

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-50826920**Till**
Fastighetsnämnden
2022-05-24

Tertialrapport Tertial 1 2022 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för upprustning av parklekar om totalt 15,6 mnkr.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	10
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamhetens skiftande behov	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	14
KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	25
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	28
Uppföljning av ekonomi	32
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	32
Investeringar	37
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	38



Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	38
Budgetjusteringar	38
Särskilda redovisningar	39
Konsekvenser av pandemin	39

Bilagor

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

Bilaga 1: Investeringar T1 2022

Bilaga 2: Investnetto FSK T1 2022

Bilaga 3: Investnetto Idrott T1 2022

Bilaga 4: Kommentarer Stora projekt T1 2022

Bilaga 5: Budgetjusteringar för särskilda ändamål T1 2022

Sammanfattande analys

Kontoret gör bedömningen att inriktningsmål ett, två och tre kommer uppfyllas helt under året.

Prognosen för tertialrapport 1 redovisar ett resultat inklusive kapitalkostnader om 167,5 mnkr, en avvikelse om + 10 mnkr mot verksamhetsplanen.

Det är i nuläget osäkert hur situationen i Ukraina samt pandemin kommer att påverka kontorets verksamhet och ekonomi i år och på längre sikt. Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och målet är att de ska kunna användas i det moderna samhället. Genom att renovera och utveckla stadens parkleksbyggnader i samarbete och aktiv dialog med stadsdelsnämnderna skapas förutsättningar att verksamhetsanpassa dessa byggnader efter stadsdelsnämndernas rådande behov.

Kontoret fortsätter att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor i och kring byggnader i beståndet. Kontoret har ansökt och beviljats medel för att genomföra trygghetsinvesteringar på utvalda idrottsplatser, för att möjliggöra bättre belysning och en upplevd tryggare förflyttning mellan olika verksamhetsytor och byggnader på dessa anläggningar. Genom till exempel ronderingar och samarbeten med hyresgäster och andra aktörer i staden identifierar kontoret behovet av åtgärder för att öka den upplevda tryggheten. Under perioden har kontoret utrett vilka byggnader som kan vara lämpliga att effektbelysa. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i planeringen av alla projekt för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Digitala fastighetslösningar ger smarta fastigheter, genom att kontoret exempelvis har installerat fler referensgivare för att styra inneklimat kan byggnaders energianvändning optimeras.

Kontoret har genomfört en grundläggande utbildning i säkerhetsskydd för samtliga på kontoret, förlagd på olika tillfällen, och arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har påbörjats.

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

 Uppfylls helt










Analys

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

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnads-, trafik- och exploateringskontoret, haft en digital monter vid KTH:s arbetsmarknadsdagarna Lava som genomfördes digitalt med anledning av covid-19.

Under perioden har kontoret tagit emot en praktikant inom miljö och hållbarhet. Förberedelse för flytt av kontoret samt nya arbetssätt med delvis arbete hemifrån har inneburit begränsade förutsättningar att tillhandahålla praktikplatser under perioden.

Under våren pågår rekrytering av två traineer till kontoret som genomförs via stadens traineeprogram.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4			4	4	4 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2022
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2022
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2			4	5	5	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2022
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			4 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 1 2022
Analys								
Årsmålet justerat från 1 till 0. Respektive ungdom räknas en gång av den förvaltning/bolag som betalar ut lönen. FSK betalar ej löner för dessa feriejobb.								

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska i samarbete och aktiv dialog med stadsdelsnämnderna renovera och utveckla stadens parkleksbyggnader. Kontoret har genomfört en statusinventering och tagit fram en plan för upprustning och budget för respektive stadsdelsförvaltning och parklek. Kontoret har skickat information med åtgärdsförslag och finansiering för respektive parklek till samtliga

stadsdelsförvaltningar. När stadsdelsförvaltningarna bedömt vilka insatser som bör prioriteras, så aktiveras nästa steg genom att ta in anbud och tilldela entreprenör uppdrag för genomförande under 2022.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret har fått totalt 6,1 mnkr i trygghetsmedel som fördelas på sex idrottsanläggningar under 2022.

Kontoret har infört trygghet som fokusområde på dagordningen för anläggningsmöten, som sker cirka två gånger per år och anläggning, mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret. Exempelvis pågår utomhusbelysningsåtgärder på Kärrtorps IP. Andra anläggningar där belysningen kompletteras är Nytorpsbadet, Bredängs bad- och idrottshall, Hagsätrahallen, Hässelbyhallen och Vintervikshallen.

Kontoret planerar för spontanidrott och platsaktivering i form av utegym på ett antal idrottsplatser. Grönnytan på Knutby BP föreslås anläggas med spontanidrott och belysning samt ett utegym med blandade funktioner för olika åldrar, till exempel en motorikbana för barn.

Kontoret fortsätter att i samarbete med stadsdelsförvaltningarna planera trygghetsskapande åtgärder i form av yttre belysning på fristående byggnader som parkleksbyggnader och liknande för att skapa en ljusare miljö runt dessa. Utförda åtgärder är till exempel belysning på förskolegårdar som förskolan Fyren i Enskede-Årsta-Vantör och förskolan Rosteriet i Hägersten-Älvsjö.

Trygghetsrondering utförs av driftenheten på byggnader enligt ronderingsplan och under perioden har cirka åttio ronderingar genomförts. Kontoret deltar i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Under 2022 fortsätter kontoret medverka bland annat i stadens forum för platssamverkan Sergels torg och City i Samverkan. Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar hanteras av en särskild utsedd trygghetssmordnare. För att minimera förekomster av outhyrda lokaler i fastighetsbeståndet prövar kontoret att hyra ut en mindre byggnad i Riddersvik, där hyresgästen erbjuds att teckna hyresavtal med möjlighet att flytta fram hyresbetalningar tills verksamheten kommit igång. Diskussion om liknade upplägg förekommer även för andra lokaler. Kontoret har hyrt ut Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet, som för närvarande iordningsställs åt hyresgästen. Det kommer möjliggöra rörelse i området som bidrar till en ökad trygghetsupplevelse. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i alla projekt när dessa planeras, för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Vid nytecknande av hyresavtal gör kontoret ett antal kontroller av den tilltänkta hyresgästen för att undvika oseriösa aktörer, till exempel bedöms ekonomiska förutsättningar och verksamhetens förutsättningar i tilltänkt lokal. När det gäller föreningar tar kontoret in stadgarna samt senaste årsmötesprotokoll för att säkerställa behörig firmatecknare med mera. Vid avtalsförklänning eller förhandling görs nya kontroller av hyresgästen. Om kontoret under pågående avtalstid får indikationer från till exempel anställda, allmänhet, grannar eller entreprenörer om att en hyresgäst inte agerar enligt hyresavtal, görs en uppföljning och en







anmodan om rättelse upprättas om det finns skäl för en sådan.

Inom uppdraget att uppnå en ren och klotterfri stad samarbetar fastighetskontoret med trafikkontoret i pågående upphandling av klottersanering. Kontorets målsättning är att sanera klotter inom 24 timmar, i enlighet med stadens riktlinjer.

För att Stadshuset ska kunna visa upp sig från sin bästa sida vid 100-årsjubileet år 2023 reparerar och underhåller kontoret byggnaden både invändigt och utvändigt. Kontoret har under perioden utrett och förberett för markarbeten inom Stadshusparken samt miljön runt byggnaden. Målsättningen är att återställa några funktioner till originalutförande. Även förgyllning av statyn S:t Göran och draken är en del av upprustningsarbetet och har genomförts under perioden. Pelargångens pannåer har monterats ner och det pågår ett arbete med att återskapa dessa.

Kontoret har erhållit extra investeringsmedel för att installera effektbelysning på utvalda byggnader. Kontoret har påbörjat ett arbete med att identifiera och utreda vilka landmärken som kan vara aktuella för effektbelysning. Kontoret bedömer att effektbelysning kan genomföras på cirka fem byggnader under 2022. Effektbelysning har under perioden färdigställts på Ulvsunda Kvarn.

Kontorets erfarenheter och lärdomar från pandemin kommer omhändertas i arbetet med att implementera stadens nya metod och modell för krisledning och krisberedskap samt risk och sårbarhetsanalys.

