

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-50826920

Till
Fastighetsnämnden
2022-04-26

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025 för Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2023 med inriktning för 2024 och 2025 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Underlag för budget 2023 med inriktning 2024 och 2025 för Fastighetsnämnden.....	1
Förslag till beslut	1
1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	5
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	6
2 Nämndens verksamhetsområde	8
3 Sammanfattande ekonomisk analys	26
3.1 Drift	27
3.2 Investeringar	31
3.2.1 Prioriteringsgrunder	33
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	33
3.2.3 Måluppfyllelse.....	34
3.3 Verksamhetsprojekt (Driftprojekt)	34
4 Lokalförsörjningsplan.....	34

Bilagor

Bilagorna 1-4: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Investnetto FSK

Bilaga 2: Investnetto Idrott

Bilaga 3: Medel för klimatinvesteringar 2023-2025

Bilaga 4: Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget

Bilaga 5: Prioriteringsverktyg FSK

Bilaga 6: Prioriteringsverktyg Idrott

Bilaga 7: Kommentarer stora projekt

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler
- Informationssäkerhet i kontorets verksamhet
- Digital utveckling i byggnader
- Säkerhetsskydd i verksamhet

Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler

Kontoret arbetar löpande med åtgärder som bidrar till en ökad upplevd trygghet i och kring kontorets lokaler. Strategiska byggnader har och kommer fortsatt kartläggas vilket påverkar planeringen av framtida åtgärder. Kontoret ska även säkerställa trygghetsskapande faktorer i varje enskilt projekt.

Kontoret ska aktivt delta i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder.

Vidare fortsätter arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets byggnader där funktionshinderrådet är en naturlig samarbetspart. Tillgängligheten ska tillgodoses för såväl besökare som hyresgäst. I samband med större ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter genomförs alltid tillgänglighetsåtgärder. Kontoret har byggt säker plats i ett flertal idrottsfastigheter de senaste två åren. Säker plats byggs för att personer med funktionsvariation ska kunna nyttja fastigheterna på ett säkert sätt och arbetet fortsätter.

Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

Samhället i stort och även staden har identifierat en stärkt informationssäkerhet som en viktig fråga i det digitala informationssamhälle vi verkar i. Kontoret ska se till att medarbetarna får och tar del av den information och utbildning de behöver för att förstå innebörden av informationssäkerhet och applicera detta i det dagliga arbetet.

Informationssäkerhet är en kombination av åtgärder som vidtas för att hindra information att läcka ut, förstöras eller falsifieras. Informationssäkerhet är alltså inte bara IT-säkerhet i form av olika hård- och mjukvaruåtgärder och översyn av behörigheter till IT-system, utan omfattar även till exempel införande av olika policys, rutiner, översyn av strukturer samt vidareutbildning av personal.

Den satsning på informationssäkerhet som kontoret initierade 2020 fortsätter under perioden. Arbetet kommer att utgå från analyser och slutsatser från tidigare arbete.

Digital utveckling i byggnader

Inom ramen för byggprojekt kommer kontoret att säkerställa byggnadernas digitala tillgänglighet och öppenhet för besökare och verksamhet. Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning. En digital utbyggnad leder till en säkrare arbetsmiljö med förbättrad mobiltäckning för drift- och servicepersonal i driftutrymmen under mark.

En ökad digitaliseringsgrad ger smarta fastigheter genom digitala fastighetslösningar. Teknologisk innovation som internet of things, maskininlärning och AI (artificiell intelligens) ökar nyttan och sänker kostnaderna i fastighetsdriften. AI kan även nyttjas vid dokumentationshantering och kontoret ska under perioden utreda om detta kan förenkla registervård samt kontroll av informationsleveranser från projekt. Kontoret ser detta som en angelägen fråga som dock inte ryms inom dagens ekonomiska förutsättningar.

Den digitala utvecklingen spelar även en betydande roll i uppbyggnaden av smarta städer för att ge en hållbar stad, som nyttjar digitalisering och ny teknik för att göra livet bättre för invånarna, besökarna och näringslivet. Samtidigt behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till denna utveckling noga beaktas.

Säkerhetsskydd i verksamhet

Ett globalt förändrat säkerhetsläge innebär att säkerhetshotet mot Sverige har ökat. Stockholms stad och fastighetskontoret påverkas av detta då Säkerhetspolisen nu kräver att fler ska agera mot säkerhetshoten. Utökade krav på till exempel säkerhetsskyddsanalyser både på en övergripande nivå men även på enskilda objekt, uppdrag, projekt och upphandlingar ställs.

Förändringar i säkerhetsskyddslagen den 1 december 2021 innebär även ett ökat krav på säkerhetsskyddsavtal vid samarbete och samverkan med andra regioner, kommuner och bolag vilket kommer innebära ökad administration och säkerhetsprövning av företagsledningar. Anpassning till dessa förändrade krav resulterar i att kontoret måste höja förmågan att till exempel genomföra säkerhetsskyddsanalyser och ta fram säkerhetsskyddsplaner. Kontoret behöver säkerställa att kompetens och resurser finns för att möta dessa förändrade krav. Säkerhetsskyddsarbetet behöver integreras och systematiseras i det ordinarie arbetet, och högre krav behöver ställas på chefer och medarbetare.

Digitalisering och teknikutveckling, som i grunden är positivt, har bidragit till att utveckla främmande makts förmåga inom cyberspionage och metoden har blivit allt viktigare. Varje dag sker försök att stjäla uppgifter av betydelse för Sveriges säkerhet, försök att påverka svenskt beslutsfattande på olovligt sätt eller bedriva annan säkerhetshotande verksamhet.

Kontoret har stora mängder information som av olika anledningar kan vara känslig och skyddsvärd. I många fall hanterar kontoret andras information och i den interna hanteringen på kontoret ska denna information omfattas likvärdigt. För att få en effektiv och säker informationshantering är en förutsättning att informationssäkerhetsarbetet bedrivs systematiskt. Information utgör en av Stockholms stads viktigaste resurser, och den information som staden ansvarar för måste skyddas så att den inte kommer i orätta händer eller blir förvanskad. Styrning och utformning av arbetssätt, tekniska lösningar och säkerhetsåtgärder i övrigt är viktiga för en hög informationssäkerhet.

Civilt försvar och militärt försvar utgör tillsammans Sveriges totalförsvar och är all den verksamhet som behövs för att förbereda Sverige för krig. Kommunerna är viktiga aktörer i återuppbyggnaden av det civila förvaret och innefattar att planera för särskilda uppgifter kopplade till höjd beredskap, såsom ransonering, nödvändig försörjning till befolkningen och att i övrigt kunna medverka i åtgärder som är viktiga för Sveriges funktionalitet. Ett särskilt

stadsövergripande projekt för stadens planering för civilt försvar löper under programperioden 2020-2023. Alla övergripande frågor som omfattas av planeringen för civilt försvar inryms i och samordnas av projektet. Hur detta arbete kommer att påverka kontoret och i vilken omfattning är i dag oklart, men med största sannolikhet kommer kontoret beröras.

1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Cirkulärt byggande och återbruk
- Solenergi
- Klimatanpassning av byggnader
- Grönstrukturer och ekosystemtjänster
- Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen
- Övrigt utvecklingsbehov

Minskade utsläpp av växthusgaser

Kontoret kommer att genomföra LCA/klimatberäkningar i nybyggnationer för att bygga upp en erfarenhet och kompetens gällande verksamhetens byggnader och dess klimatpåverkan. Detta innebär ett behov av kunskapslyft internt samt kravställande på klimatutsläpp i upphandlingar vid byggnation av jämförbara byggnader. 2027 kommer uppdaterade lagkrav gällande klimatdeklarationer där det kommer krav på att inkludera flera byggdelar samt gränsvärden för klimatpåverkan per yta, vilket ställer ytterligare krav på förändrade arbetssätt, kompetens och kravställande från projektering till färdigställande av byggnad. Vidare ska klimatrelaterade krav börja ställas på fordon och drivmedel i samtliga tillämpbara upphandlingar. Arbete utgår från klimathandlingsplanen.

Cirkulärt byggande

I kombination med ökat fokus på klimatberäkningar behöver kontoret öka kompetensen gällande cirkulärt byggande. Förutom detta krävs nya arbetssätt och kravställande vid ombyggnation för att öka återbruk av material i produkter samt att nyttja återbrukat material i både om- och nybyggnation. Detta arbete är idag i sin linda och kommer att få allt större betydelse de kommande åren. Arbetet kommer att genomföras i enlighet med handlingsplan för cirkulärt byggande. Vidare är cirkulärt byggande en del i att klara kommande gränsvärden för klimatpåverkan vid nybyggnation.

Solenergi

Vid nybyggnation ämnar kontoret att förse byggnader med solenergi och/eller grönt tak. Detta leder till kostnadsökningar. Kontoret kommer utreda möjligheten för solvärmeanläggningar för att värma kontorets utomhusbad på ett klimatneutralt sätt.

Klimatanpassning av byggnader

Arbete med att klimatanpassa de prioriterade byggnaderna ska komma igång genom konkreta åtgärdsplaner och genomförande av dessa med hänsyn tagen till planerat underhåll, planerade ombyggnationer samt andra förvaltningars planer för berörda områden. Vidare ska kontoret identifiera vilka byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas vid värmeböljor samt

utarbete handlingsplaner för att hantera de eventuella negativa effekter som kan uppstå.

Kontoret ska ha en dedikerad resurs som arbetar med frågor som rör skyfall och värmebölja. Resursen tillser kontorets behov och håller även i dialogen och samarbetet med stadens övriga förvaltningar.

Arbetet med klimatanpassning kommer att genomföras enligt handlingsplanen för klimatanpassning och kommer att kräva kompetensutveckling och utvecklade arbetssätt.

