesteringarna. Detta för att skapa en samlad bild över de insatser som genomförts och vad resultatet blivit samt sprida goda exempel, erfarenheter och lärdomar	2022-01-01	2022-06-30
 Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: Digital utveckling i byggnader

### Förväntat resultat

- Styrning och mätning av energi fortsätter
- Utredning av säker digital utveckling är genomförd
- Fortsätta med testbäddar avseende AI-styrning

### Kommentar

Kontoret kommer att installera fler referensgivare för att styra inneklimatet genom att mäta luftkvalitet och innetemperatur och därmed optimera byggnadens energianvändning. Dessutom utökas antalet energimätare i fastigheter för att kunna mäta enskilda byggnaders energiprestanda och primärenergital.

Arbete med stärkt mobiltäckning i byggnaders driftutrymmen kommer att påbörjas under året.

Tidigare inventering av byggnader har hittills lokaliserat tre fastigheter som behöver få en förbättrad mobiltäckning. Kontoret kommer under året fortsätta inventering löpande.

Planen för att åstadkomma ytterligare digitalisering inom fastighetsbeståndet är att fortsätta studera AI-marknadens användarutveckling. Samtidigt sker analysarbete med de objekt som redan är igång inom det egna fastighetsbeståndet. Kontoret hoppas att 2022 ska ge underlag för ett så nära normaldriftläge som möjligt så att de redan idrifttagna AI system, i Strömsborgs- och Mälarhöjdens gymnastikhall, kommer ge allt bättre underlag för optimala driftförhållanden. Kontoret påbörjar digitalisering av rondering i byggnader för att säkerställa och effektivisera fastighetsdriften.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Analysera marknaden för intelligenta system	2022-01-01	2022-12-31
Kartläggning av mobil inomhustäckning i driftutrymmen	2022-01-01	2022-12-31
Påbörja digital rondering i byggnader	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

### Förväntat resultat

- Informationsklassningsmodell är implementerad
- Informationsägarskap är fastställt
- Utbildningsinsatser är genomförda

### Kommentar

Satsningen på informationssäkerhet fortsätter under 2022. En viktig utgångspunkt för arbetet kommer vara den revidering av kontorets säkerhetsskyddsanalys som genomförs under början av året. Det i kombination med fastställande av informationsägarskap samt implementering av informationsklassningsmodell, som även täcker in information som berörs av säkerhetsskyddslagen, skapar ytterligare struktur och förutsättningar inom området. Det ger underlag för åtgärder avseende både verksamhetens rutiner och i IT-system.

Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare, för att säkerställa aktuell och uppdaterad kompetens inom området.

Såväl organisation som arbetssätt för dataskydd ska ses över för att säkerställa uppfyllande av lagkrav samt oberoende och kompetens.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra utbildning inom informationssäkerhet	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet

### Förväntat resultat

- Säkerhetsskyddsanalys är fastställd
- Säkerhetsplan är framtagen och fastställd
- Utbildningsinsatser inom säkerhetsskydd har genomförts



## Kommentar

Kontoret har tillgång till säkerhetskänslig verksamhet och hanterar säkerhetsskyddsklassificerade uppgifter vilket ställer högre krav på vissa personalgrupper, särskild hantering av information, informationssäkerhet i IT-system och fysiskt skydd. I enlighet med säkerhetsskyddslagen och stadens säkerhetsprogram har kontoret tidigare genomfört en säkerhetsskyddsanalys. Denna säkerhetsskyddsanalys kommer under året att uppdateras, och därefter kommer en säkerhetsplan med skyddsåtgärder fastställas.

Säkerhetsskyddsanalysen och säkerhetsplanen skapar förutsättningar för att vidta ändamålsenliga skyddsåtgärder som differentieras utifrån skyddsvärdet. Syftet är att skydda kontorets fastighetsbestånd och verksamhet, och i förlängningen ska säkerhetsskyddet bidra till att skydda hela Sverige mot avsiktliga brottsliga antagonistiska handlingar.

Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsanalysen.

Kontoret kommer under året att utbilda samtliga chefer och medarbetare i grundläggande säkerhetsskydd och målet är att höja den generella kompetensnivån inom området. Tydliga ansvarsförhållanden, en hög kompetens och fastställda arbetsätt bidrar tillsammans till att kontoret kommer bedriva ett systematiskt säkerhetsskyddsarbete med hög kvalitet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra grundläggande utbildning i säkerhetsskydd för samtlig personal på kontoret	2022-01-01	2022-12-31
Uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys	2022-01-01	2022-12-31
Upprätta och fastställa kontorets säkerhetsplan	2022-01-01	2022-12-31

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

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

Kontoret ska, på uppdrag av stadsdelsnämnderna, säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsvariation och för pedagogiska ändamål. Detta sker genom köp av bostadsrätter som anpassas efter stadsdelens behov. Kontoret ser därför ett behov av att i tidigt skede komma in i stadsutvecklingsprojekt av nya bostadsområden. Vid köp av bostadsrätter för pedagogiska ändamål är inriktningen att detta ska ske utifrån en i förväg bestämd kostnadsberäkningsmodell.

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariation 2018-2023 innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Programmet är fortsatt ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande

## **KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

I samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB fortsätter kontoret 2022 arbetet med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Under året är också uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad i fokus. Kontoret fortsätter att genomföra åtgärder inför Stadshusets 100-årsjubileum 2023.

Kontoret fortsätter 2022 arbetet med förbättring av tillgängligheten i publika lokaler och med att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram för 2020-2023 samt tillhörande handlingsplaner. Kontorets miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger också i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter 2022 – inom området ingår bland annat fortsatt effektivisering av energianvändning, klimatanpassning av byggnader, avfallshantering i projekt och förvaltning samt pilotprojekt för cirkulärt byggande. Området omfattar också åtgärder för att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt. Kontoret verkar även för utvecklade och nya ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet, där naturreservaten utgör en stor och viktig resurs.

Inom EU-frågor och internationellt samarbete kommer kontoret se över sin policy för att säkerställa följsamhet med stadens uppdaterade EU-policy. I näringslivsfrågor planerar kontoret åtgärder som bidrar till att simulera tillväxt och företagsamhet, inklusive återstart efter pandemin samt som främjar attraktiva miljöer och bättre framkomlighet.

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

Näringslivet är avgörande för Stockholm och vår gemensamma välfärd. Stadens budget för 2022 tar bäring på att förstärka näringslivsarbetet ytterligare för att ta Stockholm närmare målet att ha Sveriges bästa företagsklimat 2025. Kontoret kommer under året fortsatt särskilt fokusera på att bidra till att genomföra de åtgärder som återfinns i stadens näringslivspolicys fokusområde *”Stimulera 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 samverkan med kontorets hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar.

Näringslivsarbetet är brett och berör de flesta av stadens förvaltningar och bolag. För att öka kunskapen om näringslivsarbetet kommer kontoret under året uppmuntra samtliga medarbetare till att medverka på den av staden planerade utbildningsinsatsen om vikten av att alltid ha med sig näringslivsperspektivet i verksamhetsutövandet.

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov

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

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler, ateljéer och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Kontorets uppdrag att ha en tidig och proaktiv planering, tillsammans med framför allt exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret, för tillkommande idrottsytor och säkerställa att dessa optimeras ur såväl ett ekonomiskt som ett tidsmässigt perspektiv fortsätter under 2022.

Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under året beräknar kontoret att tillträda ett serviceboende i Bredäng.

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariation 2018-2023 innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Programmet är fortsatt ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt.

Arbetet fortsätter med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetsperspektiv avseende tillgänglighet och logistik.

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet

Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon och en handlingsplan för anläggande av laddplatser ska tas fram under året. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal, i syfte att utöka framkomligheten och underlätta för cykeltrafiken. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, ska en trafikutredning genomföras vilken bland annat innehåller tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Vidare tillgänglighetsanpassas byggnaderna när behov och krav föreligger.