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

Nämndmål: Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys




Kontoret installerar för tillfället fler referensgivare, bland annat i Dihlströms 1,

Kaplansbacken 10, Glasbruket 3 och Pilträdet 11, för att styra inneklimatet genom att mäta luftkvalitet och innetemperatur och därmed optimera byggnadens energianvändning. Även antalet energimätare i kontorets byggnader utökas för att kunna mäta enskilda byggnaders energiprestanda och primärenergital. Detta sker vid ombyggnationer, till exempel i Uppbådet 1.

Utvecklingsarbete i fastighetssystemets energimodul har skett under perioden för att kunna följa upp och presentera energistatistik. Arbetet fortsätter under kommande period.

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

För att kartlägga den mobila inomhustäckningen pågår analys om var det finns bristfällig täckning i driftutrymmen. Digital rondering i byggnader är påbörjad i till exempel Medborgarhuset och vissa utvalda idrottsanläggningar.

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

Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

- Informationsklassningsmodell är implementerad
- Informationsägarskap är fastställd
- Utbildningsinsatser är genomförda

Analys

Kontoret har under årets inledning påbörjat arbete med etablering av informationsägarskap utifrån tidigare fastställda informationsmodeller. Arbetet fortsätter framåt med en uppdatering av informationsklassning utifrån kommande uppdaterad säkerhetsskyddsanalys. Detta ligger sedan till grund för åtgärder avseende både verksamhetens rutiner och i IT-system.

Utbildning i informationssäkerhet följs upp löpande för att säkerställa genomförande för samtliga medarbetare. En översyn av kontorets organisation för dataskyddsarbete har initierats och arbetet fortsätter under året.

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

Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat




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

Analys

Kontoret har under perioden genomfört en grundläggande utbildning i säkerhetsskydd förlagt på olika tillfällen. Cirka 75 % av kontorets chefer och medarbetare har genomgått utbildningen. Resterande personal samt nyanställda kommer att genomgå utbildningen under året.

Arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har påbörjats. Analysarbetet är omfattande och komplext och kräver intern samverkan med ett flertal andra förvaltningar och bolag i staden. Arbetet ställer även krav på samverkan med ett flertal myndigheter och bolag, vilket ställer krav på säkerhetsskyddsavtal.


Kontorets säkerhetsskyddsanalys kan komma att resultera i krav på säkerhetsskyddsåtgärder, vilka ska omsättas och specificeras i en säkerhetsplan. Säkerhetsplanen kommer att upprättas när kontorets säkerhetsskyddsanalys är fastställd.

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

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

 Ingen

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska, på uppdrag av stadsdelsnämnderna, säkerställa att behov av boenden för personer med funktionsnedsättning uppfylls och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya

bostadsrättsprojekt. För närvarande deltar kontoret i ett fyrtiotal bostadsrättsprojekt.

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i alla projekt som kontoret genomför. Under pågående ombyggnation i Stadsbiblioteket som exempel, ses dörrmiljöer över som resulterar i bättre tillgänglighet inne i publika ytor. En förbättrad tillgänglighet till barnens entré är påbörjad och en ny RWC (rullstolsWC) byggs för verksamheten. Upphandling av entreprenörer pågår till projekt att förbättra tillgängligheten på bland annat Beckomberga sim- och idrottshall och Husbybadet.

Kontoret har behov av en hyresmodell för ateljéer som bär sina egna kostnader, beroende på byggnadernas standard och geografiska läge. Vid ombyggnation och renovering av lokaler där hyresgäster har begränsad betalningsförmåga blir fokus på att uppfylla myndighetskrav. Utöver detta sker minimal renovering för att kunna hålla hyresnivåer nere.

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

— Ingen

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

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

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

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram för 2020-2023 samt tillhörande handlingsplaner. Kontorets miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag.

Miljöhandlingsplanen ligger också i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under året. Inom området ingår bland annat fortsatt effektivisering av energianvändning, klimatanpassning av byggnader, avfallshantering i projekt och förvaltning samt pilotprojekt för cirkulärt byggande. Området omfattar också åtgärder för att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt. Kontoret verkar även för utvecklade och nya ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet, där naturreservaten utgör en stor och viktig resurs.

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

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

● Uppfylls helt

Analys

Näringslivet är avgörande för Stockholm och stadens gemensamma välfärd. I stadens budget för 2022 är fokus på att förstärka näringslivsarbetet ytterligare för att ta Stockholm närmare målet avseende Sveriges bästa företagsklimat 2025. Kontoret bidrar till ett positivt företagsklimat i Stockholm genom att utveckla kundrelationerna och ha ett proaktivt förhållningssätt i näringslivsarbetet.

Under perioden har kontakt initierats med Stockholm Business Region för att stärka samarbetet gällande etableringsservice i staden. En presentation av Stockholm Business Region och dess uppdrag kommer även att genomföras till kontorets kundförvaltare. Kontoret har under perioden också förberett höstens planerade kundundersökning bland kommersiella hyresgäster i syfte att få djupare insikt i hur de ser på bland annat kontorets service och tjänster. Vidare arbetar kontoret med åtgärder som ligger i fokusområdet för ”Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet” genom att fortsätta redan påbörjade insatser med trygghetsskapande åtgärder, exempelvis genom samverkan med kontorets hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar.

Näringslivsarbetet är brett och berör de flesta av stadens förvaltningar och bolag. För att öka kunskapen om näringslivsarbetet och hur det kopplar ihop med stadens verksamheter kommer kontoret under året uppmuntra samtliga medarbetare till att genomföra stadens e-utbildningar inom området.

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

● Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler, ateljéer och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Kontoret har under perioden fört en proaktiv dialog med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt, bland annat vid Årstafältet, på Skarpnäcksfältet, Riksby i Bromma

stadsdelsområde samt Bromsten i Spånga-Tensta stadsdelsområde. Tillsammans med idrottsförvaltningen utreds två alternativa placeringar för en ny idrottshall i Järva/Kista. I samverkan med idrottsförvaltningen pågår arbete med att utveckla idrottsplatser med fler funktioner såsom klubbstugor, föreningslokaler och omklädningsrum, till exempel på Aspuddens IP, Högdalens BP och Hägerstenåsens BP. För att se över möjligheter för externa aktörers etablering av idrottshallar har kontoret arbetat tätt med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret för nya hallar på Herbariet 2, försäljning av Brännkyrkahallen, etablering av nya ishallar på Sättra IP samt ny idrottshall i Slakthusområdet.

Kontoret har under perioden tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat med ersättningsbehov när Bromstens IP ska utvecklas med en ny skola. Arbete pågår även med att hitta en plats för ersättning av en 7-spelsplan på Enskede IP som enligt plan ska bebyggas med bostäder.

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

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

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon och en åtgärdsplan för anläggande av laddplatser kommer tas fram under året.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, ska en trafikutredning genomföras vilken bland annat innehåller tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Vidare tillgänglighetsanpassas byggnaderna när behov och krav föreligger.

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar många byggnader av betydelse för stadens roll som en modern kultur- och evenemangsstad. Det gäller både kultur- och idrottsfastigheter såväl som de kulturhistoriska byggnaderna i kontorets bestånd. Det kulturstrategiska programmet samt stadens program för evenemang är utgångspunkter för arbetet.


En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök. Kontoret har flera uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad. Stadens strategi för nattklubbar och livescener tillämpas – här samarbetar kontoret i dagsläget med privata aktörer främst inom slakthusområdet. Kontoret samverkar med kulturförvaltningen för att inom det egna beståndet inventera lämpliga platser för gatukonst och muralmålningar. Under perioden har utredningsarbete inletts för gatupassagen Beridarebanan, beläget mellan Kulturhuset och Teaterhuset, i syfte att upprusta samt omdana flera delar av områdesmiljön för att skapa ett modernare och tryggare stadsrum. Husväggar föreslås användas till bland annat digitala muralmålningar. Staden deltar även i evenemanget Wall Street Stockholm som lyfter offentlig konst och kontoret samverkar med övriga förvaltningar och bolag i uppdraget. Utifrån kulturnämndens behovsanalys som omfattar samlingslokaler, ateljéer, teatrar och scener ska kontoret tillsammans med berörda stadsdelsnämnder bistå i arbetet med till exempel samlokalisering av olika typer av kulturverksamheter.