Grönstrukturer och ekosystemtjänster

Kontoret behöver utveckla sitt arbete med att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Detta för att öka trivsel och hälsa, arbetsmiljö, förhindra klotter, förbättra miljön och minska lokala föroreningar, möjliggöra spridningsvägar för djur samt att klimatanpassa byggnader och verksamheter gällande framför allt skyfall och värmeböljor. Det behöver bli en naturlig del av det planerade underhållet, nybyggnation och ombyggnationer. Det handlar om kunskapslyft inom flera tjänsteroller samt att få till stånd utveckling av grönstrukturer i det fastighetsnära beståndet genom kartläggning, planering, samarbeten, investeringar samt lämpliga skötselplaner. Arbetet med ekosystemtjänster kommer att utföras med handlingsplan för biologisk mångfald samt handlingsplan för klimatanpassning som underlag.

Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen

Ytterligare insatser behöver ske för att säkerställa att byggvarubedömningen alltid används vid ny- och ombyggnationer, då många mindre projekt tidigare ej registrerades i BVB. Vidare behövs ett kunskapslyft för att använda systemet för att styra mot mindre miljö- och hälsopåverkande material används. Arbetet utgår från stadens kemikalieplan.

Övrigt utvecklingsbehov

Avfall

Kontoret behöver arbeta mer aktivt med avfallsfrågan kommande år. Förutom att fler hyresgäster ska kunna sortera ut sitt matavfall, ska samma arbete ske för plastavfall. Även förutsättningar för övrig källsortering i kontorets fastigheter behöver utredas och sorteringsfraktioner läggas till där möjlighet identifieras. Kontoret ämnar också förbättra avfallsuppföljning i byggprojekten och sträva efter att minimera såväl den totala mängden avfall samt andel som går till deponi. Detta kräver nya arbetssätt och metoder. Stadens avfallsplan ligger till grund för dessa satsningar.

Laddplatser för elbilar

Kontoret behöver utöka antalet laddplatser för elfordon i fastighetsbeståndet och att installera laddstolpar där förutsättningar finns. Stadens målsättningar gällande laddplatser kommer bli en stor utmaning och kontoret kommer sannolikt behöva ekonomiskt tillskott i budget eller klimatinvesteringsmedel för att kunna leva upp till riktlinjerna.

1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- Tryggad totalekonomi
- Effektiva arbetssätt

- Fokus på försäljningar av anläggningstillgångar
- Stärkt innovationsförmåga

Tryggad totalekonomi och effektiva arbetsätt

Kontoret kommer under perioden att fortsätta arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket 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.

Nämnden har i samband med budget för 2021 fått höjd kostnadsbudget, vilket innebar en sänkning av nämndens överskottsmål. Detta är mycket positivt och har skapat förutsättningar för en budget i balans. Kontoret vill dock framhålla att nuvarande budget inte skapar utrymme för att hantera händelser av engångskaraktär, vilket t.ex. effekter av pandemin visat. Ett fastighetsbestånd med stort 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 kommer att fokusera på följande nyckelfrågor som bedöms ha koppling till en långsiktigt tryggad totalekonomi och effektiva arbetsätt:

- Fortsatt arbete med renodling av fastighetsbeståndet
- Implementera nya hyresmodeller för de stadsinterna hyresgästerna i kontorets bestånd.
- Stärka det strategiska upphandlingsarbetet och fortsätta arbetet med en utvecklad avtalsförvaltningsprocess
- Fortsatt injustering och utveckling av fastighetssystemet/IT-stöd fastighetsförvaltning
- Stärka planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet
- Verka för att effektivisera kontorets arbetsätt, bland annat genom fortsatt utveckling av användning av digitala verktyg och smart informationshantering.
- En fullt ut implementerad projektprocess levererar resultat i form av bland annat förbättrad projektstyrning och prognoser
- Fortsätta utveckla projektprocessen och fokus på miljömedvetenhet i projekt.
- Fortsatt förbättra den interna kontrollen
- Översyn och utveckling av kontorets kvalitetsarbete i syfte att fortsatt utveckla verksamheten mot en hög kvalitetsnivå med fokus på en kvalitetsledning som främjar verksamhetens förmågor och leveranser samtidigt som regelefterlevnad säkerställs.

Fokus på försäljningar av anläggningstillgångar

Som ett led i renodling av kontorets fastighetsbestånd för att bidra till en långsiktig ekonomisk hållbarhet fortsätter kontoret med ett intensifierat arbete att avyttra anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret arbetar sedan tidigare med byggnader i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt. Detta arbete prioriteras särskilt under perioden. För flertalet av kontorets byggnader krävs

detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen sträcker sig över en lång tid. Detta arbete medför också behov av utredningar i tidiga skeden, detta bedöms innebära behov av att allokera medel uppgående till ca 5 mnkr per år inom resultatbudgeten, vilket kontoret för närvarande har svårt att inrymma.

2 Nämndens verksamhetsområde

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov som idrottsanläggningar, lokaler för kultur, olika typer av offentliga lokaler samt kontorslokaler. I kontorets bestånd finns också brandstationer, saluhallar, slott, herrgårdar, industrilokaler, berggrum, villor, torp och lägenheter. Kontoret äger även bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnder för att tillgodose LSS-boende och förskoleverksamhet. Vidare hyr kontoret in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

Kontoret har under de senaste åren slutfört ett antal större byggnads- och renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering, som dessutom kommer ökas på, då kontoret i dagsläget inte kan inrymma samtliga planerade åtgärder inom investeringsbudgeten. Underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar, inte minst gällande idrottsanläggningar. Inom beståndet har kontoret identifierat ett antal andra områden som också är extra kritiska ur olika aspekter och beslut om framtida progress bör fattas skyndsamt. Antingen är situationen kritisk ur samhällsviktig funktion, brist på uppfyllnad av myndighetskrav eller att hyresnivån inte täcker framtida underhållsbehov.

Andra exempel på angelägna frågor rör fastigheter med ateljéer, skyddsrum, garage, brandstationer och Hötorgsfåret. Kontoret ser också att det är viktigt att kunna implementera nya hyresmodeller och stadövergripande strategi för parklekar och strandbad. När kontoret arbetar med våra fastigheter görs det med beaktande av det kulturstrategiska programmet och nattlivsstrategin där så anses lämpligt. Mer om varje kategori i texten nedan.

Kontoret anser att stadsledningskontoret bör se över möjligheten att prioritera den interna processen vid detaljplanearbete och bygglov för samhällsfastigheter. En utdragen process försenar i flera fall möjligheten för kontoret att genomföra planerade renoveringar och nybyggnationer.

Fastigheter

Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar

Kontoret bär på en historisk underhållsskuld. Kontoret har en långsiktig plan för att arbeta ikapp det eftersatta underhållet, men de ekonomiska resurserna det kräver ligger högre än de planeringsramar som kommunfullmäktige satt upp för planperioden. Underhållet och den långsiktiga underhållsplaneringen dokumenteras i kontorets fastighetssystem.

Idrottsanläggningar

Staden växer och efterfrågan ökar på mer nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Ökad användning av stadens idrottsanläggningar leder till ökat slitage och genomförande av underhållsåtgärder försvåras. Kontoret behöver därför ytterligare resurser för att tillse att idrottsanläggningar håller en hög standard.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Kontoret har fortsatt att tillsammans med idrottsförvaltningen analysera och prioritera varje anläggning utifrån verksamhet och byggnads behov.

Simanläggningarna är nyckelkomponenter i stadsdelarnas sociala liv, med stora lokala värden i egenskap av centrala platser för idrottsföreningar och simsport, skolbarn och ungdomar. Flertalet hallar har ett högt bevarandevärde och de utgör helgjutna kulturmiljöer som illustrerar samhällets sociala och stadsbyggnadsmässiga ambitioner, i synnerhet den kommunala utbyggnaden av efterkrigstidens nya stadsdelar.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd både vad avser tekniska installationer som byggnadsstomme. De bör anpassas för ökad tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett lägre besökarantal än vad som är fallet idag.

Högdalens sim- och idrottshall, Forsgrenska badet, Farsta sim- och idrottshall, Åkeshovs sim- och idrottshall, Bredängsbadet och Spångabadet har genomgått större renoveringar. I idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma PM, *Simanläggningar i Stockholm 2020-2030* återfinns en övergripande beskrivning och strategi för stadens simanläggningar.

Behovet av genomgripande renovering av simanläggningar de kommande åren är stort. Förvaltningarna föreslår att Husbybadet drivs vidare genom att genomföra akuta underhållsinsatser men rivs när betongkonstruktionen uppnått sin tekniska livslängd som beräknas ske om cirka fem till sju år. Därefter ersätts badet med en ny anläggning. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Innan den nya simanläggningen står klar sker en temporär evakuering av verksamheten till Högdalens sim- och idrottshall.

En viktig strategisk del vid ombyggnation är att analysera om en utveckling av byggnaden ger en större verksamhetsnytta. Ibland kan en högre totalinvestering vara befogad om kapaciteten för verksamheten ökar. Exempelvis har kontoret skapat fler bassänger vid renoveringen av Forsgrenska badet. Kontoret anser att i stora renoveringsprojekt bör ett helhetsgrepp tas över hela anläggningen, både sim- och idrotthallsdelen.

Stadens åtta utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för lokala möjligheter till bad på platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Här finns en uppenbar risk för att ett flertal av bassängbaden måste stängas inom kort. Miljöinvesteringar inom dessa anläggningar skulle innebära minskad klimatpåverkan, till exempel genom att värma upp bassänger med solvärme och driva processutrustning med el

från solceller vid exempelvis Nytorpsbadet, Kampementsbadet samt Älvsjöbadet, där behovsanalys är framtagen inför en upprustning under perioden.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Kontoret planerar för flera nya hallar på bland annat Nytorps gärde och på Skarpnäcks BP. Parallellt med komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som på den tiden ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan ofta överbyggnader som idrottshallar eller ishallar. Genom att uppföra byggnader på denna typ av mark har det på senare tid upptäckts stora skador och sättningar på dessa byggnader. Kontoret planerar löpande åtgärder för att minimera skador som uppstår på grund av sättningar i marken. När en hall har uppnått sin tekniska livslängd och ska ersättas av ny, tillser kontoret att tillräcklig bärighet i marken uppnås vid nuppförandet.