De egna personaltransporterna sker företrädesvis genom gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon. Kontoret ska även ställa krav på miljöfordon/miljöbränslen vid samtliga upphandlingar som medför transporter.

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

Kontoret förvaltar många byggnader av betydelse för stadens roll som en modern kultur- och evenemangsstad. Det gäller både kultur- och idrottsfastigheter såväl som de kulturhistoriska byggnaderna i kontorets bestånd. Stadshuset är både arbetsplats för stadens tjänstemän och ett populärt besöksmål. Det kulturstrategiska programmet samt stadens program för evenemang är utgångspunkter för arbetet. Kontoret ska utifrån kulturförvaltningens behovsanalys arbeta proaktivt med lokaler för kultur och föreningsliv.





En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök.

Kontoret har flera uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad. Stadens strategi för nattklubbar och livescener tillämpas. Kontoret ska samverka med kulturförvaltningen för att inom det egna beståndet inventera lämpliga platser för gatukonst och muralmålningar. Staden deltar även i evenemanget Wall Street Stockholm som lyfter offentlig konst och kontoret samverkar med övriga förvaltningar och bolag i uppdraget. Kontoret ska även bistå kulturförvaltningen med att utreda en etablering av ett nodbibliotek i Liljeholmen.

Stadshuset har 100-årsjubileum år 2023. Inför detta pågår arbete för att tillgodose att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till jubileet. I samverkan med stadsledningskontoret och kulturförvaltningen arbetar kontoret för att underlätta genomförande av mindre kulturevenemang på borgargården.

Kontoret ska tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen även hitta platser för fyra enkla idrottshallar varav minst en i Västerort samt utreda möjligheterna för privata fastighetsägare att bygga idrottshallar som staden sedan hyr på långa hyresavtal.

Tillsammans med idrottsförvaltningen kommer kontoret se över möjligheten att uppföra fler servicebyggnader med till exempel föreningslokaler, allmänna toaletter, förråd och omklädningsrum i anslutning till idrottsplatser där det skulle öka tryggheten och stärka föreningslivet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska hitta platser för fyra enkla idrottshallar varav minst en i Västerort	2022-01-01	2022-12-31
 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska se över och peka ut alternativa och kreativa nya idrottsytor såsom tak, bergtrum och vatten. Där så är lämpligt ska privata aktörer involveras.	2022-01-01	2022-12-31
 Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm	2022-01-01	2022-06-30
 Kulturnämnden ska utreda en etablering av ett nodbibliotek i Liljeholmen, vid behov i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd	2022-01-01	2022-12-31

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och utformar kontorets miljöhandlingsplan med dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, klimatförändringarna, ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

Energieffektivisering av fastighetsbeståndet ska fortgå och kontoret ska verka för att öka andelen återvunnen respektive förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation. Den genomförda kartläggningen av effektiviseringspotentialen i beståndet från 2020 samt en under framtagande energiplan ligger till grund för arbetet med att nå klimat- och energimålen för programperioden 2020-2023. Kontoret fortsätter även att bedriva ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation samt att ställa energikrav i ny- och ombyggnadsprojekt i syfte att minska energianvändningen.

Kontoret arbetar vidare med klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. Tio byggnader är identifierade som extra utsatta gällande klimathot och hot mot liv och hälsa och handlingsplan för klimatanpassning ska tas fram för dessa under året. Vidare fortsätter kontoret det påbörjade arbetet för beredskap och eventuell anpassning inför eventuella värmeböljor.








För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen ställs tydliga krav på god avfallsplanering och avfallshantering i projekten. Kontoret arbetar även för ökad källsortering hos befintliga hyresgäster. Vidare kommer kontoret delta i stadens arbete med samt genomföra pilotprojekt för cirkulärt byggande. Handlingsplan för hållbar plastanvändning kommer att tas fram under året.



Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar miljöcertifieringen Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemtjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt skapa nya. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem. För att öka kompetensen gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald kommer delar av medarbetarna gå en utbildning inom området.

Inom driftverksamheten ska användningen av produkter innehållande riskminskningsämnen minska och i projekten används Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret fortsätter delta i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner, och använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.

I Västertorps sim- och idrottshall fortgår innovationsprojektet med syfte att minska kloranvändning i simhallar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	År
 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	90 %	90 %	År
 Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	40 MWh	5 320 MWh	År
 Minskning av CO <sub>2</sub> e till 2023	829	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	År
 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	4 %	4 % energieffektivisering relativt 2018	År
 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	75 GWh	1945 GWh	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafیکنämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen B Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden	2022-01-01	2022-12-31
 Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafیکنämnden, utbildningsnämnden, äldre- och barnnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: 1. En fossilfri verksamhet

### Förväntat resultat

- Utsläppen av CO<sub>2</sub>e från verksamheten har minskat
- Energieffektivisering har genomförts
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat
- Andelen laddplatser i beståndet har ökat

### Kommentar

Energieffektiviseringen fortgår genom driftoptimering samt åtgärder och projekt utifrån den tidigare framtagna handlingsplanen för energieffektivisering samt en under framtagande bredare energiplan som sträcker sig över flera år. Detta för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om att utveckla det hållbara samhället och tillhandahålla hållbar energi åt alla. Kontorets resterande oljepannor ska endast fyllas på med bioolja.

Vid större ombyggnationer, där evakuering krävs är ambitionen att energieffektivisera med en målsättning på 30 % energieffektivisering.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning göras om förutsättningarna inte sedan tidigare är kända. Detta för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt. Även kombinationen solceller och vegetation ska utredas när möjlighet till detta identifieras. Målsättningen är därtill att förse all nyproduktion med antingen solenergiinstallation eller vegetation. Under året planeras installationen av de resterande tre solcellsanläggningarna på Tekniska nämndhuset samt Nälstabadets ombyggnation av solvärmeanläggning kommer färdigställas.

Under 2021 utredde kontoret i samarbete med miljöförvaltningen potentialen för solenergi på ett antal byggnader. Rapporten ska ligga till grund för vidare utredning och beslut om installation av solenergianläggningar. Dessutom ska energilagring av överskottsel från den egna elproduktionen utredas.

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

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

Kontoret ska arbeta enligt stadens klimatbudget och uppnå sitt utsläppsbeleg på 829 ton CO<sub>2</sub> till 2023 genom att:

- Energieffektivisera
- Inte fylla på resterande oljepannor med fossil olja
- Öka produktionen av solenergi
- Arbeta vidare med driftoptimering

Kontoret ska fortsatt nyttja fordon med förnyelsebara drivmedel samt följa stadens resepolicy.

För att ytterligare minska verksamhetens klimatpåverkan ska kontoret testa en alternativ metod till att byta golv. Innovationen är en metod där golven nollställs samt ges en beläggning som ökar golvets livslängd, eliminerar periodiskt underhåll samt gör att städ-kemikalier inte behöver nyttjas i städningen. Denna metod ska testas på exempelvis ett sportgolv samt i ett omklädningsrum på Högdalens sim och idrottshall.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	1		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder, enligt tidigare energieffektiviseringsplan samt en långsiktig energiplan	2022-01-01	2022-12-31
Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta arbetet med livscykelanalys (LCA) i byggprocessen och utreda kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan	2022-01-01	2022-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en handlingsplan för anläggande av laddplatser	2022-01-01	2022-12-31
Öka produktion av förnybar energi så som solceller på takyta samt solvärme	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

### Förväntat resultat

- Ta fram åtgärdsplan gällande värmebölja och skyfall för de 10 högst prioriterade fastigheterna.

### Kommentar

Kontoret fortsätter arbetet med klimatanpassning av byggnaderna i linje med målet om hållbara städer i Agenda 2030. Arbetet har även bäring på målet om ekosystem och biologisk mångfald. För de 10 högst prioriterade byggnaderna i den genomförda klimat- och sårbarhetsanalysen ska detaljerade åtgärdsplaner tas fram och åtgärder genomföras om tid och resurser så medger. Kontoret kommer även utreda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild.