Stadshuset, som både är ett populärt besöksmål och en arbetsplats för stadens tjänstemän och förtroendevalda, firar 100-årsjubileum år 2023. Inför detta pågår arbete för att tillgodose att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till jubileet. I samarbete med stadsledningskontoret och kulturförvaltningen arbetar kontoret för att identifiera kulturevenemang lämpliga för genomförande på borgargården.

Kontoret har under perioden tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat nya områden som kan vara aktuella för nya idrottshallar. Utvärdering av platserna pågår nu tillsammans med exploateringskontoret. Kontoret har också bistått idrottsförvaltningen i utredning kring vilka idrottsverksamheter som det finns behov av och som är svåra att inrymma i stadsutvecklingen, genom att titta på alternativa nya idrottsytor som till exempel skulle kunna fungera på vatten. Kontoret har även utrett bärigheten på några tak på idrottshallar i beståndet, i syfte att utöka ytor för idrottsutövande.

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

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Energieffektivisering av fastighetsbeståndet har fortgått under perioden liksom arbetet med att verka för att öka andelen återvunnen respektive förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation. Kontoret fortsätter även att bedriva ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation samt att ställa energikrav i ny- och ombyggnadsprojekt i syfte att minska energianvändningen.

För att komma vidare i arbetet med klimatanpassning upphandlar kontoret nu en konsult som kan driva detta arbete.











För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen ställs tydliga krav på god avfallsplanering och avfallshantering i projekten och kontoret arbetar även för ökad källsortering hos befintliga hyresgäster. Vidare har kontoret påbörjat implementering av handlingsplanen för cirkulärt byggande och deltar även i stadens arbete med denna. En utbildning i cirkulärt byggande har genomförts för delar av berörda medarbetare under perioden. Implementering av handlingsplanen för hållbar plastanvändning har även den påbörjats under perioden.

Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemstjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemstjänster alternativt skapa nya. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är

kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem. För att öka kompetensen gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald planeras en utbildning för delar av medarbetarna.

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

I Västertorps sim- och idrottshall har innovationsprojektet, med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar, gått in i testfas med sänkta klornivåer. Vidare har ett nytt innovationsprojekt initierats i syfte att förlänga olika golvs livslängd, minska dess klimatpåverkan och behov av periodiskt underhåll samt städkemikalier.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				24,07 %		100 %	100 %	2022
Analys								
Under perioden har kontoret arbetat vidare med att även använda loggböcker i mindre projekt. Användandet har förbättrats avsevärt sedan 2021 men kontoret kommer inte att uppnå målet på 100 procent i och med att några projekt utan loggböcker har avslutats under perioden. Periodens utfall ligger på 80 procent.								
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling				35 %		90 %	90 %	2022
  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)				50 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2022
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi				26 MWh		40 MWh	5 320 MWh	2022
  Minskning av CO ₂ e till 2023						829 CO ₂ e	Tas fram av nämnd/bolagss styrelse	2022



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)				13,93 %		4 %	4 % energieffektivisering relativt 2018	2022
Totalt köpt energi i stadens verksamheter				74,27 GWh		75 GWh	1945 GWh	2022

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

Nämndmål: 1. En fossilfri verksamhet

Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Energieffektivisering har genomförts
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat
- Andelen laddplatser i beståndet har ökat

Analys

Energianvändningen har under januari till mars minskat med cirka 7 procent jämfört med samma period 2021. Den största minskningen gäller fjärrvärme- och fjärrkylanvändning. Detta till följd av ökade energieffektiviserande driftåtgärder, exempelvis åtgärdade trasiga värmepumpar samt uppdaterade tidkanaler. Även väderleken har varit gynnsam, vilket gjort att värmeåtervinningssystemen klarat av att täcka stora delar av värmebehovet. Driftoptimering av fastigheterna sker löpande med hjälp av de överordnade styrsystemen, och främst genom att avvikelser från normal drift uppmärksammas och felanmäls.

10 stycken klimatinvesteringsprojekt beviljades för 2022 vilket uppskattas ge en

energibesparing på 470 MWh/år. En långsiktig energiplan med konkreta årliga åtgärder har tagits fram och ligger för granskning.

Arbetet med att automatiskt läsa in data från byggnaders energimätare pågår kontinuerligt i samarbete med kontorets leverantörer av överordnade styrsystem för byggnader. Nyligen kopplades Hötorgshallens alla vattenmätare upp mot fastighetssystemet Faciliate för enklare övervakning och fakturering. Energiuppföljningssidor för utvalda byggnader är framtagna och arbetet med att sprida dessa inom organisationen fortgår under året. Utbyte av energiineffektiva armaturer sker löpande.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att nyttja den potentialen används, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

Under januari till mars i år har kontoret köpt cirka 26 GWh energi vilket motsvarar 35 procent av årsmålet på 75 GWh. Under samma period 2021 uppgick köpt energi till cirka 28 GWh, vilket även det motsvarade 35 procent av målet för köpt energi som då låg på 80 GWh. Årets mål på 75 GWh köpt energi bör därmed uppnås om inga oförutsedda händelser uppstår.

Under januari till mars 2022 har 8,1 MWh el producerats på fastighetskontorets tre solcellsanläggningar, exklusive idrottsanläggningar vilka redovisas av idrottsförvaltningen. Dessa har hittills levererat god effektivitet då problem som tidigare påverkat produktionen åtgärdats. Målet med 40 MWh förväntas uppnås och överstigas när anläggningarna på tekniska nämndhuset driftsätts senare under året. Under perioden driftsattes Nälstabadets solvärmeanläggning och den nya solcellsanläggningen på Farsta sim- och idrottshall. Solcellsanläggningarna på Tekniska nämndhuset som kommer leverera cirka 200 MWh/år håller tidplanen och förväntas driftsättas kontinuerligt från våren och vara helt färdigställd under hösten. Solcellsanläggningen på Zinkensdamms IP med cirka 70 MWh/år som installerades under förra året förväntas driftsättas innan sommaren. Kontoret ser även över möjligheten att installera solvärme och solceller på alla fastigheter när större projekt genomförs, det utreds inom till exempel den planerade ishallen på Mälarhöjdens IP samt servicebyggnaden vid Årstafältet BP. Utredning pågår dessutom för att undersöka möjligheten att installera solvärme på samtliga utomhusbad.

Under 2021 utredde fastighetskontoret, i samarbete med miljöförvaltningen, potentialen för solenergi på ett antal byggnader. Rapporten resulterade i två prioritetsgrupper med byggnader som ska utredas ytterligare när det är lämpligt utifrån byggnadens övriga underhållsplan, till exempel i samband med större renovering eller takbyte.

Enligt kontorets tekniska anvisningar ska energilagring utredas i samband med installation av solcellsanläggningar, men än har ingen ekonomisk- eller klimatnytta identifierats.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnationer genomförs klimatberäkningar vid nyproduktion och i de fall grundkonstruktion, stomme och klimatskal byts ut. Under perioden har klimatberäkningar genomförts i projekteringsskede för flera byggnader, exempelvis servicebyggnad på Vårbergs IP, personal/garagebyggnad på Kristinebergs IP, Grimsta ishall samt tillbyggnad på Farsta ridhus. Klimatberäkningarna omfattar klimatpåverkan vid produktion av byggnaden. För de resurser som medför störst klimatpåverkan görs en översyn av möjligheten att använda en alternativ produkt med mindre klimatpåverkan. De

klimatberäkningar som genomförts i projekteringskedje kommer att uppdateras utifrån faktiskt utförande när byggnaden färdigställs.

Kontoret arbetar enligt stadens klimatbudget och har redan nått sitt utsläppsbeting på 829 ton CO₂e till 2023 genom att:


- Energieffektivisera
- Fylla på resterande oljepannor med bio-olja istället för fossil olja
- Öka produktionen av solenergi
- Arbeta vidare med driftoptimering



Detta arbete fortgår för ytterligare utsläppsminskningar, och målet för relativ energieffektivisering bedöms också uppfyllas.