Den omvända situationen gäller för att klara av framtida hundraårsregn. För att fördröja de vattenmassor som dagvattnets ledningsnät normalt klarar av föreslås utplacering av stora vattenmagasin under jord. Det finns förslag om att anlägga magasin under delar av kontorets fotbollsplaner. Problem med detta är att magasin kan komma att påverka både stabiliteten och hållbarheten för verksamhetsytan samt möjligheterna att underhålla dessa planer. Vidare är säkerheten för brukarna på anläggningarna en fråga vid till exempel hundraårsregn. Om stora mängder vatten ska lagras på kontorets idrottsplatser kan det krävas att kontoret bygger säkra platser för brukare och personal.

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP ursprungligen byggda som ishallar. Dessa hallars skick är för närvarande acceptabelt utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett succesivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kortare livslängd för både ispist och överbyggnad. Det krävs stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Sätra ishall är under bevakning på grund av sättningar i konstruktionen. Andra ishallar kräver stora insatser gällande bärighet, brandsäkerhet med mera. Kontoret planerar en ny ishall på Mälarhöjdens IP under perioden.

Kontoret har identifierat idrotts- och ishallar med osäkerheter i konstruktion. Utredning är genomförd och en handlingsplan är framtagen för att säkerställa dessa konstruktioner. Kontorets modernaste hall invigdes under 2020, Gubbängens skridsko- och bandyhall, som används för konståkning, bandy och allmänhetens åkning. Kontoret planerar att uppgradera hallen med en betongpist för att säkerställa iskvaliteten och utöka användningen.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sju till tioårsintervall och varje byte kostar mellan 2-5 mnkr styck. Ytterligare anläggningar tillkommer årligen och vissa arenor har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Kontoret planerar i samråd med idrottsförvaltningen att anlägga ispister under flera konstgräsplaner för att möjliggöra

nyttjande året om.

Kontoret äger fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. På ridanläggningar finns flertal byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar. Samtliga ridanläggningar har ett behov av upprustning, kontoret planerar bland annat utbyggnad av omklädningsrum på Farsta ridanläggning.

Kontoret kommer under perioden att uppföra en BMX-bana på Hökarängens BP som uppfyller tävlingsmått.

Idrottsförvaltningen leder ett arbete med att hyra idrottsanläggningar av privata aktörer. Bland annat diskuteras ishallar på Sättra IP, multihall på Vårbergs IP, Brännkyrkahallen samt Västertorps sim- och idrottshall. Kontoret stöttar idrottsförvaltningen i vissa sakfrågor. Om hyresavtal tecknas kommer kontoret att värdeöverföra Brännkyrkahallen till exploateringskontoret som säljer byggnader med tomträtt till ny fastighetsägare. De planerade renoveringarna på ovanstående objekt hanteras för närvarande utom ram i investeringsprioriteringar.

Brandstationer

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket beslutats genomföras under perioden 2022 till 2024. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnyttiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. Kontoret har identifierat platser för temporära brandstationer under renoveringsperioden. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

Ateljéer

Kontoret har ett nittiotial hyresavtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 290 konstnärer att arbeta med sitt specialområde. Många av dessa lokaler finns i attraktiva lägen i innerstan. Hyresavtalen är utformade med särskilda bestämmelser som innebär subventionerad hyressättning. Majoriteten av byggnaderna uppfyller inte gällande myndighetskrav och är i stort behov av omfattande renoveringar. Uppskattad kostnad uppgår till cirka 350 mnkr under en femårsperiod.

För att kontoret ska få kostnadstäckning för framtida investeringar måste hyresnivåerna ses över och hyresmodellen behöver minst vara enligt självkostnadsbaserad princip. Betalningsförmågan hos flera hyresgäster ligger för närvarande under beräknade framtida hyresnivåer. I Midsommarkransens före detta skola har ett program för renovering tagits fram. Den före detta skolan har ett omfattande upprustningsbehov för att bland annat uppfylla myndighetskrav. Här finns dock möjlighet att tillskapa fler ateljélokaler än de som finns i byggnaden i dagsläget. En renovering kommer innebära ökade hyresnivåer för att täcka investeringar. Dihlströmska längan som även innehåller ateljéer, behandlas i avsnittet under rubriken kulturhistoriska byggnader.

Kolonistugeområden

Kontoret förvaltar även ett antal komplementbyggnader i varierande skick som ligger i anslutning till koloniområden. De har tidigare ingått i arrendeavtal mellan koloniföreningar och exploateringskontoret. Under perioden kommer kontoret göra en översyn av framtida hantering.

Garage

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sex även skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt ett stort renoveringsbehov som är både tekniskt och ekonomiskt utmanande. Kontoret kommer tillsammans med Stockholms Stads Parkering fortsätta översynen av bergtrum i syfte att utreda vilka av dessa som kontoret kan avyttra. Hötorgsfares, som sträcker sig under Hötorgsskraporna mellan Hötorget och Sergeltorg, har ett stort akut underhållsbehov och ett omfattande långsiktig renoveringsbehov.

Bergtrum och skyddsrum

Kontoret förvaltar tjugotvå fristående aktiva skyddsrum. För bergtrummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Omvärldsanalys och hotbild har under senare tid förändrats, vilket inneburit att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap råder staten att återuppta byggnation av nya skyddsrum i Sverige. Krav kommer även att ställas på att utveckla skyddsrumsbeståndet. Kontoret har inga möjligheter att finansiera detta inom den långsiktiga investeringsplanen utan förutsätter att detta sker med statliga medel.

Lokalupplåtelse till stadsdelsförvaltningar

Till stadsdelsförvaltningarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden – LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), förskolor, parklekslokaler samt omklädningsbyggnader vid strandbad. Kontoret ansvarar i staden för att köpa in bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende och förskolor, när staden växer. För närvarande pågår cirka fyrtiofyra förvävsprojekt som befinner sig i olika skeden, varav cirka tjugotvå är planerade att tillträdas under perioden 2023 till 2025. Det gäller nio förskolor och tio LSS-boenden som kommer att utgöras av uppskattningsvis 145-155 stycken bostadsrätter.

Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

Gruppboenden LSS och förskolor

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

Hyresjustering och hyressättning bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand

Kontoret har tecknat förhandlingsordning med hyresgästföreningen. Kontoret genomför årlig hyresförhandling åt berörda förvaltningar gentemot hyresgästföreningen för sådana bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand.

Staden behöver lyfta blicken en nivå för att säkerställa om inte möjligheterna att tillgodose, i alla fall delar av behovet, av LSS finns inom det befintliga beståndet. Om en stadsdelsförvaltning har behov av LSS-bostäder och en angränsande förvaltning har sagt upp avtal om boende för LSS så bör dessa matchas, för att i största möjliga mån undvika att kontoret säljer en bostad i till exempel Skarpnäck och istället förvärvar nyproduktion i Farsta. På så vis kan investeringsutrymme frigöras för andra angelägna behov.

Innan en eventuell försäljning bör det utredas om andra tänkbara behov som stadsdelsförvaltningen har kan tillmötesgå, dock är det i fråga om LSS-bostäder tämligen begränsat för en eventuell ny verksamhet som ska inrymmas inom användningen bostad. Om inte användning finns för bostäderna bör kontoret sälja dessa för att undvika tomställning och onödiga kostnader.

Parklekslokaler

Kontoret förvaltar cirka femtio parkleksbyggnader som hyrs av stadsdelsförvaltningarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd, vilket har skapat ett stort behov av nya verksamhetsanpassade byggnader. Då parkleksbyggnader ofta står på allmän platsmark råder det oklarheter kring huruvida ändrad detaljplan behövs innan bygglov kan ges. Nuvarande hyresnivåer täcker inte det framtida underhållsbehovet och investeringskostnaderna. Kontoret genomför statusbesiktningar och akuta underhållsåtgärder i avvaktan på fortsatt hantering.

Byggnader vid strandbad

Kontoret förvaltar byggnader vid flera av stadens strandbad. Ofta är dessa byggnader av enklare slag med WC, omklädningsutrymme och ibland en servering. Många av byggnaderna är av äldre enklare karaktär och uppfyller inte krav på tillgänglighet. Hyresintäkterna är låga och medger därför inte större insatser i form av underhåll och upprustning. I staden är det flera förvaltningar som har olika ansvarsområden vid strandbaden. En översyn av detta och stadens strategi för strandbad bör tas fram av stadsledningskontoret. Stadsdelsförvaltningarna vill många gånger utveckla och tillgängliggöra dessa platser. Vid strandbaden pågår numera aktiviteter året om, inte minst under vintertid som utflyktsmål.

Kontoret ser gärna att byggnaderna vid strandbaden får en ökad användning för att komma stadens invånare till del i större utsträckning. För närvarande arbetar kontoret med flera projekt, bland annat en återuppbyggnad av en nedbrunnen omklädningsbyggnad vid Flatenbadet som delvis får nya funktioner samt en utökad bygggrätt för ett befintligt café vid Hökarängsbadet. I anslutning till Hökarängsbadet pågår ett större detaljplaneprojekt och planförslaget innehåller bland annat 750 bostäder. Kontoret är delaktiga i planarbetet och verkar för en utökad bygggrätt för den befintliga café- och WC-byggnaden. En större bygggrätt ska kunna innehålla restaurang, bastu, offentliga toaletter och värmestuga under vinterhalvåret. Uppdrag saknas i dagsläget från stadsdelsförvaltningen, varför en uthyrning till

en extern hyresgäst som kan ansvara för delar av verksamheten kan bli aktuell. Planförslaget ska möjliggöra en fastighetsbildning.

Byggnader på parkmark

Att verka för att kontorets byggnader genom nya detaljplaner placeras på kvartersmark pågår kontinuerligt. Framst gäller det parkleksbyggnader men även byggnader vid till exempel strandbad kan aktualisera frågan. I första hand är det av intresse för kontoret att ansluta till redan påbörjade planarbeten, för att minska kontorets kostnader i planläggningsprocessen. Större förståelse för kontorets uppdrag skulle underlätta i det fortsatta arbetet. Byggnader på kvartersmark istället för parkmark, ger kontoret betydligt mer kontroll i förvaltarrollen. Byggbar mark preciseras samt att fastighetsbildning blir möjlig vilket även möjliggör försäljning. Byggnaders kulturvärden blir också lättare att skydda.

