

Protokoll 1/2022

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 22 februari 2022 kl. 16:30-17:10, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Dennis Wedin (M) Ordförande
Jan Valeskog (S) Vice ordförande
Jan Tigerström (M)
Fredrik Wallner (M)
Martin Hansson (MP)
Christina Wainikka (C)
Linda Agetoft (S)
Gustav Österman (S)
Clara Lindblom (V)
Tobias Johansson (V)
Kristiina Katajikko (M) ersätter Lars Svärd (M)
Gunnar Würtz (L) ersätter Emilie Fors (L)
Göran Ek (SD) ersätter Peter Wallmark (SD)

Ersättare

John Myhrman (M)
Anders Karlsson (M)
Anders Granström (M)
Jan Erik Lundqvist (KD)
Bror Hellman (S)
Isabella Hagnell (S)

Övriga närvarande

Erik Germundsjö Nämndsekreterare
Martin Holmén Borgarrådssekreterare
Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Reza Etemad Personalföreträdare
Magnus Sundin Personalföreträdare

Justerare

Jan Valeskog, Dennis Wedin

Datum för justering

2022-02-22

Paragraf

§5

Sekreterare

Erik Germundsjö

§ 5**Verksamhetsberättelse 2021 för fastighetsnämnden**

*Bilagor 2 och 4: Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

FSK 2021/1

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2021.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 9.9 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Nämndens behandling av ärendet**Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Vi välkomnar mycket av det goda arbetet kontoret bedrivit under det gångna året. Dit hör bland annat arbetet med nya vårdprogram och inventeringar för högt kulturklassade byggnader och inte minst färdigställande av Liljevalchs+.

Mer oroande är att fastighetskontoret har varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick och påtalat behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investering och underhåll kommer leda till fler fastigheter i dåligt skick och fortsatt dålig teknisk status på de fastigheter som redan idag har eftersatt underhåll. Klimat- och miljöanpassningsåtgärder har prioriterats bort samtidigt som underhållsskulden inom fastighetsbeståndet har vuxit.

Kontoret konstaterar återigen i verksamhetsberättelsen att ”Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för

prioritering av idrottsinvesteringar avseende underhåll och reinvesteringar. Behovet av detta ökar och det är svårt att inrymma inom rådande långsiktiga investeringsplan, vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt.”

Den ansträngda ekonomin gör det svårt att finansiera nödvändiga projekt och det är ett fortsatt ett problem som måste hanteras. Om inte situationen förbättras riskerar underfinansieringen att drabba stockholmarna i stort men särskilt stadens unga, i idrottslivet såväl som hos kulturutövare.

Extra allvarligt är situationen för stadens många simhallar där renoveringsbehoven är stort på flertalet anläggningar och kostnaden för detta är mycket omfattande. Även stadens parklekar har bortprioriteras under många år och flertalet är tekniskt uttjänta. Unga och barn ska inte behöva komma i kläm och lida av stadens uteblivna investeringar på det vis som nu sker. Behovet av att tillföra mer medel för parklekarna ställs nu på sin spets nu när förekomsten av hälsovådligt, och sen länge utfasat, byggnadsmaterial har konstaterats i vissa av stadens parkleksbyggnader.

Situationen är allvarlig för många av stadens fastigheter och den blågröna majoriteten bör nu ompröva sina tidigare ställningstaganden. Nämndens målsättningar kan bara uppnås om tillräckligt med medel tillförs.

Clara Lindblom m.fl. (V) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Verksamhetsberättelsen bekräftar att det behövs en genomgripande analys av fastighetsnämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med kommunfullmäktiges budget och övriga styrdokument. Överskottskravet för nämnden avspeglar inte nämndens faktiska fastighetsinnehav och lokalhyresgäster – där en stor del av fastigheterna har högt kulturhistoriskt värde med begränsade avkastningsmöjligheter och hyresgästerna till stor del utgörs av stadens egna verksamheter samt föreningar och småskalig kulturverksamhet med begränsade möjligheter att betala marknadsmässiga hyror.