Inventering av parkeringsytor gällande totalt antal parkeringsplatser, infrastruktur för elanslutning i närheten samt markförhållande för att se potentialen och utöka andelen laddningsbara parkeringsplatser är slutförd under perioden. Arbeta med åtgärdsplan kommer att påbörjas under nästa period. I Tekniska Nämndhusets garage monteras cirka 75 stycken laddstolpar under perioden mars till juni 2022 och laddstolpar kommer att kopplas in under våren och försommaren vid Gubbängens rugbyplan. Under perioden har utredning för laddplatser vid den nya BMX-banan vid Hökarängens bollplan genomförts. Där kommer samtliga p-platser, cirka 30 stycken, förberedas för laddstolpar. Vid ombyggnaden av Farsta och Kungsholmens brandstationer planeras också för laddstolpar.

För att ytterligare minska verksamhetens klimatpåverkan kommer kontoret testa en alternativ metod till att byta golv under året. Innovationen är en metod där golven nollställs samt ges en beläggning som gör att golvet ej behöver bytas ut utan ökar golvets livslängd med minst 10 år, eliminerar periodiskt underhåll samt gör att städkemikalier inte behöver nyttjas i städningen. Denna metod planeras nu för ett eller flera golv i Högdalens sim- och idrottshall samt på Långholmens vandrarhem.

Kontoret väljer alltid uppvärmningsmetod utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat vid nyproduktion samt ombyggnad.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion				2		1		2022

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

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

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt


Förväntat resultat



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

Analys

Under perioden har kontoret gått ut med en upphandling av en konsult som ska driva arbetet med klimatanpassning, handlingsplaner och åtgärdsförslag vidare. Dessutom görs en bedömning i större projekt av behovet och möjligheten att klimatanpassa fastigheter utifrån genomförda risk- och sårbarhetsanalyser och projektets omfattning. Under perioden har kompletterande utredning av behov av markstabiliserande åtgärder samt identifiering av lämpliga åtgärder för att minska risk vid skyfall påbörjats för Farsta ridhus.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Framtagande av handlingsplaner för klimatanpassning av byggnader						10		2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt identifiera lämpliga åtgärder	2022-01-01	2022-12-31	
Analys Inte påbörjats än, men bedöms göra det under kommande period.			
 Utreda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild	2022-01-01	2022-12-31	
Analys Inte påbörjats än, men bedöms göra det under kommande period.			

Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret ställer tydliga krav på avfallshantering i verksamheten och i projekten. För projekten ställs krav både i projekteringen och planeringen för avfallshantering i färdigställd byggnad liksom under själva byggnationsskedet. Dessutom tillämpar kontoret de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden samt kontoret tagit fram.

Under perioden har kontoret påbörjat implementationen av handlingsplan för cirkulärt byggande och deltar i stadens arbete med detta. Kontoret har medverkat vid framtagning av vägledning för projektering vilken kommer att färdigställas under våren. Vidare har en utbildning i cirkulärt byggande genomförts för berörda medarbetare. Vid tillbyggnad av Farsta ridanläggning med omklädningsrum ingår delvis cirkulär projektering i detaljprojekteringen under 2022. Tillbyggnaden planeras att byggas med stomme av återbrukat tegel.

Vid ombyggnad av Farsta och Kungsholmens brandstationer planeras för återbruk av material och produkter. På Kungsholmens brandstation innefattar detta bland annat dörrar, fönster och gatsten. Projektet ser också över hur det gamla koppartaket kan återanvändas i annan funktion. För Farsta brandstation är det ännu inte beslutat vilka delar som kommer att beröras. I projekten testas centrum för cirkulärt byggandes (cc-builds) verktyg för återbruksinventering och beräkning av klimatbesparing genom återbruk. Vid renovering av läktarbyggnad på Grimsta IP har det planerats för återmontering av olika typer av material så som, ytter- och innerdörrar, el- och styrcentraler, fjärrvärmecentral och fönster.

Ytterligare exempel på insatser som genomförts gällande återbruk är de gamla masterna från af Chapmans vilka kommer användas till möbler och/eller prydnader, återbruk av möbler och dörrar vid ombyggnationen av Tekniska nämndhuset, återbruk av klädskap och möbler vid Skansen 22.

Vid omläggning av elitplanen på Hammarby IP kommer den begagnade konstgräsplanen återläggas på Stora Mossens bollplan under juni månad.


Implementering av metod för uppföljning av byggavfall kommer att genomföras när den är framtagen. Kontoret är delaktig i stadens utveckling av ett system för uppföljning.





Under perioden har arbetet med att verka för att fler hyresgäster får möjlighet att sortera ut matavfall fortgått med utplacering av kärl ämnade för detta. Arbeta för att möjliggöra för fler hyresgäster att sortera ut plastavfall har också initierats. Kontoret kommer även delta i stadens arbete med en hållbar plastanvändning och ett första möte är inplanerat under kommande

period. Vidare har kontoret sett över användningen av plast i verksamheten och bortsett från om- och nybyggnationer så är den enda potentiellt stora plastförbrukningen i verksamheten plastramar till filter. Upphandling av nytt ramavtal pågår och ambitionen är att upphandla plastfria ramar.

För att på ett effektivt och systematiserat sätt verka för god resursförbrukning, energianvändning och avfallshantering har kontoret ambitionen att tillämpa gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas. Under perioden har två gröna avtal tecknats med kulturnämnden gällande Stadsmuseet.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Så är fallet exempelvis i det nya klubbhuset i Södra Ängby och på Årstafältets bollplan med ny 11-spels konstgräsplan inklusive ispisst.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram				100 %		100 %		2022

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

Nämndmål: 4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret utreder löpande vid projektstart av större projekt om gröna tak går att anlägga. Även möjligheten att skapa andra eller utveckla befintliga grönstrukturer undersöks i större projekt.



Kontoret ska alltid anlägga grönt tak och/eller installera solenergianläggning på taken vid nyproduktion, när det är ekonomiskt och tekniskt försvarbart.




Vid Vårbergs IP har det planerats för torrdamm samt ängsplanering. Vidare planeras det för grönt tak i kombination med solcellsanläggning på en servicebyggnad där. Av Järvabadets fyra kompensationsåtgärder från förra året kvarstår återplantering av ängsmarken, vilket kommer att ske under kommande period.

För att utreda möjlighet till ökad grönska kring kontorets fastigheter i tätbebyggda områden har en enkätundersökning genomförts och intervjuer skett med flera medarbetare. Svaren håller på att sammanställas och analyseras. Vidare ska fler medarbetare kompetensutvecklas gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald under året och kontoret bevakar miljöförvaltningens arbete med att ta fram ett digitalt utbildningsmaterial.

Vidare fortsätter arbetet med att förvalta och utveckla naturreservaten. Naturvårdsåtgärder har genomförts vid Nedre Lusse Gärde vid Nackareservatet där kontoret har frihuggit åkerholmen och återskapat brynmiljön. Söder om Stengärdet har den gamla åkern som planterats med gran huggits fram och att antal gamla ekar intill muren har friställts. Även intill Klisätra har gamla ekar friställts. Samtliga vandringsleder märks nu med nya brickor för att öka tillgängligheten. I Görvälns naturreservat har naturvårdsåtgärder genomförts i den gamla kraftledningsgatan.

Utöver interna satsningar deltar kontoret i stadens arbete med handlingsplanen för biologisk mångfald i de åtgärder kontoret berörs av. Kontoret medverkar dessutom i miljöförvaltningens uppdrag gällande växtbekladda väggar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller						100 %		2022
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats				2		2		2022

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

Nämndmål: 5. En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Under perioden har kontoret arbetat vidare med att skapa loggböcker i Byggvarubedömningen för mindre projekt, något som ej skett tidigare. Vidare har ytterligare en utbildning i systemet genomförts under perioden, och projektavdelningen har utökats med dedikerade resurser.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt med krav på avvikelserapporter och godkännande i systemet Byggvarubedömningen. För dessa indikatorer så ligger utfallen närmare målet och förväntas uppnås på årsnivå.



I förvaltningen fortsätter kontoret att arbeta för att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämne.