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som ligger på parkmark och som inte är ändamålsenliga med kontorets uppdrag och stadens lokalbehov. Dessa har hanterats i ett samarbete med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsledningskontoret. Vissa byggnader överläts till exploateringskontoret som främjar en framtida stadsutveckling. Andra byggnader som staden inte behöver långsiktigt fastighetsbildas för att sedan avyttras. Det finns även byggnader som kontoret förvaltar på parkmark. Dessa förhyrs ofta av hyresgäster med begränsad betalningsförmåga vilket innebär att insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga att finansiera.

Kulturhistoriska värdefulla byggnader

Gårdar

I början av 1910-talet förvärvade staden bondgårdar för framtida exploatering. På 1960-talet fattades beslut om att bevara dessa byggnader på gårdarna, för att öka förståelsen för stadens historia och framväxt. På gårdarna finns det byggnader värda att behålla i offentlig ägo för att garantera medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. Dessa har sedan gett namn till nyskapade stadsdelar som Husby och Akalla. Kontoret förvaltar i dag ett flertal av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott. Kontoret har tagit fram vårdprogram för Husby gård och Akalla gård och genom att dokumentera och ta fram riktlinjer vid exempelvis renovering arbetar kontoret vidare för bevarandet av dessa gårdar.

Sturehov 1:2

Fastigheten, med totalt sexton byggnader, byggnadsminnesförklarades i januari 2018. Den består av Sturehovs slott med två flyglar, trädgårdsmästarebostad, stall, magasin och ekonomibygnader. Marken kring slottet påminner om tidigare anlagd trädgård och odlingar för att försörja gården. Fastigheten är belägen i Botkyrka kommun. Fastigheten ägs sedan 1889 av Stockholms stad och användes tidigare som stadens representationsslott. Slottsbyggnaden hyrs idag ut för konferens och bröllop. Inom området finns även café och hantverk. Fastigheten är en del av vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten.

Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Under pandemin har antalet besökare runt Sturehov ökat. Det ökade antalet besökare har visat på behov av fler offentliga toaletter och fler parkeringsplatser. Kontoret kommer därför att utreda olika utvecklingsalternativ av området.

Dihlström 1

Fastigheten Dihlström 1 är en kulturhistoriskt värdefull byggnad på Glasbruksgatan på Södermalm. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1808 och inrymmer sedan 1974 ateljéer, lokaler och två bostäder. Fastigheten är kulturklassad blå och ligger i en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Dihlströmska längan har ett omfattande renoveringsbehov. Tekniska livslängden har passerats vad gäller installationer i byggnaden och därför ökar kontorets avhjälpande underhållskostnader. Kontoret har under 2021 åtgärdat el och brand för att inte behöva evakuera hela byggnaden av säkerhetsskäl. Fortfarande finns stora brister vad gäller avlopp, värme och ventilation. Investeringsutgiften för att renovera hela byggnaden uppskattas enligt utredning till cirka 100 mnkr och det är med dagens hyresgästers betalningsförmåga inte möjligt att täcka dessa investeringskostnader.

Af Chapman

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som idag används som vandrarhem och turistattraktion. Nuvarande hyresintäkter täcker inte fartygets drift- och underhållskostnader. Under 2021-2022 renoverades riggen och under 2022-2023 planeras huvuddäcket att bytas ut. Kontoret utreder en eventuell försäljning av af Chapman.

Börshuset

I dagsläget finns tre aktörer i byggnaden, Svenska Akademien, Nobelmuséet och Borgerskapet. På grund av gamla kommunfullmäktigebeslut och avtal upplåter kontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter, till Svenska Akademien och Borgerskapet utan att kunna ta ut hyra. Gamla avtal och beslut innebär att kontoret endast får hyresintäkter för cirka 45 procent av uthyrningsbar yta och de uteblivna hyresintäkterna bedöms motsvara cirka 6 mnkr per år. Diskussioner förs om byggnadens fortsatta användning.

Stadshuset

Kontoret har sedan flera år tillbaka planerat och arbetat med prioriterade underhållsarbeten i Stadshuset fram till 2023 då Stadshuset fyller 100 år. Festligheterna under 100-års jubileet förväntas pågå under hela 2023 vilket kommer öka kontorets kostnader för drift och förvaltning under detta år. Stadshuset är sedan 2019 klassat som skyddsobjekt vilket ställer nya krav på kontoret avseende hanteringen av information, tillträde och underhållsarbeten.

Hasseln 4

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Fasching. Byggnaden är kulturhistorisk värdefull, även invändigt, där kontoret bland annat har underhållsansvar för de antikvariska delarna som guldfoajén på Oscarsteatern. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och sättningar i golvet i källaren kvarstår

och gränsdragningen mellan olika driftåtaganden är otydligt specificerade. Den hyra som hyresgästerna hittills betalat har legat långt under marknadsmässiga nivåer och årligen visar denna fastighet ett negativt resultat om drygt 2 mnkr. För närvarande är hyresgästen Oscarsteatern uppsagd för hyresförhandling gällande ändrade villkor och hyreshöjning.

Stadsbiblioteket

Byggnaderna är sedan slutet av 2017 klassade som byggnadsminne. Kontoret har erhållit medel i den utökade investeringsplanen och har påbörjat renovering och kommer de närmaste åren att utföra åtgärder i Asplundhuset för att uppfylla myndighetskrav, förbättra brandsäkerhet, injustera tekniska installationer och genomföra en översyn av tak samt fasad. Låghusen vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), de så kallade basarerna mot Sveavägen, är i behov av genomgående renovering av byggnaden och installationerna och behöver därför tomställas succesivt under detta arbete som är beräknat att utföras under hösten 2022 och våren 2023.

Kontoret ser ett behov av att snarast förbereda utbytet av de tekniska installationerna som inom kort har uppnått den tekniska livslängden i Asplundshuset varför utredningsbeslut har fattats av nämnden under 2022.

Tekniska nämndhuset

Kontoret har sedan 2018 renoverat tekniska nämndhuset för att byggnaden ska uppfylla dagens myndighetskrav, tillhandahålla anpassade kontorslokaler åt stadens tekniska förvaltningar, stadsägda bolag samt Kungsholmens stadsdelsförvaltning. I slutet av 2023 ska stadens verksamheter vara inflyttade då renoveringen beräknas vara klar. För att höja servicenivån i tekniska nämndhuset har kontoret upphandlat FM-tjänster (facility management) som tillhandahåller tjänster som reception, städ m.m. Kontoret konstaterar att uppdraget medför mycket administrativt arbete och behöver fortsatt hanteras av kontoret.

Naturreservat

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat, friluftsområden, vägar, områden för kraftledningar och tomtmark.

Naturvärden

Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser på cirka 2 100 hektar. Arealen inrymmer tre naturreservat och friluftsområden: Nackareservatet, del av Görvälns naturreservat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Orlångens naturreservat. Naturreservaten är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Orlångens friluftsområde. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under ett normalår upp till 2,5 miljoner besök årligen.

Under pandemin ökade antalet besökare med cirka 60 %. Fler besökare i området gör att krav ställs på fler toaletter och grillplatser. Det leder också till ökat slitage av cykel- och gångstigar och ett ökat behov av underhållsinsatser. Kostnaden för att sköta och underhålla naturreservaten och friluftsområden uppgår till cirka 9 mnkr årligen men väntas öka.

Byggnader i naturreservat

Kontoret äger och förvaltar även byggnader i naturreservat på mark som tillhör Stockholm stad såsom exempelvis Orhem och Lilla Sickla gård. Här finns begränsningar i utveckling och avyttring av dessa vilket innebär begränsade intäktsmöjligheter. Kontoret äger även ett stall och ridhus på Ågesta gård i Huddinge. Enligt Stockholms länsmuseum har Ågesta gård ett högt kulturhistoriskt värde. I Orslångens naturreservat finns Stora Orslångsjö som har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär.

Övriga fastigheter

Skarpa by

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarnäck och är ett framtida exploateringsprojekt sedan flera år tillbaka. Projektet har diskuterats och samrått i flera olika former under en lång tid. Det råder konsensus kring huvuddragen om hur bebyggelse, gammal som ny, kan inkluderas i gammal kulturmiljö och bli ett värdefullt tillskott med en blandning av bebyggelse och arbetsplatser i söderort.

År 2007 revs fyra byggnader på området för att de bedömdes vara i alltför dåligt skick. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Fyra byggnader kommer att bevaras till framtiden: gårdsbyggnaden, två annex och en jordkällare.

Exploateringen av Skarpa by är för närvarande planerad i sista etappen av bostadsbyggandet. Det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende. Det akuta underhållsbehovet under de kommande tio åren bedöms till 2-5 mnkr per år. Fastighetskontoret och exploateringskontoret diskuterar eventuell värdoöverföring/förvaltningsuppdrag för områdets samtliga byggnader. Etappen för utvecklingen av området Skarpa by bör tidigareläggas så projektet kan starta.

Kyrkhamn

Kontoret förvaltar ett tiotal byggnader i Kyrkhamn. Inom staden pågår arbete med att inrätta ett naturreservat i området. I dagsläget finns inte förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning av kontorets byggnader, eftersom flertalet saknar godkänd VA-lösning, vilket i sin tur begränsar möjligheterna för uthyrning. Kontoret anser att flera av byggnaderna inte är ändamålsenliga utifrån kontorets uppdrag respektive stadens lokalbehov.

Det är kontorets mening att beslut om de aktuella byggnadernas framtida användning bör fattas av staden innan bildandet av Kyrkhamnsreservatet sker eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt kommer att försvåras efter bildandet av reservatet.

Kontoret har påbörjat ett arbete för att möjliggöra en fastighetsbildning. Området ligger utanför detaljplanelagt område och tillhör en större fastighet, Hässelby Villastad 36:1. Det finns goda förutsättningar för fastighetsbildning eftersom väg finns framdragen till samtliga byggnader. En eventuell försäljning förutsätter fastighetsbildning. För närvarande tas tänkbara

tomtstorlekar fram med hänsyn taget till reservatets behov men också till husens plats i naturen och deras kulturhistoriska värde.