Visserligen är det sänkta överskottskravet ett steg i rätt riktning, men otillräckligt då marginalerna fortfarande är för små både för att klara av oförutsedda händelser och pandemins negativa effekter på intäkterna. Som framgår av kontorets redovisning hade 2021 års ekonomiska utfall varit

möjligt att nå främst på grund av att kostnaderna för åtgärder avseende fotbollsplanen på Grimsta IP tillsvidare ersätts av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret, vilket klarlagdes först senare under året. Ett sänkt överskottskrav är särskilt angeläget under pågående pandemi som slagit extra hårt mot Stockholmsregionen. Inte minst detaljhandeln, restaurang- och besöksnäringen och kultursektorn har drabbats hårt av inkomstbortfall, och däribland nämndens lokalhyresgäster. Det ligger i hela stadens intresse att närings- och kulturverksamheter finns kvar även efter pandemin, samtidigt som det inte gynnar fastighetsnämnden att lokalhyresgäster sägs upp eller tvingas lämna sina lokaler. Vi är därför fortsatt oroad över den mycket restriktiva bedömning av hyreslättnader som kontoret anser sig behöva göra – vara ”affärsmässigt restriktiv” - på grund av budgetläge. Istället bör en seriös majoritet i ett tidigt läge under året klargöra att nämnden ska kompenseras för underskott på grund av exempelvis hyresnedsättning till följd av pandemin.

Dessutom dras den sedan länge aviserade översynen av stadens hyresmodeller i en långbänk som nu sträcker sig mandatperioden ut. Det är därför hög tid att hela nämnden snarast får en grundlig genomgång av vilka svårigheter som översynen identifierat och vilka möjliga lösningar som finns. Behovet av ett system som både tillgodoser nämndens möjligheter till en professionell fastighetsförvaltning och ger ekonomiska förutsättningar för föreningar och kulturskapare att hyra ändamålsenliga lokaler är skriande. Inte minst gäller det lokaler som används som ateljéer, där omfattande upprustning av ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet krävs de närmaste åren. Lokaler ska inte behöva stänga för att de inte uppfyller grundläggande säkerhetskrav. En ny inriktning och långsiktig lösning behöver därför tas fram för hela ateljéfrågan, som säkrar tillräckliga investeringsmedel för underhåll och upprustning och tillgodoser konstnärernas behov av och möjlighet att hyra ändamålsenliga lokaler.

Bristen på investeringsmedel har gått som en röd tråd genom nämndens verksamhet under mandatperioden och har drabbat fastigheter som är i för tekniskt dåligt skick för att hyras ut till externa hyresgäster och därför fått stå tomma. Det hade med största sannolikhet varit mer lönsamt för staden att från början rusta dessa fastigheter till godtagbar standard och därmed kunna erhålla hyresintäkter från externa hyresgäster. Det kan med andra ord vara mer kostnadseffektivt att utöka budgetramen, eller sänka intäktskravet, för att genomföra samtliga planerade åtgärder trots vissa kostnadsökningar,

snarare än att ett antal år senare återigen gå in i fastigheten för att genomföra resterande upprustningar.

Svårigheterna att åstadkomma re- och nyinvesteringar i idrottsanläggningar är minst lika påtagliga, med kontorets ord ökar behovet men ” ... är svårt att inrymma inom rådande långsiktiga investeringsplan.” Majoriteten har med andra ord valt en privatiseringspolitik, som skjuter kostnader framför sig och minskar stadens rådighet över lokalerna. Dessutom genomförs ”pilotprojekten” i komplexa affärsupplägg med flera nämnder, bolag och privata aktörer i kedjor av ärenden och delvis sekretessbelagda handlingar som gör konsekvenserna och beslutsfattandet svårt att överblicka för såväl opposition som allmänhet. Vår kritik är utvecklad i de minoritetsåteremisser i kommunfullmäktige som vi står bakom. Det motsägelsefulla i majoritetens politik är att förlusterna i de gemensamma värden som säljs ut sedan ska kompenseras genom Agenda 2030-arbetet, ”Det behöver beaktas, i relation till målet att överlåta förvaltning av idrottsanläggning till privata aktörer, att man nogsamt ställer krav på sociala aspekter av entreprenörernas genomförande.”