Granulatfällor finns installerade på samtliga konstgräsplaner som innehåller granulat. Vid nyanläggning installeras granulatfällor som standard vid planer där granulat används som infill i konstgräset. För att begränsa användning av plastgranulat och minska risken för spridning av mikroplaster används sand som infill i konstgräsplanerna som är mindre än 11-spelsplaner och inte används under vintertid. Under 2022 planeras omläggning av 13 stycken konstgräsplaner.


Kontoret är med i Vinnovaprojektet Biopich steg 2, där syftet är att hitta ett alternativ till infill av plastgranulat, och det som ska testas nu är sågspån. Kontoret är också med i Beställargruppen för konstgräs, vilket är en grupp som sträcker sig över hela Sverige och där projekt, tester, föreläsningar, erfarenheter och kunskapsutbyten genomförs mellan olika kommuner och städer.

Kontoret har också påbörjat projektet med att anlägga två stycken hybridgräsplaner på Gärdet.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall har fortgått och projektet har börjat att testa sänkta klornivåer i och med att besöksstatistiken är tillbaka på normala nivåer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen ”undviks” i Byggvarubedömningen (BVB)	11,14 %			10,5 %	12 %	12 %		Tertial 1 2022
 Andel material och kemikalier med bedömningen	98,91 %			83,65 %	100 %	100 %		Tertial 1 2022

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
"undviks" som har avvikelserapporter								

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

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

Kontoret bedömer att målet, om en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser, kommer att kunna uppfyllas under året men vill framhålla att det är förknippat med viss osäkerhet. Dels kopplat till vad en återstart efter pandemin får för effekter på ekonomi och verksamhet, men också med hänsyn till rådande omvärldsläge och situationen i Ukraina. Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider.

Ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster fortsätter under 2022 och målsättningen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året kvarstår.

Kontoret har under perioden arbetat tätt med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret för externa aktörers etablering av idrottshallar. Under perioden har arbete skett angående nya hallar på Herbariet 2, försäljning av Brännkyrkahallen, etablering av nya ishallar på Sättra IP samt en ny idrottshall i Slakthusområdet. I planeringen med externa aktörer är multihallen på Vårbergs IP nästa projekt.

Fortsatt arbete har skett för en fullt ut implementerad projektprocess i syfte att leverera resultat i form av bland annat förbättrad projektstyrning och prognoser. Den digitala utvecklingen för IT-stöd, projektstyrning och informations- och systemarkitektur fördjupas framöver med syftet att effektivisera processerna och verktygen inom verksamheten. Utveckling av kontorets fastighetssystem Faciliate har fortlöpt under perioden. Bland annat har hanteringen av taxering, energiuppföljning, planerade åtgärder och mindre projekt samt det systematiska brandskyddet förbättrats i IT-stödet.

Kontoret arbetar under året vidare med en rad nyckelfrågor som har koppling till en långsiktigt tryggad totalekonomi. Exempelvis fortsatt arbete med att förbättra den interna kontrollen bland annat genom att utveckla arbetet med underhållsplanering, samt under 2022 ha fokus på att stärka kontorets upphandlingsarbete. En annan viktig parameter är fortsatt renodling av fastighetsbeståndet genom att genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter. Under perioden har fyra av kontorets avyttrade fastigheter tillträtts; Riddaren 13 och Östermalm 2:47 (hotell vid Östermalmstorg), Haninge Ektorp 2:27 (förrådsbyggnader)

samt en bostadsrätt inom fastigheten Gondolen 1 i Skarpnäck. Kontoret har under perioden värdeöverfört tre byggnader till exploateringskontoret och för att främja stadens kultur och musikkiv har Skansen 22 värdeöverförts från exploateringskontoret till fastighetskontoret för att bli en strategiskt viktig fastighet för staden.

Kontoret har under perioden fortsatt den översyn av kvalitetsarbetet som initierades under 2021. Översynen har resulterat i att omcertifieringen av ISO 9001 inte kommer genomföras i höst. Vidare fokuseras arbetet på att identifiera vad som är en god nivå för verksamheten för att säkerställa både lagstiftning och stadens krav, men också vad som skapar värde för kontoret för att säkra god kontroll över verksamheten.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret bedömer att målet kommer att kunna uppfyllas under året men vill framhålla att det är förknippat med viss osäkerhet. Kontoret ser fortsatt med ovisshet på vad en återstart efter pandemin kommer att få för effekter på ekonomi och verksamhet. Kontoret kan konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar, framförallt konsekvenser på intäktsidan, vilket har försvårat möjligheten att nå överskotts målet. Kontoret följer utvecklingen av pandemin men bedömningen i nuläget är att prognosen för hyresintäkter inte behöver justeras. Pandemin kan dock få fortsatt påverkan på kontorets ekonomi och verksamhet under år 2022 och framåt. Till exempel finns hyresgäster som har avbetalningsplaner löpande under 2022. Majoriteten av hyresgästerna betalar enligt plan. Även kostnadsidan kan påverkas när verksamheter återupptas i lokalerna. Utförligare information finns under rubriken konsekvenser av pandemin. Med anledning av situationen i Ukraina aktualiseras frågan om befolkningskydd. Kontoret befärrar att omvärldsläget kan föranleda kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider.

Träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas ska hålla en god kvalitet och utvecklas ytterligare och prognossäkerhet i underhålls- och investeringsprojekt ska förbättras. Kontoret har gjort en organisationsjustering på projektavdelningen, sedan 1 januari i år har kontoret en ny byggserviceenhet för att samla ihop genomförandet av mindre projekt inom samma enhet och avdelning vilket skapar en tydligare organisation av projektgenomförandet. Enheten genomför mindre åtgärder, som till exempel enklare ombyggnationer och ytskiktsrenoveringar, arbeten som kan upphandlas direkt av ramavtalade entreprenörer. Med anledning av detta har arbetssätt för till exempel uppföljning av projekt justerats.

Fortsatt arbete har skett för en fullt ut implementerad projektprocess i syfte att leverera resultat i form av bland annat förbättrad projektstyrning och prognoser.

I samband med bokslut för 2021 har en ny hantering av anläggningsredovisningen tillämpats i staden. Ändringen är en följd av att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella

anläggningstillgångar. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att resultatföras. De kostnader som berörs, och kommer att behöva klassificeras om, är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Kontoret har under perioden påbörjat arbetet med att, i dialog med stadsledningskontoret, utforma definitioner samt även utreda hur arbetssätt och eventuella system behöver utformas för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultaträkningen långsiktigt.



Kontoret har initierat ett ökat samarbete med andra fastighetsägare för att få en utökad kunskap om hyresbilden gällande lokaler i city.

Det nya fastighetssystemet har en stor flexibilitet i hur informationen kan presenteras för dess användare, vilket innebär att underhålls- och investeringsplanen kan analyseras och kvalitetsgranskas från olika synvinklar. Exempelvis med fokus på ekonomisk uppföljning, underhållsplanering eller genomförande av projekt.





Kontoret har under perioden arbetat tätt med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret för externa aktörers etablering av idrottshallar. Under perioden har arbete skett angående nya hallar på Herbariet 2, försäljning av Brännkyrkahallen, etablering av nya ishallar på Sättra IP samt en ny idrottshall i Slakthusområdet. I planeringen med externa aktörer är multihallen på Vårbergs IP nästa projekt. Gällande Västertorps sim- och idrottshall fortsätter kontoret att vara idrottsförvaltningen behjälplig i arbetet med privatisering. Kontoret har arbetat fram en behovsanalys för de tre nya idrottshallarna i Kristineberg och har under perioden ansökt om en markanvisning för att utöka idag befintlig 7-spelsplan på Kristinebergs BP till en 11-spelsplan. Arbete har påbörjats för att hitta en ersättningsplats för 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdelsområde. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen påbörjat planeringen kring nya Husbybadet. Arbetet med att utveckla Gärdes sportfält, i och med anläggning av två 11-spelsplaner med hybridgräs, pågår och entreprenör är kontrakterad.

Kontoret ska under år 2022 slutföra en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Arbetet med den årliga hyresförhandlingen pågår och förhandlingsbegäran är skickad till hyresgästföreningen. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerhetsställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. För inventeringen pågår upphandling av konsult för genomförandet.