I anslutning till Kyrkhamn pågår planerna för det nya Lövstaverket; ett kraftvärmeverk som ska ersätta Hässelbyverket. Till anläggningen hör också en hamn där bränslet ska lossas. Den föreslagna åtgärden medför att badplatsen och småbåtshamnen behöver flyttas. Någon ersättningsplats för dessa funktioner har staden inte enats om, men en lösning är att de placeras i Kyrkhamn. Om en badplats skulle bli aktuell i området kan behov av omklädningsrum, caféverksamhet med mera bli aktuellt och skulle kunna rymmas i någon av kontorets byggnader. En breddning av vägen kan också bli nödvändig. Här behövs en fortsatt dialog med i första hand stadsdelsförvaltningen.

Byggandet av kraftvärmeverket och hamnen kommer påverka delar av kontorets bestånd, främst i fråga om buller men även utblickar och utsikt kommer störas. Konsekvensen blir en mycket begränsad användning för de byggnader som ligger närmast. När kraftvärmeverket är planlagt vet kontoret bättre hur stor inverkan blir.

Pelarbacken större 4

Ett flertal utredningar har visat att fastigheten är i så dåligt skick att kontoret har varit tvunget att skyddsstämpa gårdsbjälklaget för att minimera risk för skada. Det har även konstaterats att de tekniska installationerna har passerat sin livslängd sedan en tid tillbaka. Kontoret arbetar för närvarande med att ta fram en programhandling och en kostnadsuppskattning för att iordningställa fastigheten. Vid en renovering kommer hyresnivåerna att behöva höjas.

Hötorgsfaret

Hötorgsfaret är det utrymme som går under marknivå och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. De som nyttjar faret är främst fastighetsägarnas hyresgäster inom området, men det finns även garageplatser i två plan. Kontorets del av Hötorgsfaret som ligger inom fastigheten Beridarebanan 10 är till stora delar tekniskt uttjänt. Betong släpper från tak och bjälklagets generella skick och bärighetsförmåga har till stora delar passerat sin tekniska livslängd. Ovan beskriven problematik förekommer i hela faret.

Faret har flertalet olika fastighets- och tomträttsinnehavare med åtskilliga fastighetsrättsliga inskränkningar sinsemellan vilket försvårar möjligheterna till ett totalgrepp över faret. Den komplexa ägarstrukturen har historiskt såväl som i nutid utgjort hinder för skapande av gemensamhetsåtgärder. Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret utrett ägarstruktur, ansvarsområden och behov av upprustning för Hötorgsfaret.

Kontoret genomför akuta underhållsåtgärder för avloppssystemet genom faret vid haveri. Det pågår stora ombyggnationer hos angränsande tomträttsinnehavare vilket påverkar faret negativt. Beslut om kontorets reinvestering måste fattas skyndsamt då det föreligger stor risk för haveri av avloppssystemet. Ett haveri som skulle kunna påverka angränsade fastigheter och leda till stora kostnader för kontoret. Finansiering av åtgärder kommer inte vara möjlig inom kontorets långsiktiga investeringsplan.

Campingplatser

Kontoret förvaltar tre campingplatser, Ängby, Bredäng och Flatens camping. Det är olika

upplåtelseformer för dessa, både hyresavtal och arrenden. Kontoret avser att under perioden utreda de olika förutsättningarna för dessa anläggningar.

Förvaltningsuppdrag

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter/byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. För närvarande omfattar detta cirka trettio uppdrag och ett uppdrag kan innehålla flera byggnader samt mark. Kontoret har ett större uppdrag utanför kommungränsen och ett uppdrag från trafikkontoret gällande byggnad. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

Inhyrningar av förskolor

Den första januari 2008 överfördes förvaltningen av lokaler för enskilt lokaliserade förskolor från utbildningsförvaltningen till kontoret. Lokalerna hyrs in från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som när förskolorna startade i enskild regi såg en större trygghet i att hyra ut till staden än till en enskild verksamhetsutövare. Kontoret får i dessa hyresförhållanden rollen som både hyresgäst och hyresvärd.

Denna konstruktion innebär en risk för staden då kontoret i förhållande till sin hyresgäst ansvarar för myndighetskrav såsom ventilation, buller och liknande utan att ha någon faktisk rådighet över lokalen. Samtidigt bär kontoret risken med att den enskilt anordnade förskolan går i konkurs eller att företaget upphör med sin verksamhet. I praktiken innebär det att kontoret agerar som hyresgarant och inte får full täckning för nedlagda kostnader.

I dagsläget har kontoret 37 inhyrda förskolelokaler som hyrs ut till enskilt anordnade förskolor, vilket är en minskning sedan föregående år då två förskolor lagt ned sin verksamhet och sagt upp avtalen. Kontoret kommer fortsätta att aktivt verka för att direktavtal tecknas mellan de enskilt anordnade förskolorna och fastighetsägarna.

Saluhallar, citykärnan

De stora projekten som pågår i city - bland annat utveckling av Sergelgatan - får konsekvenser för kontorets hyresgäster i närområdet. Till exempel genomförs omfattande renovering av Hötorgsskraporna vilket innebär att Sergelgatan tömms på butiker och naturliga gångstråk ändras under projektets gång. Kontoret har fått ett antal vakanser och konkurser som följd. Under pandemin har antalet människor som rör sig i cityområdet minskat vilket påverkat kontorets hyresgäster ekonomiskt. En återgång till normala kundströmningar i området efter pandemi och renoveringar gynnar hyresgäster och kontorets möjlighet att hyra ut vakanser.

Samarbetsprojekt, citykärnan

Som ett led att arbeta trygghetsskapande och brottsförebyggande har bland annat förslag tagits fram för Beridarebanan, en mindre gatubit mellan Benny Fredrikssons torg och Drottninggatan mellan Kulturhuset och Teaterhuset. Förstärkt belysning, ny gatubeläggning samt ljusprojicering på Kulturhusets betongfasad är tänkt att bidra till en mer attraktiv och tryggare miljö. Med det planerade kombinerade ljus- och konstprojektet ges möjlighet att implementera delar av strategin för gatukonst och muralmålningar. Projektet måste samordnas med övriga förvaltningar, främst trafikkontoret och kulturförvaltningen.

Kungsträdgården

Fastighetskontoret arbetar tillsammans med bland annat trafikkontoret för att få till en permanent lösning för kontorets byggnader i Kungsträdgården. Det medför ett tillskott i form av en eller flera komplementbyggnader för att klara dagens krav på mathantering och personalutrymme till de befintliga restaurangpaviljongerna. Denna lösning är också tänkt att städa upp i parkmiljön där mindre kiosker, sopcontainrar och förrådsbyggnader förfular. Kontorets avsikt är också att ta ett helhetsgrepp kring sophantering i parken. Detta sker i samarbete med kulturförvaltningens evenemangsenhet, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Övriga verksamhetsfrågor

Öka BIM-nyttan i förvaltning

Kontoret kommer fortsätta att utveckla och implementera BIM (Building Informations Management) i förvaltningen genom strukturerad hantering av teknisk bygg- och fastighetsinformation. Målet är obrutna informationsflöden i samhällsbyggandets processer för vilket en strategi behöver definieras. Som ett delområde påverkar de nya krav som gäller från och med den 1 januari 2022 gällande klimatdeklaration vid uppförande av nya byggnader. Kontoret ska utreda hur och om detta kan hanteras genom att ställa krav på BIM, strukturerad informationshantering utifrån klimatdeklarationernas informationsbehov i nybyggnadsprojekten.

Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter

Kontoret kommer behöva lägga stora resurser i form av tid och pengar för att uppfylla myndighetskrav under den kommande perioden. Då det finns en underhållsskuld gällande myndighetskrav kommer detta arbete kräva långsiktiga åtaganden från kontoret.

Inomhusmiljö

För att säkerställa en god inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem genomförs löpande ronderingar i teknikutrymmen. Att systematiskt rengöra befintliga ventilationssystem kan generera bättre inomhusmiljö och spara energi. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena.

Den högre nyttjandegraden i kombination med den globala klimatförändringen medför en ökning av inomhustemperaturen i kontorets byggnader. Både i befintliga byggnader och vid större om- och nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla bli än mer aktuell, med en ökad kostnad i planerade investeringar som följd.

För att spara energi och säkerställa en god inomhusmiljö kommer temperaturgivare och luftkvalitetsmätare installeras och användas för att styra ventilation och värme.

Fossilfri organisation 2030

I enlighet med stadens mål om fossilfri organisation 2030 fortsätter kontoret arbetet med att

fasa ut fossila bränslen i den egna verksamheten. Resterande oljepannor i beståndet kommer framöver endast att påfyllas med grönt drivmedel (EcoPar).

I driftverksamheten används enbart el-/gasdrivna fordon och krav på miljöbränslen kommer också att ställas vid upphandling av entreprenader och tjänster där transporter ingår. Vid alla nybyggnationer och större ombyggnationer utreds även fortsättningsvis möjligheten att installera anläggning för produktion av el eller värme baserad på solenergi. Arbetet med att införa gröna hyresavtal fortsätter också under perioden.

Vårdprogram

Vårdprogram är benämningen på de förvaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller fastigheter som kontoret förvaltar och som Stadsmuseet tar fram på uppdrag av kontoret. Detta sker i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. (Utlåtande 2016:92, dnr 313- 602/2014). I samråd med Stadsmuseet arbetar kontoret vidare med att upprätta och revidera vårdprogram. Vårdprogram medför en kostnad om cirka 2 mnkr per år och kostnaden är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden. Vårdprogram har uppdaterats efter stora ombyggnadsprojekt gällande Östermalmshallen, Medborgarhuset och Kulturhuset.