Vidare kommer kontoret att fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt vid behov identifiera lämpliga åtgärder.

Utöver det egna arbetet ska kontoret delta i stadens arbete med att genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Framtagande av handlingsplaner för klimatanpassning av byggnader	10		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt identifiera lämpliga åtgärder	2022-01-01	2022-12-31
Utreda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

### Förväntat resultat

- Pilotprojekt avseende cirkulärt byggande är påbörjat
- Ökad källsortering i kontorets byggnader där vi har rådighet över avfallshanteringen
- Pilotprojekt för att minska avfallsmängden vid byggprojekt är påbörjad

### Kommentar

Avfallshanteringen är kritisk för flera mål i Agenda 2030, inte minst den hållbara staden, hållbar konsumtion och produktion, bekämpa klimatförändringarna samt ekosystem och biologisk mångfald. EUs avfallshierarki samt stadens avfallsplan ligger till grund för verksamheten och tydliga krav på avfallshantering och planering ställs även i projekten. Detta



både i projekteringen och planeringen för avfallshantering i färdigställd byggnad liksom under själva byggnationsskedet. Dessutom tillämpar kontoret de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden samt kontoret tagit fram.

Under året kommer kontoret påbörja implementering av handlingsplan för cirkulärt byggande och delta i stadens arbete med detta. Utöver detta kommer kontoret implementera metod för uppföljning av byggavfall när en sådan är framtagen.

Kontoret fortsätter att verka för att fler hyresgäster får möjlighet att sortera ut matavfall samt plastavfall där så är möjligt. Kontoret kommer även delta i stadens arbete med en hållbar plastanvändning, kartlägga var förbrukningsartiklar gällande plast används.

För att på ett effektivt och systematiserat sätt verka för god resursförbrukning, energi-användning och avfallshantering har kontoret ambitionen att tillämpa gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion	2022-01-01	2022-12-31
Identifiera och genomföra pilotprojekt för materialinventering och återbruk vid ombyggnad och rivning	2022-01-01	2022-12-31
Implementera metod för uppföljning av byggavfall	2022-01-01	2022-12-31
Möjliggöra källsortering av plastförpackningar där så är tillämpligt	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: 4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

### Förväntat resultat

- Utvecklingsmöjligheter för grönstrukturer inom våra fastigheter har kartlagts
- Ekosystemtjänster har förstärkts.
- Utbildningsinsatser för berörda medarbetare avseende ekosystemtjänster har genomförts

### Kommentar

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster i staden i enlighet med detta mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i och med förvaltningen av naturreservaten. Vidare stödjer utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet målet om hållbara städer i och med att klimatanpassning och grönstrukturer ger synergieffekter.

I projekten ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemtjänster utredas, och då även i kombination med solceller på samma yta.

Ett nytt mål för kontoret är att alltid anlägga grönt tak eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas dessutom systemet med grönytefaktor, GYF. Kontoret ämnar även genomföra en utredning gällande möjlighet till ökad grönska kring våra fastigheter och initiera samarbeten gällande detta. Vidare ska fler medarbetare kompetensutvecklas gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Utöver interna satsningar deltar kontoret i stadens arbete med handlingsplanen för biologisk mångfald i de åtgärder kontoret berörs av.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller	100 %		År
Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats	2		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Aktivt arbeta med ekosystemtjänster så som vegetation på takyta	2022-01-01	2022-12-31
Genomföra utbildningsinsatser för berörda medarbetare gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald i kombination med klimatanpassning	2022-01-01	2022-12-31
Utreda möjlighet till ökad grönska kring våra fastigheter och initiera samarbeten gällande detta	2022-01-01	2022-12-31

## Nämndmål: 5. En giftfri verksamhet

### Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat.
- Pilotprojekt avseende infill i konstgräsplaner är utvärderade.
- Byggvarubedömningen tillämpas i byggprojekt.

### Kommentar

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

I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen, BVB, alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation. Något som gäller såväl i projektering som i produktion. Under året ska BVB även implementeras i de mindre byggprojekten som kontorets byggserviceledare genomför. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt med krav på avvikelserapporter och godkännande i systemet Byggvarubedömningen. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.

I förvaltningen ska kontoret fortsätta att arbeta för att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.

Kontoret deltar fortsättningsvis i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummi-granulat och platsgjutet gummi. Genomförda pilotprojekt ska utvärderas. Vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installerar kontoret granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare. Dessutom ska, om så är möjligt, hårdgjorda ytor för snöuppläggning tas fram vid ny- och omläggning av konstgräsplaner. Dessa ska också förses med granulatfällor.

Kontoret ska ställa kemikalierelaterade krav i upphandlingar där kemikalier används samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden samt säkerställa att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

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

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Börja använda BVB och loggböcker även i mindre byggprojekt	2022-01-01	2022-12-31

### **KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

En långsiktig ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Att ta hand om och ha välskötta byggnader och fastigheter är också en förutsättning för långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under ett antal år konstaterat omfattande ekonomiska utmaningar med att både kortsiktigt och långsiktigt nå en budget i balans och samtidigt leva upp till förväntningarna avseende nämndens uppdrag. Ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Den sänkning av överskottskravet som skett föregående år är positiv, men det krävs ytterligare åtgärder framöver för att kontoret ska kunna hantera ökade kostnader i takt med att stora investeringsprojekt avslutas.

Ett flertal av kontorets större fastigheter, Medborgarhuset, Kulturhuset, Östermalms Hallen och Tekniska Nämndhuset, genomgår eller har de senaste åren genomgått stora renoveringar och ombyggnationer. Färdigställandet av dessa medför en stor ökning av kapitalkostnader för

kontoret. Därtill kommer att flera av dessa tidigare genererade ett stort årligt överskott men som efter färdigställande kommer få negativ resultatpåverkan. Även befintliga hyresmodeller innebär i många fall subventionerad hyra till exempel till kulturverksamheter med rent minusresultat på driftnettot som resultat. Ett antal fastigheter innehas också för att de är av strategisk karaktär eller kulturhistoriskt viktiga för staden, dessa kan bidra till ett positivt resultat i ett socialt och kulturellt sammanhang, men det motsatta gäller för det ekonomiska resultatet för kontoret.

Kontorets bedömning kvarstår vid att ett högt ekonomiskt överskott inte fortsatt är möjligt att leverera kopplat till nuvarande hyresmodeller; dels på grund av den ökande andelen stads-interna hyresgäster och dels de ökade kapitalkostnader till följd av större ombyggnationer. Arbetet med att ta fram och besluta om nya hyresmodeller, som ger en möjlighet att nå överskottskravet, fortsätter under 2022.

Under 2022 kommer kontoret lägga fokus på att stärka upphandlingsarbetet, som en del av en fortsatt utvecklingen av upphandlingsprocessen. Bland annat planeras framtagandet av en avtalsförvaltningsplan avseende större avtal samt fördjupning av strategier och verktygshanteringar.

Den digitala utvecklingen för IT-stöd, projektstyrning och informations- och systemarkitektur fördjupas framöver med syftet att effektivisera processerna och verktygen inom verksamheten.

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

Kontoret fortsätter att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö för medarbetarna och det är extra viktigt med olika initiativ för delaktighet, inkludering och mångfald, systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö. Fokus ligger på att främja en attraktiv arbetsplats och gott ledarskap för att fostra effektivt arbete, samarbete och högt deltagande för medarbetarna.




Kontoret ser med ovisshet på vad en återstart efter pandemin kommer att få för effekter på ekonomi och verksamhet. Dock kan kontoret konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar, framförallt konsekvenser på intäktssidan. Kontoret fortsätter följa utvecklingen på marknaden och i tät dialog med hyresgästerna följa behov av omställning efter pandemin för att kunna agera proaktivt.