Kontoret arbetar för att avveckla inhyrda förskolor som sedan hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Exempelvis har kontoret under perioden avvecklat ett hyresavtal med inhyrd förskola Solkatten Midsommarvägen 20 och hyresvärden HEBA Fastigheter AB, där parterna kommit överens om att sluta direktavtal.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter	106,3 %			103,4 %		100 %	100 %	Tertial 1 2022



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
resultatöverföringar								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	106,3 %			103,4 %		100 %	100 %	Tertial 1 2022
  Nämndens prognossäkerhet T2				23 %		+/-1 %	+/- 1 %	2022

Nämndmål: Tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster fortsätter under 2022 och målsättningen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året kvarstår. Syftet är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och kunna säkerställa att en effekt av ett stadsinternt hyresavtal inte innebär ett underskott för kontoret och att fler fastigheter bär sina egna kostnader. Kontorets överskottskrav kommer behöva hanteras i samband med detta.


Utmaningarna för investeringssidan, i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer, gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som nämnden tilldelats de närmaste åren. Staden provar exempelvis om en del av kommande investeringsbehov avseende idrottsanläggningar kan finansieras genom exempelvis att externa samhällsaktörer bygger och driver dem. För närvarande berörs kontoret av de diskussioner som pågår kring Sätra ishall, Brännkyrkahallen, ny hall i Slakthusområdet och ny multihall på Vårbergs IP, för dessa väntas beslut under året. Beslut om extern finansiering för ovan nämnda projekt innebär samtidigt att förgävesprojekteringskostnader behöver hanteras då kontoret har nedlagda utgifter i utredningsskede.





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

stockholmarna” under nämndmål "Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet".

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

Kontoret har under perioden fortsatt den översyn av kvalitetsarbetet som initierades under 2021. Sedan stadens nya kvalitetsprogram beslutades i februari utgör det utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Översynen har resulterat i att omcertifieringen av ISO 9001 inte kommer genomföras i höst. Vidare fokuseras arbetet på att identifiera vad som är en god nivå för verksamheten för att säkerställa både lagstiftning och stadens krav, men också vad som skapar värde för kontoret för att säkra god kontroll över verksamheten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	100 %			69,57 %	90 %	90 %		Tertial 1 2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Beslut om metod och implementering av kategorisering avseende uppföljning av avtal	2022-01-01	2022-12-31	
 Genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2022-01-01	2022-12-31	
 Nya hyresmodeller är beslutade	2021-01-01	2022-12-31	
 Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2021-01-01	2022-12-31	

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet, se vidare under nämndmål ”Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet”.

Kontoret har under 2019-2020 driftsatt verktyg för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. De möjliggör utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning. Utveckling av kontorets fastighetssystem Faciliate har fortlöpt enligt plan under perioden. Bland annat har hanteringen av taxering, energiuppföljning, planerade åtgärder och mindre projekt samt det systematiska brandskyddet förbättrats i IT-stödet. Arbete med uppsättning av integrationer för effektivare hantering av myndighetsbesiktningar, stöd för hanteringen av FM-tjänster i Tekniska Nämndhuset samt införande av ett datalager för hantering av så kallade ”assets” pågår. Även stödet för hyreshanteringen har utvecklats vad gäller exempelvis mallar och rapporter samt hantering av debitering av tilläggstjänster som marknadsföring och omsorgsmoms. Uppsättning av integration mot den stadsgemensamma tjänsten ELDA för att fånga elmätarvärden från huvudmätare in i fastighetssystemet pågår. Dessutom har externa driftleverantörer för bland annat brand, el och vatten & avlopp släppts in och utbildats i kontorets app och webbgränssnitt för hantering av arbetsorder.

Arbetet med kontorets verktyg för projektstyrning, Antura, har under perioden varit fokuserat på att säkerställa arbetssätt såväl som tekniska integrationer för en enhetlig information i Antura, ekonomisystemet Agresso och fastighetssystemet Faciliate i syfte att förbättra uppföljning och rapportering av projekt. Vidare har arbete påbörjats för att underlätta och effektivisera det ibland omfattande administrativa arbetet kring diarieföring i samråd med eDok-förvaltningen. Utredningar kring förbättrad och förenklad resurshandling och dokumentation av beslut har också inletts.

Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2022 kommit. AMI-resultatet är fortsatt på en god nivå om 79. Delindex för ledarskap är oförändrat medan delindex för styrning har ökat och delindex motivation har minskat. Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.















Arbetet med den strategiska kompetensförsörjningsplanen fortgår genom bland annat arbete med justering av organisation och kompetensprofiler i samband med kompetensväxling. Med utgångspunkt från kontorets strategiska kompetensförsörjningar har en sammanställning av kontorets genomförda och planerade aktiviteter för ökad attraktivitet som arbetsgivare tagits fram i syfte att utvärdera och styra arbetet framåt.

Under perioden har dialoger och utvecklingsinsatser för både chefer och medarbetare genomförts för att förbereda inför flytt till flex-kontor samt ökade möjligheter till arbete från

annan plats. Plan för och arbete med implementering av stadens chefprofil och kontorets värdegrund har påbörjats.

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	79			79		81	83	2022
Analys Ledningsgruppen har påbörjat analysarbetet och respektive avdelning och enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.								
  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut	10 %			0 %		0 %	0 %	2022
Analys Gärdets sportfält - ökade projektkostnader pga oförutsedda markföröreningar								
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				100 %		50 %	93 %	2022
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts				65 %		70 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2022
Analys Uppfylls delvis då det under början av året har varit personalbrist. Bättringspotential för helår 2022 finns då enheten under våren har förstärkts.								
  Index Bra arbetsgivare				87		88	84	2022
  Sjukfrånvaro	2,2 %	1,7 %	3 %	2,3 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2022
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,82 %	0,83 %	0,81 %	0,6 %	1 %	1 %	Tas fram av	Tertial 1 2022

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
							nämnd/ styrelse	

Nämndmål: Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med 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 utreder kontoret om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret har under perioden tillsammans med exploateringskontoret arbetat för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedömts lämpligt har dessa objekt blivit föremål för värdeöverföring. Kontoret har under perioden värdeöverfört tre byggnader till exploateringskontoret och för att främja stadens kultur och musikliv har Skansen 22 värdeöverförts från exploateringskontoret till fastighetskontoret för att bli en strategiskt viktig fastighet för staden. Under perioden har kontoret erhållit byggnader i Värtahamnen som förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret. Samarbetet med exploateringskontoret för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt pågår.

Genom att aktivt inventera fastighetsbeståndet, för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden i samband med inventeringen, kommer kontoret utvärdera om en försäljning är möjligt och i så fall med vilken tidshorisont. En del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret genomlyser även hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort. Under perioden har fyra av kontorets avyttrade fastigheter tillträtts; Riddaren 13 och Östermalm 2:47 (hotell vid Östermalmstorg), Haninge Ektorp 2:27 (förrådsbyggnader) samt en bostadsrätt inom fastigheten Gondolen 1 i Skarpnäck.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av stadsdelsnämnderna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer

och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs sker i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning. Gällande LSS-boenden så har det under perioden även initierats diskussioner med socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner kring ett knappt fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden. För flera av de bostadsprojekt i vilka kontoret för diskussioner med byggherrar om förvärv av förskola och LSS-boende så märks den rådande osäkerheten kring såväl ränteläge som bygg- och materialkostnader till följd av pågående konflikt i Östeuropa av. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter verkar ha stagnerat något och byggherrarna väljer i större utsträckning än tidigare att agera passivt och följa utvecklingen. Vissa byggherrar har även aviserat att de avser ställa om från bostadsrätter till hyresrätter. Kontoret räknar dock fortsatt med att under slutet av året tillträda ett LSS-boende. Förvärvskostnaden för detta boende beräknas att uppgå till cirka 30 mnkr.

I de fall det ska genomföras ett projekt eller försäljning av en kulturhistorisk klassad byggnad beställer kontoret av stadsmuseet en kulturhistorisk inventering i de fall vårdprogram saknas. Under perioden har detta utförts för bland annat superellipsen, Skansen 22.