Ett antal fastigheter inom staden som förvaltas av kontoret innehåller sedan byggnadstiden även möbler och konst. De fastigheter som innehar lösa inventarier (såvitt känt) är Stadshuset, Stadsbiblioteket, Börshuset, Oscarsteatern, Sturehovs slott, Medborgarhuset, Kulturhuset/Stadsteatern och Liljevalchs.

Byggnaderna är i flera fall unika exempel på hur dåtidens mest namnkunniga arkitekter, hantverkare och konstnärer skapat detaljrika helhetsmiljöer där även lös inredning medverkar till byggnadernas mycket höga kulturhistoriska värden och där den konstnärliga gestaltningen och det arkitektoniska uttrycket därmed förstärks.

Ägarskap och förvaltningsansvar för de kulturhistoriskt värdefulla inventarierna behöver klarläggas. Kontoret ser behov av ett register som långsiktigt skulle underlätta förvaltningen av inventarierna och säkra stadens tillgångar i form av både kulturhistoriska och ekonomiska värden. Detta skulle möjliggöra planer för restvärdesräddning och ge en samlad överblick över långsiktiga underhållsbehov.

Inför Stadshusets 100 års jubileum planeras en inventering, uppmärkning och registrering av de cirka 1 700 ursprungsinventarierna.

Klimat- och miljöarbete

Kontoret kommer fortsätta arbetet med att ställa krav på omfattande energieffektiviseringar i alla större ombyggnationer, där stora möjligheter till energieffektivisering föreligger. För nybyggnationsprojekt är målsättningen en energianvändning på maximalt 55 MWh per m² A-temp och målsättning om minst 30% minskad energianvändning vid större ombyggnation i enlighet med stadens krav, samt relativ energieffektivisering om minst 5% under en fyraårsperiod i enlighet med klimathandlingsplanen.

För att öka andelen förnyelsebar energi, kommer kontoret fortsätta arbetet med att utreda möjligheter för produktion av el/värme baserat på solenergi i det egna beståndet. I samtliga

större byggprojekt ska kontoret utreda förutsättningar för solenergi och för de platser där det är tekniskt och kulturhistoriskt genomförbart såväl som ekonomiskt försvarbart ska solenergianläggningar installeras.

Arbete med klimatanpassning av kontorets byggnader kommer fortgå under perioden. Kontoret har sedan tidigare kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning och/eller försämrade markstabilitet på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Många av dessa byggnader är bedömda utifrån skyddsvärde och generella åtgärder för de mest skyddsvärda är framtagna. För de byggnader som kvarstår ska detta arbete också göras.

Kontoret genomför en kartläggning över möjligheter och utmaningar med att öka den biologiska mångfalden i tätbebyggt område. Detta kompletterar kontorets arbete med skötsel av de stadsnära naturreservaten, vilka utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Vid nybyggnation ska grönt tak anläggas om taket inte är lämpligt för solcellsanläggning.

Under perioden fortsätter kontoret utvecklingsarbetet avseende konstgräs tillsammans med bland annat idrottsförvaltningen, till exempel pågår utveckling kopplat till infill i konstgräs och anläggande av hybridgräs med mera.

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid driftupphandlingar samt under ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval.

Arbete med att utöka avfallshanteringen med fraktionen matavfall i kontorets fastigheter fortgår, och ska leda till att fler hyresgäster kan sortera ut sitt matavfall.

Strategisk kompetensförsörjning

Kontoret fokuserar de kommande åren på fortsatt arbete med strategisk kompetensförsörjning, att långsiktigt stärka kontorets arbetsgivarvarumärke samt att skapa förutsättningar för ett aktivt och hållbart medarbetarskap och ledarskap. Kontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett attraktivt val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Proaktivt och systematiskt arbete med organisation och kompetensförsörjning skapar förutsättningar för att kontorets samlade kompetens matchar verksamhetens utveckling och framtida uppdrag. Kontoret arbetar vidare med att långsiktigt stärka arbetsgivarvarumärket jämte identifierade målgrupper med fokus på kontorets fastighetsbestånd, uppdrag och samhällsnytta samt hållbarhet.

Kontoret utvecklar arbetet med dialog och målstyrning samt arbetar systematiskt med kompetensinventering, utvecklingsplaner och kompetensförsörjningsplaner för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökande konkurrens om kompetens inom branschen. Ett annat viktigt fokus under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och delaktighet skapar förutsättningar för medarbetare att påverka den egna arbetssituationen och är av vikt för att kunna attrahera och behålla kompetens.

Pandemin och digitalisering av samhället har medfört förändrade förutsättningar för och förväntningar på arbetsgivare men också ökade krav på medarbetare och chefers

förändringsbenägenhet. Kontoret kommer under perioden att fortsätta skapa förutsättningar för medarbetare att delvis arbeta hemifrån och vidare utvärdera arbetsmiljö och arbetssätt.

Ledarskapet är också centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Ledarskapet ska utgå ifrån stadens chefsprofil och för att skapa hållbart ledarskap över tid krävs tid, utrymme och goda förutsättningar för kontorets chefer. Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Kontoret kommer därför under perioden se till chefens arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet.

Investeringar

Utmaningarna för investeringsidan 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 provar 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, stärkt arbete med planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet 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.

Målbilden för perioden är att ett antal renoveringar och nyinvesteringar kan lyftas bort från nämndens investeringsplan för att, helt eller delvis, utföras av annan aktör. Detta är positivt utifrån att investeringsutrymme frigörs för andra angelägna behov men kan innebära en planeringsutmaning kortsiktigt, t.ex. om ett projekt av denna anledning lyfts ur investeringsplanen, kan det vara svårt att med kort framförhållning ombudgetera till andra projekt.

Kontoret ser fortsatt behov av att större investeringsprojekt, främst idrottsinvesteringsprojekt, ska kunna finansieras inom den utökade investeringsplanen för att inte tränga undan mindre projekt under en lång tidsperiod.

Upphandling och inköp

Under de närmaste åren kommer kontoret fokusera på att stärka det strategiska

upphandlingsarbetet. Kontoret 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. I övrigt planeras arbete för att utveckla det systematiska arbetet med strategier samt arbeta för effektivare arbetssätt, t.ex. verktyg för en mer långsiktig upphandlingsplanering och utveckla mallar och rutiner. Arbetet fortsätter också med att följa upp och styra upphandlings- och inköpsarbetet med nyckeltal.

Näringsliv

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för att ambitionsnivån när det gäller företagsklimatet ska höjas. Målet är att Stockholm, år 2025, ska ha Sveriges bästa företagsklimat.

Ett bra företagsklimat är viktigt för den växande staden där starka samarbeten med näringslivet är avgörande för att hantera nuvarande och framtida utmaningar. Kontoret har, som en del av staden, en viktig uppgift i att säkerställa att sättet vi arbetar på är målinriktat och alltid innehåller ett näringslivsperspektiv inom ramen för vårt uppdrag.

Den pandemi som drabbat Stockholm och världen har fått negativa ekonomiska konsekvenser för näringslivet. Företagsklimatet i Stockholm är avgörande för stadens framtid, särskilt i tider av kris. Kontoret har under pandemin bidragit till att försöka underlätta för näringslivsidkarna, bland annat i form av hyreslättnader i enlighet med stadens övergripande policy men även genom att alltid bidra med en god service och ett trevligt bemötande i kontakterna med de hårt ansatta hyresgästerna.

Då restriktionerna till följd av pandemin nu luckrats upp så är det viktigt att kontoret, liksom övriga delar av stadens verksamheter, växlar upp och implementerar framtagna planer för hur återstarten av Stockholm ska bli så snabb och smidig som möjligt.

Kontoret kommer under perioden fortsätta arbetet med att öka säkerheten i och kring kontorets byggnader och offentliga platser. Det viktiga arbetet med platsamverkan tillsammans med stadens övriga verksamheter och näringsidkare kring trygghets- och säkerhetsfrågor kommer fortsatt genomsyra organisationen och kontoret kommer bland annat fortsätta arbetet med trygghetsronderingar för att förebygga att skadegörelse och klotter inte uppstår samt för att säkerställa att när det väl uppstått omhändertas tas det skyndsamt. Arbetet för trygghet och säkerhet är viktigt för att skapa goda förutsättningar för stadens företag.

Under perioden kommer kontoret delta i stadens utbildningar för att ytterligare stärka sin kompetens kring näringslivsfrågor. Kontoret kommer även medverka i stadens arbete med att etablera och utveckla en serviceprocess som underlättar för företag när det gäller nyetablering eller omlokalisering i Stockholm. Detta omfattar även arbetet med att utveckla samarbeten, principer och strategier för att åstadkomma en säker hantering när det gäller utveckling av samhällsfastigheter i samarbete med externa aktörer.

Kontorets primära uppdrag är att hyra ut lokaler till stadens egna verksamheter. Men kontorets lokalbestånd omfattar även lokaler för produktion-, kontors- och affärsverksamhet –

lokaler viktiga för företagare i Stockholm.

Kontoret som fastighetsägare eftersträvar alltid en god dialog med sina hyresgäster för att ytterligare bidra till ett positivt företagsklimat i Stockholm.

Under föregående år har kontoret haft som mål att genomföra kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster, något som inte kunnat genomföras till följd av rådande pandemi. Givet att restriktionerna ej återinförs är målet att denna ska kunna genomföras under perioden. Målet med undersökningen är att utreda hyresgästernas behov och kontoret kommer genomföra kundundersökningar baserat på fokusgrupper med externa hyresgäster.

Kontoret planerar att i samarbete med moderator genomföra dessa strukturerade samtal för att klarlägga kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Analysen av kunddialogen kommer ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundrelationerna och bidra till Stockholms företagsklimat.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret kommer 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 fortsättningsvis utreda om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag.

Kontorets arbete med att tillsammans med exploateringskontoret hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv är etablerat och kommer fortskrida. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontorets samarbete med exploateringskontoret, för att minimera tomställningstiden, av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt kommer under perioden fortlöpa.

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 stor del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar med mera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över ett flertal år från identifierat försäljningsobjekt till genomförd försäljning.

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.