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

En långsiktig ekonomisk hållbarhet är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Att ta hand om och ha välskötta byggnader och fastigheter är också en förutsättning för långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under ett antal år konstaterat omfattande ekonomiska utmaningar med att både kortsiktigt och långsiktigt nå en budget i balans och

samtidigt leva upp till förväntningarna avseende nämndens uppdrag. Ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga är den huvudsakliga förklaringen. Under de senaste ett och ett halvt åren har tillkommit ytterligare svårigheter att nå överskottsmålet på grund av pandemin, det råder fortsatt osäkerheter i vilken omfattning pandemin kommer att få långtgående effekter på kontorets verksamhet och vilken påverkan det kan få på år 2022. Den sänkning av överskottskravet som skett föregående år är positiv, men det krävs ytterligare åtgärder framåt för att kontoret exempelvis ska kunna hantera ökade kostnader som en följd av ett stort investeringsbehov.

Träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas ska hålla en god kvalitet och utvecklas ytterligare och prognossäkerhet i underhålls- och investeringsprojekt ska förbättras. Kontoret kommer fortsätta arbetet med interna uppföljningar avseende projekt, bland annat högre regelbundenhet, för att öka möjligheten att omprioritera tidigare under året.

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

## Nämndmål: Tryggad totalekonomi

### Förväntat resultat

- Fler fastigheter bär sina egna kostnader
- Översyn av nuvarande kvalitetsarbete har genomförts
- Fortsatt utveckling av inköpsprocessen

### Kommentar

Kontoret tillämpar för närvarande flera olika hyressättningsmodeller, i vissa fall beaktar dessa modeller inte kontorets kostnader fullt ut och bidrar inte heller till kontorets överskottskrav. Under 2021 har kontoret haft ett pågående arbete med översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster och detta arbete kommer att fortsätta under 2022 med målsättningen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller. Syftet är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och säkerställa att en effekt av ett stadsinternt hyresavtal inte innebär ett underskott för kontoret. Kontorets överskottskrav kommer behöva hanteras i samband med detta.

Utmaningarna för investeringssidan i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som nämnden tilldelats de närmaste åren. Staden prövar exempelvis om en del av kommande investeringsbehov avseende idrottsanläggningar kan finansieras genom exempelvis att externa samhällsaktörer bygger och driver dem. För att säkerställa befintliga anläggningars funktion för att så långt som möjligt säkra stadens lokalförsörjningsbehov krävs ett allt intensivare arbete med att prioritera bland kommande investeringsbehov. Prioriteringen mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier krävs och noggranna överväganden behövs också

inför varje enskilt beslut för att rätt avvägning görs på planerade åtgärder. Hänsyn behöver tas till en rad parametrar som till exempel det driftekonomiska perspektivet samt att investeringen inte får en negativ påverkan på kontorets resultat. Utöver fokusering på utvecklat prioriteringsarbete ser kontoret den fullt utvecklade projektprocessen på kontoret som en nyckel för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i projekten för att på effektivaste sätt använda de tillgängliga resurserna. Parallellt med detta arbete kommer kontoret arbeta fokuserat för att finna externa finansieringsmöjligheter och samarbeten genom att identifiera eventuella projekt som kan byggas av extern aktör.

Kontoret har erhållit medel för två stora idrottsinvesteringsprojekt, Eriksdalsbadet och Vällingby sim- och idrottshall, i budget för 2022 finansieras inom den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Utöver detta arbetar kontoret vidare med en rad nyckelfrågor som har koppling till en långsiktigt tryggad totalekonomi, exempelvis fortsatt arbete med att förbättra den interna kontrollen bland annat genom att utveckla arbetet med underhållsplanering. En annan viktig parameter är fortsatt renodling av fastighetsbeståndet, läs vidare hur kontoret arbetar med detta under målet *"Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna"* under nämndmål *"Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet"*.

Kontoret avser också under året göra en översyn av kvalitetsarbetet. Fastighetskontoret har under ett flertal år arbetat aktivt med utvecklingen av den interna kvalitetsledningen och styrningen. Detta har manifesterats i bland annat ISO certifieringar (både miljö och kvalitet), aktivt arbete med processer, utveckling av projektmodell och process. Översynen, som påbörjats i slutet av 2021, görs för att identifiera vad som är en god nivå för verksamheten för att säkerställa både lagstiftning och stadens krav, men också vad som skapar värde för kontoret för att säkra god kontroll över verksamheten.

Kontoret kommer under 2022 att ha fokus på att stärka kontorets upphandlingsarbete. Fastighetskontoret är en stor beställare och att säkra god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning är en viktig parameter för en långsiktigt hållbar ekonomi. Kontoret kommer att fortsätta arbetet med att utveckla upphandlingsprocessen där ett prioriterat område för perioden är utveckling av process och arbetsmetodik för avtalsförvaltning. Kontoret avser att påbörja succesiv implementering och planerar under perioden, som pilot, att ta fram en avtalsförvaltningsplan för ett större avtal. I övrigt planeras arbete för att stärka det systematiska arbetet med strategier samt ta fram förbättrade underlag och verktyg för upphandlingsplanering. Kontoret kommer också fortsätta med att säkerställa att elektroniska inköp sker enligt stadens riktlinjer.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Beslut om metod och implementering av kategorisering avseende uppföljning av avtal	2022-01-01	2022-12-31
Genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2022-01-01	2022-12-31
Nya hyresmodeller är beslutade	2021-01-01	2022-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2021-01-01	2022-12-31

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna

För en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser krävs effektiva arbetssätt som ständigt utvecklas och förbättras. För detta behövs nya innovativa arbetssätt och lösningar, exempelvis genom effektiva processer och nyttjande av digitaliseringsmöjligheter.

Under året kommer kontoret fortsätta arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet. Kontoret har sedan tidigare tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetat över förvaltningsgränserna för att säkerställa att de av kontorets fastigheter som ej är av strategiskt intresse för staden att äga eller som bättre passar in i annan av stadens fastighetsägande verksamheter identifierats. Det arbetet kommer under året samt kommande år bidra till snabbare handläggning vid renodlingen av kontorets bestånd. Kontoret har i budgeten fått ett uppdrag att ta fram en strategi för omvandling/avyttring av fastigheter med stora upprustningsbehov som inte används för den egna verksamheten, långsiktigt behövs för det kommunala uppdraget eller är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Detta arbete kommer ske i nära samarbete med stadsledningskontoret samt berörda hyresgäster och genomföras med beaktande av fastigheternas eventuella kulturhistoriska värden.

Kontoret har under 2019-2020 driftsatt verktyg för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. De möjliggör utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning. För 2022 är fokus att ytterligare utveckla de digitala verktygen, exempelvis Antura och Faciliate, för fördjupad verksamhetsnytta samt ytterligare effektivisera styrning och uppföljning av verksamheten. Under året kommer, bland annat, rapportering av myndighetsbesiktningar och systematiskt brandskyddsarbete av extern part direkt i kontorets IT-stöd. Därtill kommer databaslösning som öppnar upp för nya möjligheter av ett obrutet digitalt informationsflöde från projekt till förvaltning implementeras.

Under perioden 2022-2024 bygger kontoret vidare på den informations- och systemarkitektur som etablerats. Den digitala utvecklingen får två spår – ett som avser fortsatt utveckling för verksamhetsnytta. Det andra spåret är digital utveckling av byggnader genom Internet of Things (IoT), och AI.

Samtliga insatser inom den digitala förnyelsen är förenade med omvärldsbevakning och samverkan med övriga staden och branschen.








I samband med kontorets flytt och samlokalisering med övriga tekniska förvaltningar som planeras till maj 2022 intensifieras arbetet med vår värdegrund för att bibehålla en attraktiv arbetsplats och arbetsmiljö. Kontoret fortsätter arbetet med att bibehålla gott ledarskap och hög delaktighet för medarbetare genom att skapa förutsättningar för attraktiva ledaruppdrag med utgångspunkt i stadens chefsprofil. Ledarskapet och ett aktivt medarbetarskap är även centralt i att uppnå en effektiv verksamhet. Kontoret ska arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil.