I de fall lokaler står tomma försöker kontoret hitta temporära lösningar för att minimera förekomsten av skadegörelse i lokalerna. Under perioden har bland annat en affärslokal på Sergelgatan hyrts ut som tillfällig vaccinationslokal.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

I prognosen per tertialrapport 1 indikeras ett överskott mot det av kommunfullmäktige beslutade överskottsmålet med 10 mnkr. Det är i nuläget osäkert hur situationen i Ukraina samt pandemin kommer att påverka kontorets verksamhet och ekonomi i år och på längre sikt. Kontoret befärar att omvärldsläget kan föranleda kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. Renoveringsprojektet för Tekniska nämndhuset är i sitt slutskede, vilket kan få påverkan på årets kapitalkostnader.



Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	202104	202204	2022	2022	VP 2022 vs. T1 2022
Hyror	273,6	453,0	1 305,6	1 303,3	-2,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	7,7	8,3	22,0	22,2	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	15,3	14,6	46,2	47,8	1,6
Arbeten åt utomstående	-3,0	-4,2	6,1	6,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	15,1	14,4	-0,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	10,0	8,5	-1,5
Lokalservice och FM-tjänster	4,2	6,3	20,7	23,1	2,4
Övriga intäkter	18,6	509,7	30,3	30,7	0,4
Summa verksamhetens intäkter	316,4	987,7	1 456,1	1 456,1	,0
Driftkostnader (drift)	-62,0	-60,8	-207,5	-207,8	-0,3
Lokalservice och FM-tjänster	-3,3	-5,1	-19,4	-22,4	-3,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-25,7	-25,5	-76,3	-78,1	-1,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-13,3	-13,5	-50,8	-53,2	-2,5
Planerat underhåll	-5,3	-4,9	-37,0	-37,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,6	-1,4	-6,1	-6,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-19,6	-20,0	-0,4
Förvaltningskostnader (OH)	-40,0	-43,7	-131,5	-131,5	0,0
Fastighetsskatt	-5,8	-3,5	-19,0	-19,4	-0,4
Kundförluster	-13,7	-0,1	0,0	1,0	1,0
Försäljningsomkostnader	-2,7	-1,7	-10,0	-8,5	1,5
Skadestånd och Vite	0,0	-0,1	0,0	-0,1	-0,1
Marknadsföringsbidrag	-1,1	-0,9	-3,0	-2,9	0,0
Övriga kostnader	-27,7	-24,5	-30,2	-30,8	-0,6
Summa verksamhetens kostnader	-202,1	-185,7	-610,4	-616,9	-6,4
Verksamhetens driftnetto	114,3	802,0	845,7	839,2	-6,5
Avskrivningar	-146,8	-193,1	-598,5	-584,3	14,1
Räntekostnader	-23,1	-28,8	-89,7	-87,4	2,2
Summa kapitalkostnader	-169,8	-221,8	-688,1	-671,8	16,4
Resultat innan överskottskrav	-55,6	580,1	157,5	167,5	10,0
Överskottskrav	0,0	0,0	157,5	157,5	0,0
Årets resultat	-55,6	580,1	0,0	10,0	10,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Årsprognosen för kontorets intäkter uppgår till 1 456,1 mnkr i tertialrapport 1, vilket är i samma nivå som budgeterades i verksamhetsplanen. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Hyresintäkter

Fastigheten Riddaren 13 har sålts och tillträtts av köparen per den 4 april. Nettoeffekten på resultatet, efter försäljningen och slutreglering mot hyresgästen efter genomfört projekt, uppgår till en ökning om 3,9 mnkr jämfört med budget. I utfallet under övriga intäkter återfinns köpeskillingen, vilken kommer regleras ekonomiskt mot finansförvaltningen inom kort. Utfallet föranleder därför ingen justering av kontorets prognos utan hela intäkten rörande

försäljningen tillfaller finansförvaltningen.

Prognosen för hyresintäkterna inkluderar årets indexuppräkning som uppgår till 2,81 %. Detta är högre än de senaste åren och får ett stort genomslag på de hyresavtal som omfattas. Effekten blir särskilt tydlig i de större fastigheterna i beståndet, som till exempel de delar av Kulturhuset som stadens bolag hyr och Stadshuset, en ökning med totalt 5 mnkr.

Kontoret har under året omförhandlat avtalet med Långholmens hotell, där årshyran har justerats från och med den 1 juni, vilket leder till ökade intäkter mot budget om cirka 0,9 mnkr år 2022. Kontoret ser en ökad efterfrågan på lokaler i city i takt med att de värsta effekterna av pandemin klingat av. Nya uthyrningar leder till att hyresintäkterna för Hötorgshallen ökar med 0,4 mnkr jämfört med budget.

Hyresintäkterna för Glasbruket 5 ökar med 0,6 mnkr jämfört med budget. Detta beror på nyuthyrning till valnämnden, vilka hyr delar av huset, inför och under valet 2022.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2022 totalt bli 432,1 mnkr. Detta innebär en ökning av idrottsnämndens självkostnadshyra om 2,1 mnkr jämfört med budget som främst beror på ökade kostnader för bland annat avhjälpande underhåll. Kontoret har övertagit 15 stycken arrendeavtal från idrottsnämnden per april 2022, vilket leder till ökade intäkter om 0,5 mnkr. Det pågår för närvarande diskussioner om att överta fler arrendeavtal i höst.

Kontoret följer utvecklingen av pandemin men bedömningen i nuläget är att prognosen för hyresintäkter inte behöver justeras. Pandemin kan dock få fortsatt påverkan på kontorets ekonomi och verksamhet under år 2022 och framåt. Till exempel finns hyresgäster som har avbetalningsplaner löpande under 2022. Majoriteten av hyresgästerna betalar enligt plan. Även kostnadssidan kan påverkas när verksamheter återupptas i lokalerna. Utförligare information finns under rubriken konsekvenser av pandemin.

Mediaintäkter

De senaste åren har stora fastigheter som till exempel Östermalmshallen, Kulturhuset, Medborgarhuset och Liljevalchs återgått till förvaltning och återinflyttats efter stora renoveringsprojekt. Under år 2022 flyttar fler hyresgäster in i Tekniska nämndhuset. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, se vidare under redovisning av kostnader. Prognosen per tertialrapport 1 uppgår till 47,8 mnkr, en ökning med 1,6 mnkr jämfört med budget.

Övriga kommentarer på intäktssidan

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,4 mnkr, vilket är en minskning med 0,7 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen av regleringsposten beror främst på minskade kostnader inom slakthusområdet i takt med att exploateringsprojektet fortskrider. Kontoret har från och med april 2022 erhållit byggnader i Värtahamnen som förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret, vilka inte var beaktade i budget men som nu ingår i prognosen för förvaltningsuppdragen. 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 samband med att förvaltningarna i Tekniska nämndhuset köper fler FM-tjänster än beräknat höjs de prognosticerade intäkterna med 2,1 mnkr och motsvarande på kostnadssidan.

Kostnader

Årsprognosen för kontorets kostnader uppgår till 616,9 mnkr i tertialrapport 1, vilket är en ökning med 6,4 mnkr jämfört med budget. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Med anledning av situationen i Ukraina aktualiseras frågan om befolkningsskydd. Kontoret befärrar att omvärldsläget kan föranleda kostnadsökningar på både byggmaterial och energi, brist på komponenter och utökade leveranstider, som kan komma att få följd effekter på kontorets verksamhet.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna ökar i prognosen med 0,3 mnkr jämfört med budget, vilket främst beror på ökade försäkringskostnader till följd av generella prishöjningar. Kontoret vill framhålla att ytterligare prognosjusteringar kan ske under året då stora investeringar i byggnader som färdigställs föranleder högre försäkringspremier.

Kontoret ser även att kostnaderna för bevakning ökar med 0,3 mnkr jämfört med budget, avseende främst Hötorgshallen och Östermalmshallen.

Mediakostnader

Som tidigare nämnt i avsnittet om mediaintäkter, vill kontoret framhålla att det finns stora osäkerheter avseende nivå på bland annat mediakostnader, till följd av att stora fastigheter återgått till förvaltning och återinflyttats efter stora renoveringsprojekt. Prognosen per tertialrapport 1 uppgår till 78,1 mnkr, en ökning med 1,8 mnkr jämfört med budget som bland annat avser Forsgrenska badet i Medborgarhuset, vilken kompenseras av idrottsnämnden via hyresintäkterna.