Den prognostiserade köpeskillingen avseende perioden 2023 till 2025 är 20-50 mnkr årligen. Denna prognos är behäftade med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av bland annat att prognosen ligger så långt fram i tiden.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

För den kommande budgetperioden ser kontoret stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten. Flera stora investeringsprojekt har och kommer att slutföras de kommande åren med ökande kapitalkostnader som konsekvens. Sammantaget har detta en väsentlig påverkan på kontorets möjlighet att leverera ett överskott.

En stor del av kontorets byggnader är i eller börjar närma sig en fas där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. Detta innebär stora behov av framförallt reinvesteringar för att säkerställa att verksamheten i dessa byggnader ska kunna fortgå samtidigt som det finns behov av nya anläggningar i takt med att staden växer. Det stora investeringsbehovet innebär svårigheter prioriteringsmässigt att kunna inrymma behoven i den långsiktiga investeringsplanen. Den hårda prioriteringen kan även få negativa konsekvenser på resultatbudgeten i form av ett intäktsbortfall om en anläggning behöver stängas på grund av att den inte lever upp till krav från verksamheten eller säkerhetskrav från myndigheter.

För år 2023 beräknas kontoret ha en avvikelse mot överskottsmålet om -57,4 mnkr med intäkter om 1491,6 mnkr, kostnader för verksamheten om 602,4 mnkr samt kapitalkostnader om 749,7 mnkr. Avvikelsen jämfört med överskottsmålet beror främst på tidigarelagda kapitalkostnader. I projekt Tekniska nämndhuset samt i projekt Stadsbiblioteket har kontoret gjort förändringar i till exempel etappindelningen i syfte att hitta kostnadseffektiva lösningar och detta har medfört att projekten kommer att kunna kortas ner, vilket kommer att innebära att kapitalkostnader tidigareläggs. Även år 2024 avviker kontorets resultat mot överskottsmålet med -7,3 mnkr. År 2025 budgeteras överskottet till 162 mnkr.

Under föregående år infördes en ny hantering av anläggningsredovisning i Stockholms Stad. Kontoret har gjort en översiktlig uppskattning av icke aktiverbara utgifter för de kommande åren som kommer att uppgå till cirka 300 mnkr årligen.

3.1 Drift

Fastighetsnämnden Mnkr	VP 2022	KF 2023	FL 2023	FL 2024	FL 2025	Avvikelse KF 2023 vs. FL 2023
Hyror	1 305,6		1 336,4	1 425,7	1 453,1	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	22,0		23,3	22,9	22,2	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	46,2		45,3	46,0	45,7	
Arbeten åt utomstående	6,1		6,1	6,1	6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,1		13,9	12,9	12,9	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	10,0		10,0	5,0	5,0	
Lokalservice och FM-tjänster	20,7		20,8	23,3	23,9	
Övriga intäkter	30,3		35,9	38,5	38,4	
Summa verksamhetens intäkter	1 456,1	1 491,3	1 491,6	1 580,3	1 607,4	,3
Driftkostnader (drift)	-207,5		-205,3	-206,1	-207,4	
Lokalservice och FM-tjänster	-19,4		-20,8	-23,2	-23,8	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-76,3		-76,9	-75,4	-75,4	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-50,8		-50,8	-50,1	-50,0	
Planerat underhåll	-37,0		-37,0	-37,0	-37,0	
Arbeten åt utomstående	-6,1		-6,1	-6,1	-6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-19,6		-14,8	-9,9	-9,2	
Förvaltningskostnader (OH)	-131,5		-138,6	-138,0	-137,8	
Fastighetskatt	-19,0		-17,8	-16,9	-17,4	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-10,0		-10,0	-5,0	-5,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-3,0		-3,3	-3,3	-3,3	
Övriga kostnader	-30,2		-21,1	-21,3	-21,8	
Summa verksamhetens kostnader	-610,4	-583,6	-602,4	-592,2	-594,1	-18,8
Verksamhetens driftnetto	845,7	907,7	889,2	988,1	1 013,2	-18,5
Avskrivningar	-598,5	-620,3	-658,0	-726,1	-752,4	-37,7
Räntekostnader	-89,7	-90,5	-91,7	-97,4	-98,8	-1,2
Summa kapitalkostnader	-688,1	-710,8	-749,7	-823,4	-851,2	-38,9
Resultat innan överskottskrav	157,5	196,9	139,5	164,7	162,0	-57,4
Överskottskrav	157,5	196,9	196,9	172,0		0,0
Årets resultat	0,0	0,0	-57,4	-7,3	162,0	-57,4

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

KF-plan Kommunfullmäktiges förslag till budget

FL - underlag för budget för angivet år

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkterna år 2023 uppgår till 1 336,4 mnkr, vilket är en minskning med 8,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för år 2023 (KF-plan). Minskningen beror främst på vakanser i beståndet, lägre hyresintäkter i Tekniska nämndhuset och att intäkterna för hotellet vid Östermalmstorg försvinner. Under år 2024 och 2025 ökar hyresintäkterna då vakanserna bedöms minska samt att intäkterna på Tekniska nämndhuset ökar.

Kontoret har budgeterat för fortsatta vakanser i Låghuset (Beridarebanan) och

Medborgarhuset under delar av år 2023 då pandemin har bidragit till att nyuthyrning har försvårats. Från år 2024 och framåt räknar kontoret med en högre uthyrningsgrad. Kontoret förutsätter i budget att de nuvarande vakanserna i Kulturhuset och Hötorgshallen kommer att bli uthyrda löpande under 2022.

För Tekniska nämndhuset minskar de stadsinterna hyresintäkterna med 28 mnkr jämfört med KF-plan. Detta beror främst på att hyrestillägget som förvaltningarna hade under byggtiden förkortas då de flyttar in tidigare än föregående estimerat, samt nya uppmätningar av ytor som gjorts av arkitekt. Hotellet vid Östermalmstorg är sålt och köparen tillträder år 2022, vilket leder till minskade hyresintäkter om 17,3 mnkr per år i flerårsbudgeten.

Kontorets hyresintäkter för Kulturhuset (Skansen 23) minskar med 0,8 mnkr jämfört med KF-plan till följd av att hyresgästen Norrmalms stadsdelsförvaltning är beviljade en hyresrabatt i kontraktet, vilken inte är beaktad i kontorets budget.

Ökningar av hyresintäkterna jämfört med KF-plan avser bland annat Uppbådet 1 i Älvsjö, som efter renovering bland annat kommer att hyras till stor del av äldreförvaltningen samt basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), som under tiden då de renoveras kommer att hyras ut delvis istället för att tomställas helt, vilket var en förutsättning i KF-plan. Detta leder till ökningar mot KF-plan om 5,4 mnkr år 2023. År 2024 och 2025 ökar hyresintäkterna för Stadsbiblioteket med ytterligare 1,9 respektive 7,3 mnkr då renoveringsprojekten i basarerna respektive Stadsbiblioteket leder till högre kapitalkostnader och således högre hyresintäkter beroende på förkortad tidplan.

Kontoret kommer under perioden att renovera Kungsholmens samt Farsta brandstation. Under renoveringsperioden har dessa budgeterats med intäkter och kostnader utifrån ordinarie budget för nuvarande lokaler. Avvikelse kan komma att uppstå när budget är fastställd för de tillfälliga lösningarna. För de perioder som stationerna är återtillträdna är budgeten lagd i enlighet med de senaste tjänsteutlåtandena. Återinflytt för Kungsholmen är beräknat till april år 2024 och för Farsta i maj 2025.

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår till 452,6 mnkr vilket är en ökning med 12,1 mnkr jämfört med KF-plan, vilket drivs av ökade kapitalkostnader. Under år 2022 övertar kontoret några arrendeavtal från idrottsnämnden, vilket leder till ökade intäkter om 0,3 mnkr årligen i flerårsbudgeten.

Mediaintäkter

De senaste åren har stora fastigheter återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Även Tekniska nämndhuset kommer att vara återtillträtt under perioden för flerårsbudgeten. 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. Även ökade elpriser bidrar till en osäkerhet framåt.

Övriga kommentarer

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,9 mnkr, vilket är en minskning med 2,5 mnkr jämfört med KF-plan. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen härrör främst till fastigheterna i Slakthusområdet som en följd av det pågående exploateringsprojektet.

Under år 2022 kommer exploateringsnämnden att överta fastigheter i Värtahamnen som kontoret ska förvalta som förvaltningsuppdrag. Det är ännu inte fastställt hur dessa påverkar kontorets intäkter och kostnader, varför kontoret avser att återkomma med mer information vid kommande rapporteringstillfällen. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

I budgettraden för övriga intäkter återfinns bland annat vidarefakturerings för bevakning, sophämtning och städning avseende till exempel Östermalmshallen (Riddaren 3), Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och Kulturhuset (Skansen 23). Det finns också en intäkt om 5 mnkr årligen för möbeltillägg för Tekniska nämndhuset som erhålls från hyresgästerna.

Kostnader

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Kontoret vill poängtera att driftkostnaderna avseende nya anläggningar och de fastigheter som återtillträtts efter renovering är svårbedömda.

Budgeterade driftkostnader år 2023 uppgår till 205,3 mnkr, vilket är en minskning med 8,7 mnkr jämfört med KF-plan. Det är främst inhyringskostnaderna som har minskat till följd av diverse avflyttningar och förändringar i prognosen för inköp i bostadsrättsföreningar. Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna minskar med 1,3 mnkr. Prognosen för snöröjningskostnaderna har sänkts då kontoret i KF-plan tog höjd för eventuella riskkonstruktioner av tak på ishallsbyggnader, vilket nu har utretts och således har justering av prognos kunnat ske.

Budgeten avseende försäkringskostnader uppgår till 12 mnkr år 2023, vilket är en ökning med 0,6 mnkr jämfört med KF-plan, mot bakgrund av osäkerheter för generella prishöjningar och ökade försäkringspremier under de kommande åren.