Kontoret ska vara en attraktiv arbetsplats som präglas av en verksamhetskultur som främjar verksamhetens mål och resultat. Kontoret blir en attraktiv arbetsplats som främjar effektivt arbete, samarbete och organisatoriskt lärande genom att under året se över förutsättningar för digitala arbetsätt och informationshantering. Fortsatt möjlighet för arbete hemifrån del av arbetstid bidrar också till att attrahera och behålla kompetens. Kontoret kommer under året att följa upp och säkra effekt och konsekvenser av förändrat arbetsätt. I syfte att bibehålla attraktiva arbetsvillkor och förmåner kommer en översyn av kontorets personalförmåner kommer att genomföras.

För att tydliggöra stadens vision och inriktning inom kontoret fortsätter kontoret att utveckla processer och arbetsätt för målstyrning och uppföljning av kontorets verksamhet. Utöver att förfina det etablerade arbetsättet med nedbrytning av stadens vision, inriktning och nämndmål genom enhetsvisa verksamhetsplaner kommer kontoret att arbeta mer intensivt med att upprätta strukturer för och synliggöra uppföljning i verksamheten.

### Internationella sammanhang och samverkansytor

Under 2021 antogs revidering av Stockholms stads EU-policy. Den reviderade EU-policyn innehåller stärkta skrivningar om innovation och tydligare koppling till klimatmålet i Parisavtalet. Utöver det förtydligas hur den europeiska lagstiftningsprocessen ser ut, Stockholms stad möjlighet att påverka denna samt hur staden ska arbeta för att få genomslag för identifierade ståndpunkter. Kontoret kommer under året fortsätta att arbeta med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Framför allt genom att bevaka verksamhetsanknutna EU-frågor samt genom deltagande vid stadsledningskontorets styrgrupper. Kontoret kommer under året i samråd med stadsledningskontoret genomlysna sin policy för att säkerställa att fastighetsnämndens policy är i linje med stadens nya övergripande reviderade policy.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	81	83	År
 Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut	0 %	0 %	År
 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	50 %	93 %	År
 Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	70 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Index Bra arbetsgivare	88	84	År
 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial



## Nämndmål: Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

### Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

### Kommentar

Kontoret kommer under året att fortsätta att i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. En del i en aktiv förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis generera realisationsvinster till staden. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsattvis utreda om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret kommer, liksom under föregående år, tillsammans med exploateringskontoret arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras. Kontoret fortsätter under året samarbetet med exploateringskontoret för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt.

Genom att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden etcetera i samband med inventeringen kommer kontoret utröna om en försäljning är möjligt och i så fall med vilken tidshorisont – en del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret kommer även att genomlysa hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av stadsdelsnämnderna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs kommer likt tidigare år ske i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret räknar under året med att tillträda ett LSS-boende under 2022. Kostnaden för detta boende beräknas att uppgå till cirka 30 mnkr.

## Redovisning av ekonomi

### Nämndens ekonomiska förutsättningar

Kontorets verksamhetsplan för resultaträkningen uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. I jämförelse med kommunfullmäktiges budget för år 2022 bedöms intäkterna till 47,0 mnkr högre. Det är främst en följd av att kostnaderna för åtgärder på Grimsta IP ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret. Åtgärderna är således prognosticerade som resultatneutrala för kontoret. Hanteringen genom vidarefakturering fastställdes under hösten 2021, varför detta inte var beaktat i flerårsbudgeten. Kapitalkostnader minskar med 8,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket främst förklaras av att avslutsdatum för några projekt skjutits framåt i tiden samt noggranna genomgångar av större avslutade och aktiverade projekt under 2021. Osäkerheter kvarstår kring eventuell framtida påverkan av pandemin på kontorets ekonomi.

Investeringsvolymen är fortsatt på en hög nivå under kommande budgetår. Efter att flera stora investeringsprojekt avslutats under 2021 befinner sig nu kontoret i ett läge där ett flertal projekt är i tidiga skeden och under året kommer att komma upp i nämnden för genomförandebeslut och därefter produktionsfas. Att förutse vilka av de projekt som nu befinner sig i utrednings- och planeringsskede som kommer att genomföras är svårprognosticerat och kan medföra justeringar i prognoserna under året.

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



Fastighetsnämnden Mnkr	VP 2021	FB 2022	KF 2022	VP 2022	Avvikelse VP 2022 vs. KF 2022
Hyror	1 264,1	1 297,2		1 305,6	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	24,2	24,3		22,0	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	43,5	42,8		46,2	
Arbeten åt utomstående	8,1	6,2		6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	17,0	13,1		15,1	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	10,0	7,3		10,0	
Lokalservice och FM-tjänster	14,6	23,5		20,7	
Övriga intäkter	26,9	28,5		30,3	
<i>Kompensation för åtgärder av uppkomna skador på Grimsta IP</i>				43,0	
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 408,4</b>	<b>1 442,9</b>	<b>1 452,1</b>	<b>1 499,1</b>	<b>47,0</b>
Driftkostnader (drift)	-206,6	-213,5		-207,5	
Lokalservice och FM-tjänster	-12,1	-23,0		-19,4	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-72,8	-75,0		-76,3	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-44,8	-47,4		-50,8	
Planerat underhåll	-44,2	-37,0		-37,0	
Arbeten åt utomstående	-8,1	-6,2		-6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-20,2	-19,6		-19,6	
Förvaltningskostnader (OH)	-120,7	-119,9		-131,5	
Fastighetsskatt	-17,8	-17,1		-19,0	
Kundförluster	-0,5	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	-10,0	-7,3		-10,0	
Skadestånd och Vite	0,0	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	-3,7	-3,2		-3,0	
Övriga kostnader	-18,3	-17,1		-30,2	
<i>Åtgärder av uppkomna skador på Grimsta IP</i>		-25,0		-43,0	
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-579,7</b>	<b>-611,2</b>	<b>-598,1</b>	<b>-653,4</b>	<b>55,3</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>828,7</b>	<b>831,6</b>	<b>854,0</b>	<b>845,7</b>	<b>-8,3</b>
Avskrivningar	-555,3	-610,0	-606,8	-598,5	8,3
Räntekostnader	-91,7	-89,7	-89,7	-89,7	,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-647,0</b>	<b>-699,7</b>	<b>-696,5</b>	<b>-688,1</b>	<b>8,4</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>181,7</b>	<b>131,9</b>	<b>157,5</b>	<b>157,5</b>	<b>0,0</b>
Överskottskrav	181,7	184,9	157,5	157,5	0,0
<b>Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19</b>	<b>0,0</b>	<b>-53,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**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 1 499,1 mnkr i verksamhetsplan 2022, vilket är en ökning med 47,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och med 56,6 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Största förändringarna avser kompensation för åtgärder på Grimsta IP. Se mer under rubriken *Verksamhetsprojekt*. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan. Osäkerheter kvarstår kring eventuell framtida påverkan av pandemin på intäkterna, se mer under pandemi avsnittet under *Övrigt*.

### *Hyresintäkter*

Hyresintäkterna uppgår till 1 305,6 mnkr vilket motsvarar en ökning om 8,4 mnkr från flerårsbudgeten. Avvikelserna härrör från flera fastigheter och beskrivs nedan.

Hotellet vid Östermalmstorgs (Riddaren 13) totala hyresintäkter ökar under 2022 med 3,7 mnkr, en konsekvens av ökad fastighetsskatt som vidarefaktureras hyresgästerna samt avklingande hyresrabatter. Även intäkter avseende vidarefakturering av Östermalmshallens (Riddaren 3) fastighetsskatt ökar med 0,5 mnkr.

Hötorgshallens (Beridarebanan 10) totala hyresintäkter ökar med 3,5 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Denna ökning härleds främst till flertal nya hyresgäster och färre vakanser. I nuläget återstår endast två vakanta lokaler. Till följd av ett nytt hyresavtal ökar de totala hyresintäkterna i Kulturhuset med 5 mnkr jämfört med fleråringen. Dock ökar de vakanta ytor vilket leder till en intäktsminskning på 11 mnkr. Kontoret arbetar aktivt för att minimera vakanserna i fastighetsbeståndet.