Vi hade gärna sett att nämnden i sin helhet hade fått ta del av vilka kriterier förutom budgetdirektiven som väglett samarbetet med idrottsförvaltningen om att ta fram lämpliga anläggningar för överföring eller upplåtelse till privata aktörer, samt även en grundlig genomgång av hur risk- och konsekvensanalyserna har sett ut. Förutom att det är dåligt för demokratin befarar vi mycket negativa effekter för stadens hyreskostnader i ett livscykelperspektiv när externa aktörer ska ta över finansiering, renovering och drift av idrottsanläggningar. Kommuninvest har i rapporten ”Att äga eller hyra sina verksamhetslokaler – hur ser kalkylerna ut i kommunsektorn?” redovisat att det är fördelaktigare för kommuner att äga själv än att hyra, när det rör sig om långsiktiga behov. Därtill kan lägga att de realisationsvinster som nämnden gör på sina försäljningar skickas direkt till stadens centrala finansförvaltning.

När det gäller att frigöra resurser för nödvändiga idrotts- och fastighetsinvesteringar har Vänsterpartiet istället för en kortsiktig privatiseringspolitik exempelvis föreslagit en extern försäljning av Hötorgs- och Östermalmshallarna, utredning av bildandet av ett kommungemensamt idrottsfastighetsbolag samt ökad renodling av lokalbeståndet genom överföringar till relevanta kommunala bolag. Därtill har vi i vår oppositionsbudget 2022 utökat idrottsinvesteringarna med 70 mnkr samt med ytterligare medel för en hållbar återstart.

Det framkommer i verksamhetsberättelsen att många av åtgärderna i energieffektiviseringsplanen inte har kunnat genomföras på grund av att det saknas personalresurser. Det är också beklagligt att solcellsproduktionen inte nått önskade nivåer, om än av förklarliga orsaker. Om den bristande måluppfyllelsen i grunden handlar om budget eller andra typer av resurser bör klarläggas för att kunna åtgärdas framöver.

Vi välkomnar vi att kontoret gjort en statusinventering av parkleksbyggnaderna samt renoverat enstaka parklekar, men håller majoriteten ansvarig för att renoveringen har kommit igång för sent och för långsamt. Många av stadens parklekar har nått sin tekniska livslängd och har behov av omfattande investeringar såväl för att upprusta fastigheterna som för att höja lekvärdesfaktorn i både inomhus- och utomhusmiljön. Vi vill därför omfördela de centralt avsatta medlen i stadens budget 2022 för upprustning av parklekar direkt till nämnden. Dessutom har arbetet med att få till ett principbeslut för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget dragit ut alldeles för länge på tiden. Det är därför hög tid att snarast ta fram en strategi för parklekarnas framtid i staden, vilket Vänsterpartiet har motionerat om. Behovet är stort då majoritetens nedskärningar för stadsdelarna har lett till att flera parklekar avvecklats och uttjänta parkleksbyggnader rivits.

Avslutningsvis så är det positivt att kontorets resultat i medarbetarenkäten ökat mer än målet, att sjukfrånvaron minskat och är lägre än målet samt att det fortsatt inte finns ofrivilliga deltider och att det bara finns ett lågt antal med annan anställningsform än tillsvidare.