Mediakostnader

De senaste åren har stora fastigheter återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Även Tekniska nämndhuset kommer att vara återflyttat i sin helhet under perioden för flerårsbudgeten. 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 främst till nya tekniska installationer samt 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. Det rådande omvärldsläget bidrar också med osäkerheter avseende

leveranser, generella prishöjningar både på byggmaterial och energi, brist på varor etcetera, som kan komma att få följd effekter på kontorets verksamhet. Under kommande treårsperiod ökar mediakostnaderna med 2 mnkr år 2023 för att sedan minska något jämfört med budget år 2023.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Budgeten för avhjälpande underhåll och akut åtgärd ökar jämfört med KF-plan med 3,8 mnkr. Kontoret har lagt budgeten i enlighet med tidigare års utfall och kan konstatera att många fastigheter uppnått sin tekniska livslängd samt att det finns risk för ett uppdämt underhåll när många verksamheter återupptas efter pandemin. Kostnaderna för planerat underhåll budgeteras i linje med KF-plan.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, uppgår till 138,5 mnkr år 2023, vilket är en ökning med 13,6 mnkr jämfört med KF-plan. Ökningen beror främst på, utöver indexjusterade interna personalkostnader, att behovet av tillfälligt inhyrd personal ökar för att täcka personalvakanser och föräldraledigheter. Även budgettraden övriga konsulter ökar, vilket främst är hänförligt till ett utökat uppdrag från staden avseende säkerhetsarbeten och hyresförhandlingar. Det har även tillkommit en ny enhet på projektavdelningen, Byggservice, som inte var beaktad i KF-plan. Enheten ansvarar, från och med år 2022, för att bedriva mindre investeringsprojekt. Detta mynnar ut i att de administrativa kostnaderna, totalt sett, minskar då växling sker från konsulter till fast anställd personal. Från och med år 2024 minskar de administrativa kostnaderna, då behovet av tillfälligt inhyrd personal beräknas avta.

Övriga kommentarer

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 14,8 mnkr, vilket är en ökning med 1,0 mnkr jämfört med KF-plan. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen beror främst på att uthyrningen i hus 42 på Slakthusområdet förlängs samt att hyresrabatt på Farnen 6 upphör. Det genererar ökade hyresintäkter som kompenseras genom regleringsposten på kostnadssidan.

Under år 2022 kommer exploateringsnämnden att överta fastigheter i Värtahamnen som kontoret ska förvalta som förvaltningsuppdrag. Det är ännu inte fastställt hur dessa påverkar kontorets intäkter och kostnader, varför kontoret avser att återkomma med mer information vid kommande rapporteringstillfällen. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

I budgettraden övriga kostnader återfinns en kostnad om 2,4 mnkr för avetablering avseende inhyrda moduler i en parklek i Hässelby vilket inte var budgeterat i KF-plan.

Under föregående år infördes en ny hantering av anläggningsredovisning i Stockholms Stad

som kan komma att få effekter på kontorets resultat framöver.

Kapitalkostnader

Under kommande år väntas kapitalkostnaderna öka årligen vilket beror på att kontoret årligen utför och färdigställer ett stort antal investeringsprojekt som aktiveras och skrivs av med ökande kapitalkostnader till följd. Under 2021 slutfördes och aktiverades flera väldigt stora projekt vilket medförde en stor ökning i kapitalkostnaderna. Även i planeringen framåt finns stora investeringar som kommer att färdigställas och aktiveras med ökade kapitalkostnader till följd. Dessa leder i sin tur till ökade hyror för stadsinterna hyresgäster vars hyra beräknas utifrån en självkostnadsmodell.

År 2023 prognostiseras kapitalkostnaderna till 749,7 mnkr vilket är 38,9 mnkr högre än KF-ramen för 2023. Detta beror huvudsakligen på omprioriteringar i investeringsbudgeten samt tidigarelagt slutdatum för projekt tekniska nämndhuset. Kapitalkostnaderna fortsätter att öka under perioden 2024-2032 i takt med att investeringsprojekt slutförs och aktiveras.

Utfall och framtida prognos för kapitalkostnader (Belopp i miljoner kronor)	Utfall 2021	Budget 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028	Prognos 2029	Prognos 2030	Prognos 2031	Prognos 2032
Internränta	83	90	92	97	98	103	108	122	123	127	130	128
Avskrivningar	548	598	658	726	753	803	880	987	1 010	1 076	1 141	1 128
Totala kapitalkostnader	631	688	750	824	851	905	988	1 110	1 133	1 203	1 271	1 257

3.2 Investeringar

De totala investeringsutgifterna i förslaget till underlag för budget 2023 uppgår till 1 325,5 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges plan. Nämndens investeringsbudget är uppdelad i fyra delar, en långsiktig- respektive en utökad plan för idrottsinvesteringar samt en långsiktig- respektive utökad plan avseende övriga fastighetsinvesteringar. Omprioriteringar inom respektive budgetram kan fastighetsnämnden besluta om, men omprioriteringar mellan olika budgetramar kräver beslut av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgångspunkten varit att fokusera på byggnadernas och verksamheternas behov. Detta görs genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion och samtidigt satsa på nybyggnation för att uppfylla målen i *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*. Inom närmaste femårsperioden bedöms investeringsbehovet som fortsatt högt. För närvarande pågår diskussioner om ett flertal av kontorets idrottsanläggningar för att utreda om dessa kan övertas eller uppföras av privata aktörer. Resultatet av dessa diskussioner kommer att påverka kontorets långsiktiga investeringsplanering.

Några exempel på projekt som prioriteras under den kommande perioden är Farsta och Kungsholmens brandstationer, teknisk upprustning av Stadsbiblioteket, åtgärder inom och vid Stadshuset, teknisk upprustning av Glasbruket 3 och 5 med flera. Inom idrottsinvesteringar prioriteras bland annat byggnation av ny idrottsplats i Bällsta, nya idrottshallar i Nytorps gårde, upprustning av utebad på flera platser samt ett antal renoveringar och upprustningar i övriga beståndet. Detta beskrivs mer i detalj i texten nedan.

Exempel på de stora behov som i dagsläget inte kan inrymmas inom planeringsperioden, är renovering av ett flertal garage samt Hötorgsgaraget. Effekterna av detta beskrivs mer i detalj

längre ned i texten.

För investeringar inom idrottsfastigheter finns behov av en utökning av investeringsplanen avseende ett antal projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen. Det gäller exempelvis ersättning av Husbybadet och Rollerderby på Hagsätra IP. Kontoret har i uppdrag att tillsammans idrottsförvaltningen och exploateringskontoret utreda platser för nya fyra enkla idrottshallar, varav minst en i Västerort, samt en idrottshall inom Järva/Kista. Dessa bedöms inte heller möjliga att inrymma inom befintliga investeringsplaner.

Kontoret har i budgetunderlaget prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt, av olika skäl, kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för båda långsiktiga investeringsplanerna. För idrottsinvesteringar har detta gjorts i samarbete med idrottsförvaltningen.

Under föregående år infördes en ny hantering av anläggningsredovisning i Stockholms Stad. Kontoret har gjort en översiktlig uppskattning av icke aktiverbara utgifter för de kommande åren som kommer att uppgå till cirka 300 mnkr årligen.

För ytterligare information, se bilaga 4 Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget.

Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering av möjliga klimatinvesteringsprojekt. Kontoret har redovisat alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2023-2025 i bifogad klimatinvesteringsbilaga. Tabellen nedan visar hur stort det totala behovet är.

Klimatinvesteringsbehov			
2023	2024	2025	Total
30 800 000	32 500 000	12 000 000	75 300 000

Försäljningar av anläggningstillgångar

Ökat fokus på försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret intensifierar arbetet med att försälja anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret arbetar sedan tidigare 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 öppna marknaden. Detta arbete prioriteras särskilt under perioden. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Den prognostiserade köpeskillingen avseende perioden 2023 till 2025 är 20-50 mnkr årligen. Denna prognos är behäftade med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av bland annat att prognosen ligger så långt fram i tiden. Det kan också tillkomma ytterligare försäljningar om det finns politisk majoritet för detta.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för perioden 2023-2025 är prognostiserade till ca 10 mnkr 2023, 5,0 mnkr 2024 och 5,0 mnkr år 2025.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Rangordning av investeringsprojekt exklusive idrottsanläggningar framgår av bilaga 1a och investeringsprojekt idrottsanläggningar av bilaga 1b.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål *En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla*, *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* och *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*.

Investeringarna bidrar också till Agenda 2030 målet om Hållbara städer och samhällen men genom naturreservaten även Ekosystemtjänster och ekologisk mångfald, genom driften och byggprojekten Anständiga arbetsvillkor och ekonomiska tillväxt samt Hållbar konsumtion och produktion och genom samverkan med hyresgästerna stöttas också sociala mål som God utbildning, God hälsa och välbefinnande, Jämställdhet, Minskad ojämlikhet och Fredliga och inkluderande samhällen.

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftkostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen *En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* och *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*.

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen *Förvaltning och utveckling av fastigheter är resurseffektiv*, *Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del*, *Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning* och *Tryggad totalekonomi*.

I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*.

3.3 Verksamhetsprojekt (Driftprojekt)

Stycket finns i bilaga 4 Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget.

4 Lokalförsörjningsplan

Kontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 samt på Fleminggatan 4 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av kontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker.

Kommunfullmäktige beslutade 2018 att de tekniska förvaltningarna, dvs. fastighetskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset. Under våren 2022 flyttar kontoret från lokalerna på Hantverkargatan 2 till Tekniska nämndhuset. De nya lokalerna är utformade som ett så kallat flexkontor, vilket innebär öppna kontorslösningar utan fasta arbetsplatser. Arbetsplatser kommer att finnas för omkring ca 70 procent av antalet idag anställda medarbetare. Flytten till Tekniska nämndhuset innebär en högre lokalkostnad för kontoret från och med 2023.

Den pandemi som pågått under de senaste åren har inneburit förändrade arbetssätt för kontorets medarbetare. Kontoret vill göra det möjligt för medarbetare att även

fortsättningsvisarbeta delvis hemifrån vilket kan påverka förutsättningarna och behoven för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för medarbetare. Långsiktigt skapas förutsättningar för ytterligare effektiviseringar samt eventuella behov av lokalanpassningar för nya arbetsätt.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-04-12