Kontoret utgick i flerårsbudgeten från att hyresintäkterna för fyra butiker vid Hötorgets tunnelbanestation (Norrmalm 2:50) skulle tas över av Region Stockholm. Detta planeras att ske under 2022. En nyuthyrning i fastighetens källarplan har skett jämfört med flerårsbudgeten, vilket leder till en intäktsökning om 1,2 mnkr trots att lokalen bedöms som mycket svåruthyrd då den ligger svårtillgängligt.

Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) får en successiv ökning av hyresintäkter till följd av nya hyresgäster samt att hyresrabatter klingar av. Totalt beräknas fastigheten till en ökning på 0,2 mnkr, där 0,7 mnkr avser tilläggshyror för lokalanpassningar. En vakans har tillkommit till följd av att en lokal som var budgeterad utifrån att den skulle användas för cafeverksamhet istället kommer hyras ut som förråd.

Nyuthyrning till Kungsholmens stadsdelsförvaltning har skett på Kaplansbacken (Pilträdet 9) vilket leder till ökade intäkter om 1,2 mnkr. Det inkluderar även ökade intäkter för vidarefakturering av skatt och media.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2022 totalt bli 430 mnkr. Detta innebär en ökning på 3,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och beror främst på ökade kapitalkostnader samt att Sjöstadshallen och Sjöstadens bollplan fortsatt ingår i hyran för idrottsförvaltningen men från och med år 2022 självkostnadsregleras.

I Låghuset (Beridarebanan 10) finns fortfarande vakanta butikslokaler bland annat till följd av de stora byggprojekten kring Sergelgatan. På grund av osäkerheterna kring uthyrningsmöjligheterna beräknades hyresintäkterna under fleråringen till 2,4 mnkr högre än nuvarande förväntning, en annan avvikelse gentemot fleråringen är att kontoret gjort en uthyrning i fastigheten avseende den temporära vaccinationslokalen.

Hyres- och mediaintäkterna för Uppbådet (Uppbådet 1) minskar med 3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten till följd av den planerade renoveringen för att anpassa lokalerna åt Äldreförvaltningen, som efter upprustningen kommer att hyra majoriteten av lokalerna. Nya avtal för befintliga hyresgäster och för mindre ytor av lokalen samt att hyresrabatter kommer utgå under projektperioden orsakar intäktsminskningen under 2022. Även renoveringen av basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) föranleder en intäktsminskning under 2022 med 1,0 mnkr då ytor med externa hyresgäster behöver evakueras under fem månader som en

del av projektet.

Kontoret har från och med april 2022 en ny hyresgäst i en föreningslokal på Kungsholmen (Marieberg 1:27). Nyuthyrningen inkluderar en hyresrabatt och intäkterna jämfört med flerårsbudgeten minskar därför med 0,6 mnkr.

#### *Mediaintäkter*

Fastigheter som Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset har de senaste åren återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Under augusti 2021 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, varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader som även återspeglas på intäktssidan där mediakostnaderna vidarefaktureras. Eftersom de budgeterade kostnaderna har ökat något återfinns även en ökning för media på intäktssidan.

#### *Övrigt*

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 15,1 mnkr, vilket är en ökning med 2,0 mnkr jämfört med flerårsbudget. Förändringarna inom posten är fördelade över flera kostnadsställen, bland annat sker mycket förändringar för fastigheterna i Slakthusområdet som en följd av pågående exploateringsprojekt. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2022. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning. Beloppet kan komma att ändras under året. Kontoret har tecknat nya förvaltningsuppdragsavtal med exploateringsnämnden gällande byggnader inom fastigheterna Förrådet 2, Hjorthagen 1:5 samt Farsta 2:1 som träder i kraft per januari 2022.

Under övriga intäkter återfinns posten för vidarefakturerings till finansförvaltningen vid stadsledningskontoret av kostnaderna för renoveringen av läktarbyggnad på Grimsta IP. Den uppgår till 43 mnkr i budget 2022, vilket är en ökning i sin helhet, då hanteringen genom vidarefakturerings fastställdes under hösten 2021 och således inte var beaktad i flerårsbudgeten. Se mer under rubriken *Verksamhetsprojekt*.

#### **Kostnader**

Kontorets verksamhetskostnader uppgår till 653,4 mnkr i verksamhetsplan 2022, vilket är en ökning med 55,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och med 65,2 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Största förändringarna avser åtgärder för uppkomna skador på Grimsta IP. Se mer under rubriken *Verksamhetsprojekt*. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

#### *Driftkostnader*

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. I budget 2022 uppgår de totala driftkostnaderna till 207,5 mnkr. Det är en minskning med 6,0 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Den enskilt största minskningen om 3,4 avser kostnader för inhyrningar. Den beror

på att kontoret i fleråringen budgeterade för fler inköp i bostadsrättsföreningar än vad som nu är aktuellt, som följd av justerade produktionsplaner av byggherrar. Inköpen budgeteras dock resultatneutralt och förändringar på kostnadssidan motsvaras av förändringar i intäkterna och får således ingen påverkan på det budgeterade resultatet. I övrigt minskar kostnaderna för snöröjning med 1,6 mnkr, vilket främst avser idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag i Slakthusområdet. Serviceavtalen för Tekniska nämndhuset samt Medborgarhuset minskar med 0,6 respektive 0,1 mnkr. Kostnaderna för bevakning ökar med 0,9 mnkr. Till exempel i Medborgarhuset inklusive Forsgrenska badet behövs bevakning då obehöriga personer rör sig i byggnaden och kontoret har extra ronderingar för att öka den upplevda tryggheten.

Driftkostnaderna på idrottsanläggningarna minskar med 1,3 mnkr. Det är främst prognosen för snöröjningskostnaderna som har minskat eftersom kontoret i flerårsbudgeten tog höjd för eventuella riskkonstruktioner av tak på ishallsbyggnader men som efter genomförda konstruktionsförändringar inte bedömdes som detta och således inte har samma behov av snöröjning som budgeterades. Kostnaderna för underhåll är i linje med vad som budgeterades i flerårsbudgeten.

### *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, varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader som även återspeglas på intäktssidan där mediakostnaderna vidarefaktureras. Kostnaderna för media bedöms öka med 1,4 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Ökningen avser främst kostnaderna för el och är en följd av både ökad förbrukning beroende på att fler fastigheter är tillbaka i förvaltning och högre elpris.

### *Underhållskostnader*

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 3,4 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket främst beror på en höjning av budgeten för akut underhåll, där kontoret lagt budget i linje med årets utfall. Det finns ett generellt uppdämt renoveringsbehov men de åtgärder som behöver vidtas är i många fall investeringsåtgärder.

### *Övrigt*

Hotellet vid Östermalmstorg (Riddaren 13) och Östermalmshallen (Riddaren 3) har omtaxerats per år 2021 och de högre taxeringsvärdena gör att fastighetsskatten för dessa ökar med 1,9 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Kostnaderna vidarefaktureras i sin helhet till hyresgästerna, varför motsvarande ökning återfinns på intäktssidan som en del i hyresintäkterna. Pelarbacken (Pelarbacken större 4) har omklassificerats till specialfastighet, vilket innebär att de i flerårsbudgeten budgeterade kostnaderna samt vidarefakturering till hyresgästen om 0,3 mnkr utgår.

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 19,6 mnkr, vilket är i linje med flerårsbudgeten. Förändringar inom posten är bland annat en ökning av regleringsposten på Induktorn (Induktorn 33) som har ökade kostnader för avhjälpande underhåll på grund av

bland annat problem med rör och pumpar. Även kostnaderna för skador och åverkan har ökat. Ett nytt hyresavtal avseende Fammen 6 leder till ökade intäkter, vilket minskar regleringsposten på kostnadssidan. Av de kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2022. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning. Beloppet kan komma att ändras under året. Kontoret har tecknat nya förvaltningsuppdragsavtal med exploateringsnämnden gällande byggnader inom fastigheterna Förrådet 2, Hjorthagen 1:5 samt Farsta 2:1 som träder i kraft per januari 2022.