Handlingar i ärendet

- FSK 2021/1-36 (Godkänd - R 1) Verksamhetsberättelse VB 2021 för Fastighetsnämnden
- FSK 2021/1-32 Bilaga 1 - Uppföljning av intern kontroll
- FSK 2021/1-34 Bilaga 2 - Investnetto VB 2021
- FSK 2021/1-11 Bilaga 3 - Nyckeltal 2021 Fastighetsnämnden
- FSK 2021/1-33 Bilaga 4 - Investeringar samt verksamhetsprojekt VB 2021
- FSK 2021/1-10 Bilaga 5 - GDPR Årsrapport
- FSK 2021/1-12 Bilaga 6 -Klimatinvesteringsmedel Slutrapport Skärholmen sim och idrottshall Värmeåtervinning

- FSK 2021/1-13 Bilaga 7 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Beckomberga simhall Takbelysning simhall
- FSK 2021/1-14 Bilaga 8 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Enskedehallen Värmeåtervinning avloppsvatten
- FSK 2021/1-15 Bilaga 9 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Eriksdals BP Belysning
- FSK 2021/1-16 Bilaga 10 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Eriksdalsbadet LED-belysning källarplan
- FSK 2021/1-17 Bilaga 11 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Eriksdalshallen Takbelysning sporthall
- FSK 2021/1-18 Bilaga 12 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Farsta IP Fjärrvärmecentral ishall
- FSK 2021/1-19 Bilaga 13 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Husbybadet Bassängtäckning
- FSK 2021/1-20 Bilaga 14 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Husbybadet Solcellsavskärmning
- FSK 2021/1-21 Bilaga 15 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Hässelbyhallen lilla hallen
- FSK 2021/1-22 Bilaga 16 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Hässelbyhallen stora hallen
- FSK 2021/1-23 Bilaga 17 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Högdalens simhall
- FSK 2021/1-24 Bilaga 18 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Kärrtorpshallen LED-belysning stora hallen
- FSK 2021/1-25 Bilaga 19 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Stadsbiblioteket LED-belysning
- FSK 2021/1-26 Bilaga 20 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Tekniska Nämndhuset Solceller
- FSK 2021/1-27 Bilaga 21 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Thorildshallen LED-belysning stora hallen
- FSK 2021/1-28 Bilaga 22 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Zinkensdamms IP Planbelysning
- FSK 2021/1-29 Bilaga 23 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Zinkensdamms IP Solcellsanläggning
- FSK 2021/1-30 Bilaga 24 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Åkeshovs sim- och idrottshall LED-belysning
- FSK 2021/1-35 Bilaga 25 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Älvsjö IP LED-belysning
- FSK 2021/1-31 Bilaga 26 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Spånga IP Värmeåtervinning kylkompressorer
- FSK 2021/1-1 Bilaga 27 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Skärholmens sim och idrottshall
- FSK 2021/1-2 Bilaga 28 - Klimatinvesteringsmedel
Slutrapport Farsta Sim- och idrottshall Solcellsanläggning
- FSK 2021/1-3 Bilaga 29 - Klimatinvesteringsmedel
Uppföljning Grimsta IP Värmeåtervinning kylkompressorer

- FSK 2021/1-4 Bilaga 30 - Klimatinvesteringsmedel
Uppföljning Husby ishall Värmeåtervinning
kylkompressorer
- FSK 2021/1-5 Bilaga 31 - Trygghetsmedel Uppföljning
Östermalms IP, Norra Djurgården 1.1 Förstärkt belysning
- FSK 2021/1-6 Bilaga 32 - Trygghetsmedel Uppföljning
Hagsätra IP utegym och trygghetsbelysning
- FSK 2021/1-7 Bilaga 33 - Trygghetsmedel Uppföljning
Kärrtorps IP, Hammarbyhöjden 1.1 Utökad belysning
- FSK 2021/1-8 Bilaga 34 - Trygghetsmedel Uppföljning
Mälarhöjdens IP, Västberga 1.1 Trygghetsåtgärder
- FSK 2021/1-9 Bilaga 35 - Trygghetsmedel Uppföljning
Fruängens BP Planbelysning enligt medborgarförslag