I hyresavtalet med Stadsarkivet avseende arkivet i Liljeholmen (Druvmusten 3) avtalas om en årlig reglering av hyran för att uppnå faktisk självkostnadshyra. Regleringsposten återfinns under posten övriga kostnader och uppgår till 1,3 mnkr, vilket inte var beaktat i flerårsbudgeten då diskussioner om avtalet fortfarande pågick.

Under övriga kostnader återfinns de budgeterade kostnaderna för renoveringen av läktarbyggnaden på Grimsta IP. Den uppgår till 43 mnkr i budget 2022, vilket är en ökning med 18 mnkr. Se mer under rubriken *Verksamhetsprojekt*. Här återfinns också kostnader för till exempel vårdprogram och utredningar avseende till exempel fastighetsbildningar, berggrum med mera. Under posten återfinns också regleringen av årshyran för brandstationer.

Kontoret har år 2020 och 2021 haft större kostnader än vanligt avseende befarade kundförluster som en följd av den pågående pandemin. Det finns fortsatt en stor osäkerhet kring hyresgästernas framtida betalningsförmåga som är avhängig utvecklingen kring spridningen av covid-19. Diskussioner pågår med hyresgäster om avbetalningsplaner som sträcker sig även under år 2022. Utifrån nuläget har kontoret inte budgeterat för några befarade kundförluster. Det finns heller inga statliga, stads- eller förvaltningsinterna beslut om hyresnedsättningar under år 2022, varför budget för hyresintäkterna är gjord utifrån antagandet om hyresnivåer i enlighet med gällande avtal.

#### *Administration*

Administrationskostnader i budgeten 2022 uppgår totalt till 131,5 mnkr, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH", vilket är en ökning med 11,5 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten. Ökningen beror främst på att behovet av tillfälligt inhyrd personal ökar för att täcka personalvakanser och föräldraledigheter. Kontoret har också budgeterat för de riktade medel om 4 mnkr som erhöles i budgeten avseende interna satsningar på säkerhetskydd, förhandlingsordning samt utveckling av upphandlingsprocessen, avtalsförvaltning och uppföljning. Från och med år 2022 tillkommer också en ny intern enhet för Byggservice, som kommer att ansvara för att driva mindre investeringsprojekt, vilket inte var beaktat i flerårsbudgeten, vilket också föranleder ett konsultbehov främst i början av året medan rekrytering pågår.

#### *Kapitalkostnader*

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats. För kommande budgetår är den av kommunfullmäktige fastslagna internräntan fortsatt 0,5 procent.

Prognos på kapitalkostnader tas fram utifrån nuvarande upplåning och en bedömning av framtida upplåning. Den framtida upplåningen styrs av investeringar samt förvärv och försäljningar av byggnader.

I verksamhetsplanen för 2022 budgeterar kontoret totala kapitalkostnader om 688,1 mnkr, varav 598,5 mnkr avser avskrivningar och 89,6 mnkr avser räntor. Jämfört med kommunfullmäktiges budget innebär detta en minskning av kapitalkostnaderna med 8,4 mnkr. Minskningen beror främst på att avslutsdatum för några projekt skjuts framåt i tiden samt noggranna genomgångar av de stora projekt som avslutats och aktiverats under 2021.

## **Investeringar**

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget avseende idrottsanläggningar samt en för övriga anläggningar och en utökad budget för några projekt, även denna fördelad på investeringar avseende idrottsanläggningar samt övriga idrottsanläggningar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2022 utgått från kommunfullmäktiges budget, där investeringsplanen uppgår till totalt 1 324,8 mnkr.

I verksamhetsplanen har kontoret överprognosticerat projektvolymen som återfinns inom de långsiktiga planerna då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både investeringar i idrottsanläggningar samt investeringar exklusive idrottsanläggningar, och budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen.

För investeringar exklusive idrottsanläggningar är överbudgeteringen för år 2022 cirka 200 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 225 mnkr.

Mer utförlig information finns i bilaga 6.

## **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Under 2022 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 567 mnkr. Försäljningsomkostnaderna för dessa projekt väntas bli ca 10 mnkr under kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan komma att påverka även försäljningsomkostnaderna.



## Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Budgeten för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP prognosticeras till 43 mnkr år 2022, vilket är en höjning med 18 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten som beror på att kostnaderna har förskjutits samt att den totala projektprognosen ökat. Kostnaderna för åtgärderna motsvaras av intäkter, se övriga intäkter, då de hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret. Åtgärderna på Grimsta är således prognosticerade som resultatneutrala för kontoret. Kontoret arbetar aktivt med att minska negativ påverkan som exempelvis stillestånd på verksamheten från projektet och ökningen av årets kostnader beror på att planerade åtgärder tidigare lagts till i år, vilket har förbättrat tidplanen för projektet. Staden har en pågående process gentemot Trafikverket avseende ersättning med anledning av uppkomna skador.

## Budgetjusteringar

Inför 2022 kommer kontoret att ansöka om medel för klimatinvesteringar på totalt 27,7 mnkr. För trygghetsskapande åtgärder ansöker kontoret totalt om 8,2 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellen nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden Investeringar exklusive idrottsanläggningar		
Anläggning	Projekt	Ansökt 2022
Tekniska nämndhuset	Solceller	500 000
Årsta ga skola	Installera isolerrutor	400 000
Kronohäktet-Spinnhuset	Byt ut nuvarande belysning till LED inklusive nytt styrsystem	800 000
Kronohäktet-Sjukhuset	Byt ut nuvarande belysning till LED inklusive nytt styrsystem	1 500 000
Stadsbiblioteket	LED-belysning facksal 1-3	1 000 000
Stadsbiblioteket	LED belysning facksal 1 & 2	1 000 000
Årsta 1:1	Ateljé - Installation av Luft-vattenvärmepump	100 000
Årsta ga skola	Byte till närvarostyrd LED belysning	100 000
Farstaängens parklek	Luft-vattenvärmepump	300 000
Stadsbiblioteket	Renovering av fönster Rotunda	2 200 000
Sjömansskolan	Installera 3-glas fönster	300 000
		<b>8 200 000</b>

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden Investeringar idrottsanläggningar		
Anläggning	Projekt	Ansökt 2022
Skanstullshallen	Byte av belysning till LED i idrottshall	900 000
Östermalms IP	Byte av belysning till LED på fotbollsplanen/Bandybanan	1 300 000
Eriksdalsbadet	Ombyggnad för spolvattenåtervinning	4 000 000
Grimsta ishall	Byte av kylkompressorer inkl. nytt värmeåtervinningssystem	6 500 000
Tensta sim och idrottshall	Byte av belysning till LED i idrottshall	1 000 000
Högdalens sim- och idrottshall	Hållbara golv	700 000
Kronohäktet Långholmens hotell	Hållbara golv	300 000
Hagsätrahallen	Byte av belysning (LED) i stora idrottshallen samt i gymnastikhallar	1 500 000
Gärdeshallen	Byte av belysning (LED) i lilla hallen samt i förrådsutrymmen	500 000
Enskedehallen	Byte av belysning (LED), gymnastikdel / hoppgröp i stora sporthallen	400 000
Bredängs Bad och Idrottshall	Byte av belysning (LED) i lilla hallen	900 000
Nälstabadet	Solfångare	1 500 000
		<b>19 500 000</b>



Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar idrottsanläggningar
Anläggning	Projekt	Ansökt 2022
Ulvsunda kvarn	Trygghetsbelysning	200 000
Vintervikshallen	Trygghetsåtgärder	400 000
Bredängshallen	Trygghetsåtgärder	400 000
Hagsätrahallen	Trygghetsåtgärder	400 000
Hjorthagshallen	Trygghetsåtgärder	400 000
Hässelbyhallen	Trygghetsåtgärder	400 000
Farsta IP	Trygghetsbelysning samt upprustning av basketplan	2 000 000
Gubbängens IP	Belyst utegym samt boulebanor	1 500 000
Knutby BP	Trygghetsåtgärder	2 500 000
		<b>8 200 000</b>

I samband med Tertialrapport 1 avser kontoret återkomma med ansökningar om parkleksinvesteringar.

### Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2021 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av tilldelade klimatinvesteringsmedel. Detta beror på att inte alla projekt har hunnit avslutas under innevarande år. Totalt bedöms att det finns ett behov av att ombudgetera cirka 9,9 mnkr fördelat enligt nedan tabell.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Tekniska nämndhuset	Solceller	2 500 000
		<b>2 500 000</b>
Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar idrottsanläggningar
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Husby ishall	Byte av kylmaskin inkl. värmeåtervinningssystem	5 600 000
Högdalen sim och idrottshall	Byte av belysning till LED i sporthall, korridorer, omklädningsrum och	1 800 000
		<b>7 400 000</b>

### Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 47,0 mnkr inom driftbudgeten. Förändringen avser ökade intäkter och kostnader med 47,0 mnkr och förklaras främst av åtgärder av uppkomna skador på Grimsta IP. Även ökade försäljningsomkostnader, ökade hyresintäkter till följd av bland annat nyuthyrningar och ökade interna kostnader utgör omslutningsförändringen.

## Särskilda redovisningar

### Agenda 2030

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning - nu och i framtiden. Kontorets lokaler är ofta mötesplatser i de stadsdelar de ligger i, och på så sätt bidrar de till att människor möts i vardagen vilket bidrar till ökad integration och social sammanhållning. Öppna och inkluderande platser som till exempel kulturhus och bibliotek bidrar även till fredliga och inkluderande samhällen.

Kontoret fortsätter under 2022 arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler. Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariation är ett bra stöd för drift- och underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av nya ombyggnadsprojekt. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, exempelvis för toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Exempel på åtgärder är anpassning av duschpanel, kontrastmarkeringar och taktila skyltar, se över mått och höjder för dörröppnare och annan utrustning, samt ta bort trösklar och installera ramper. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetsperspektiv på logistik och tillgänglighet. I arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets lokaler är funktionshinderrådet en naturlig samarbetspart. Inom programarbetet för ombyggnad och renovering av Eriksdalsbadet kommer ett helhetsperspektiv på bland annat tillgänglighet tas.

Hbtq-personer ska ha likvärdig tillgång till stadens utbud av kultur-, fritids-, idrotts- och motionsverksamhet. För att transpersoner ska känna sig välkomna att besöka en anläggning och kunna byta om utan att känna oro och otrygghet kan könsneutrala omklädningsrum behövas. Därav fortsätter kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen med könsneutrala omklädningsrum, så kallad flexomklädning. Dessa är enskilda omklädningsrum där besökare kan byta om oavsett könsidentitet eller könsöverskridande uttryck. Dessa omklädningsrum är mycket uppskattade av en bred målgrupp.

Kontoret samverkar med förvaltningar och bolag i staden i frågor som gäller trygghet, tillgänglighet och jämlikhet i kontorets lokaler och närmiljö. Kontoret fortsätter att utöka sin närvaro inom olika nätverk internt och externt för kunskapsöverföring och samarbete.

Agenda 2030 innehåller ambitiösa mål om hållbar energi och att bekämpa klimatförändringarna. Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram och Klimathandlingsplan för 2020-2023 och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället och energimålen är identifierade som centrala för anpassningen mot klimatförändringarna och för att tillgodose hållbar energi åt alla. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under 2022. Ambitionen är exempelvis att fortsätta reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret verkar även för utvecklade grönsstrukturer i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel.

Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemtjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt att skapa nya. Detta understödjer målet om biologisk mångfald och ekosystemtjänster i Agenda 2030. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

### **Jämställdhet**

Kontorets jämställdhetsintegrering är nära kopplad till arbetet med trygghetsskapande åtgärder så att lokalerna är attraktiva för alla grupper. Inom den löpande förvaltningen finns högt fokus på driftsfrågor som städ och belysning. Kontoret arbetar kontinuerligt för att motverka upplevd otrygghet kring kontorets byggnader genom att göra trygghetsronderingar utomhus i dialog med hyresgäster. Samarbeta med trafikkontoret och stadsdelsförvaltningar angående trygghetsåtgärder på vägen till och från byggnader fortsätter. Fortsätter gör även uppdraget tillsammans med idrottsförvaltningen med klubbhus vid idrottsanläggningar för att öka tryggheten med särskilt fokus på flickor. En jämställdhetsanalys inkluderas i de projekt och tjänsteutlåtanden där detta är relevant, framförallt i byggprojekten. I kontorets projektprocess och mallar ingår frågan om jämställdhetsanalys.

### **Barnperspektiv**

Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB, fortsätter kontoret under 2022 sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar. Konsekvenser för barn analyseras i projekt som har påverkan på barn och ungdomar. Idrottsförvaltningens främsta målgrupp är barn och ungdomar varför även stor del av kontorets verksamhet syftar till att främja barn och ungdomars rätt till en meningsfull fritid. Kontoret har även lokaler för bibliotek, kulturskola och förskolor, miljöer där barn och ungdomars behov är en del av lokalplaneringen. Stadens vägledning för barnkonsekvensanalyser och idrottsförvaltningens nyligen uppdaterade barnchecklista är viktiga dokument i detta arbete. I kontorets projektprocess och mallar ingår konsekvenser för barn och frågan om en barnkonsekvensanalys ska göras när behovet föreligger.

## **Systematiskt kvalitetsarbete**

Kontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt ISO-9001 (kvalitet) och ISO-14001 (miljö). Kontoret har under 2021 haft förnyelserevision enligt de standarder som nämns ovan med gott resultat och fortsätter med interna och externa revisioner i enlighet med fastställt revisionsprogram.

Under 2022 fokuserar revisionsplanen på processerna inom transaktion, inköp och avtalsförvaltning, kommunikation och bibehålla. Kontoret har som mål att ha minst en internrevisor per avdelning, vilket stöttar erfarenhetsåterföring samt hantering av förslag, synpunkter/klagomål och avvikelser vilka regelbundet följs upp på ledningsgruppsmöten under kvalitetsansvarigs handläggning.

Under 2022 fortsätter utveckling av arbetssätt där de nya systemstöden är möjliggörare mot en högre grad av digitalisering, inte minst med avseende på fastighetsförvaltningen.

Kontoret kommer i slutet av 2021 att påbörja en utvärdering av kvalitetsledningen och en gapanalys av ställda krav enligt ISO-9001 kontra stadens egna krav. Syftet med det arbetet är att komma fram till om kontoret uppnår samma resultat i kvalitetsarbetet utan ISO-certifiering, enbart genom att uppfylla kraven från Stockholm stad.

Oavsett resultatet från den analysen kommer kontoret att genomföra större förändringar för att utveckla och förstärka kvalitetskulturen ytterligare, och för att utnyttja digitala verktyg mer effektivt.

Kontoret avser även under 2022 medverka vid de olika stadsövergripande innovationsgrupper och råd som anordnas, bland annat Innovationsnätverket samt ILS- och Kvalitetsnätverket.

Kontoret avser dels genomföra en NKI och dels följa upp inkomna synpunkter och klagomål i syfte att få en bild av kundnöjdhet, men även för att hitta potentiella förbättringsområden.

Fokusområden är utveckling av befintliga rutiner för hur avvikelser och förbättringsförslag, inte minst i form av synpunkter och klagomål från medborgare, ska hanteras optimalt.

## **Slut**

## **Bilagor**

*Bilagorna 6-8: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

- Bilaga 1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2022*
- Bilaga 2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2022*
- Bilaga 3 Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål*
- Bilaga 4 Plan för upphandling 2022*
- Bilaga 5 Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2022-2024*
- Bilaga 6 Investeringar VP 2022*
- Bilaga 7 Investnetto FSK*
- Bilaga 8 Investnetto Idrott*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-12-09