Underhållskostnader

Prognosen för avhjälpande underhåll ökar med 2,5 mnkr jämfört med budget. Av ökningen avser 1,2 mnkr idrottsfastigheter som ökar till följd av att kontoret utför arbete med att åtgärda hissar och portar. Även en justering av gränsdragning av ansvar mellan kontoret och idrottsförvaltningen leder till ökade kostnader. I övrigt ökar prognosen för Kulturhuset och Liljevalchs med 0,9 mnkr respektive 0,2 mnkr som en följd av injustering och efterarbeten efter övertagande från projekt till förvaltning.

I samband med att frågan om befolkningsskydd aktualiserats, kan kontoret konstatera att prognosen för avhjälpande underhåll behöver höjas till följd av olika kostnadsdrivande problem med bland annat dörrarna till bergrummen.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kontoret bedömer att kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, är i linje med budgeten men vill framhålla att det är förknippat med viss osäkerhet. Kontoret ser ett ökat behov av konsulter under året, som till stor del täcker upp för personalvakanser och föräldraledigheter, men även hänförligt till ett utökat uppdrag från staden avseende säkerhetsarbeten och andra specifika konsultuppdrag som till exempel hyresförhandlingar för lägenheter inom stadens förvaltningar. Till följd av detta beräknas kontorets interna personalkostnader minska något under året, till den grad att en ökad prognos av de totala kostnaderna för administration i nuläget inte bedöms nödvändig.

Övriga kommentarer till kostnadssidan

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 20,0 mnkr, vilket är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen av regleringsposten beror främst på indexuppräknning av hyran för en större fastighet i slakthusområden. Kontoret har från och med april 2022 erhållit byggnader i Värtahamnen som förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret, vilka inte var beaktade i budget men som nu ingår i prognosen för förvaltningsuppdragen. Även detta bidrar till ökningen av regleringsposten. 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.

Prognosen för fastighetsskatt är höjd på grund av en stundande omtaxering av hyreshusen, samt Östermalmshallen efter reovering.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats.

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

I verksamhetsplanen för 2022 budgeterade kontoret totala kapitalkostnader om 688,1 mnkr, varav 598,5 mnkr avsåg avskrivningar och 89,6 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader ligger på totalt 671,8 mnkr varav 584,3 avser avskrivningar och 87,4 avser räntor. Minskningen beror på att Riddaren 13, hotellet, såldes i april och prognosen för kapitalkostnaderna då justerades ned. En annan förändring som skett är att det etappvisa genomförandet av reovering av Tekniska nämndhuset ger möjlighet till delaktivera etapp 1 till 3 redan under hösten 2022. Detta leder till att kapitalkostnader under 2022, något som kontoret tidigare inte prognosticerat. Andra orsaker till förändringen är att avslutsdatum för projekt skjutits framåt i tiden samt att det skett ändringar av komponentfördelning i projekt.

Investeringar

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår netto till 177,8 mnkr. Detta innebär att 13 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2021 hade 20 % av investeringsbudgeten upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror till största del på i vilken fas de största projekten befinner sig. Kontoret avslutade under 2021 flera väldigt stora projekt och i och med detta befinner sig istället flera större projekt i ett tidigt skede där prognosen påverkas av en mängd yttre faktorer och utfallet möjligen kommer senare under året i motsats till tidigare år där produktion i projekten pågått en längre tid.

Vidare bidrar det rådande omvärldsläget med generella prishöjningar på både byggmaterial och energi, brist på varor, osäkerheter avseende leveranser som alla kan komma att ge följd effekter på kontorets projektverksamhet.

Investeringsbudget

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

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2022 uppgick totalt till 1 324,8 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende avseende nämndernas verksamhetsplaner tilldelats 20,5 mnkr för klimatinvesteringar samt 6,1 mnkr för trygghetsskapande åtgärder av kommunstyrelsens trygghetsutskott.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2021 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har beviljats klimatmedel om 9,9 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 51,5 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 376,3 mnkr för 2022. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Helårsprognos

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 246,2 mnkr, vilket är 130,1 mnkr lägre än den justerade budgeten om 1 376,3 mnkr.

Kontorets prognos för de långsiktiga investeringsplanerna ligger i nivå med kommunfullmäktiges budget. Avvikelse återfinns däremot inom de utökade investeringsplanerna.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2022 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna inofficiella överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Kontoret följer löpande prognosutvecklingen och nivån på överbudgetering.

Stadens nya hantering av anläggningsredovisningen innebär att en del av det som tidigare

klassificerats som investeringsutgifter ska resultatföras. De kostnader som klassificeras om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. År 2022 bedöms dessa kostnader uppgå till ca 112 mnkr som justerats bort från investeringsutgifterna i enlighet med denna hantering.

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Under 2022 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 566 mnkr. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2022 är sänkt till 8,5 mnkr från den budgeterade kostnaden om 10 mnkr. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan komma att påverka även försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Information finns i bilaga 1.

Budgetjusteringar

Kontoret ansöker i samband med tertialrapport 1 om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för upprustning av parklekar om totalt 15,6 mnkr. Samtliga ansökta åtgärder är framtagna efter dialog med stadsdelsförvaltningarna som beställt åtgärderna av kontoret.

Upprustning av parklekar			
Parklek	Stadsdelsförvaltning	Åtgärd	Belopp
Högdalens kvartersgård	Enskede Årsta Vantör	Upprustning av bl.a. ytskikt och kök	1 900 000
Bandängens parklek	Enskede Årsta Vantör	Upprustning av bl.a. ytskikt och kök	1 500 000
Stackens parklek	Enskede Årsta Vantör	Upprustning av bl.a. ytskikt, kök samt byte av belysningsarmaturer	1 500 000
Rågdalens parklek	Enskede Årsta Vantör	Upprustning av bl.a. ytskikt samt utbyte av delar i VVS-systemet	1 400 000
Brödkavelns parklek	Skarpnäck	Upprustning av tak, fasad, fönster m.m.	1 000 000
Farstaängens parklek	Farsta	Ny ramp till entré, större veranda, målning m.m.	800 000
Forsängens parklek	Farsta	Byte av golv, ny veranda, renovering av WC-grupper m.m.	1 900 000
Starrmyrans parklek	Farsta	Åtgärda frostsprängd mark runt grunden, renovering av kök, WC m.m.	1 500 000
Aspuddens parklek	Hägersten Älvsjö	Byte av linoliummattor, åtgärder i golv, renovering av WC	400 000
Kristallens parklek	Hägersten Älvsjö	Renovering av WC och dusch, byte av avlopp eller relining m.m.	400 000
Ekholmens parklek	Skärholmen	Trädäck med vind- och väderskydd, utrymme för källsortering m.m.	1 400 000
Kulans parklek	Skärholmen	Trädäck med vind- och väderskydd, utrymme för källsortering m.m.	600 000
Vårgårdens parklek	Skärholmen	Trädäck med vind- och väderskydd, utrymme för källsortering m.m.	1 000 000
Ängens parklek	Skärholmen	Trädäck med vind- och väderskydd, utrymme för källsortering m.m.	300 000
			15 600 000

Särskilda redovisningar

Konsekvenser av pandemin

Kontoret ser med ovisshet på vad en återstart efter pandemin kommer att få för effekter på ekonomi och verksamhet. Kontoret kan konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar, framförallt konsekvenser på intäktssidan, vilket har försvårat möjligheten att nå överskottsålet. Det råder fortsatt osäkerheter i vilken omfattning pandemin kommer att få långtgående effekter på kontorets verksamhet och vilken påverkan det kan få på år 2022. Kontoret fortsätter följa utvecklingen på marknaden och i tät dialog med hyresgästerna följa behov av omställning efter pandemin för att kunna agera proaktivt. Bedömningen i nuläget är att prognosen för hyresintäkter inte behöver justeras. Majoriteten av hyresgästerna med avbetalningsplaner betalar enligt plan. Även kontorets kostnader kan påverkas när verksamheter återupptas i lokalerna men det kan vara svårt att bedöma vad som är direkta effekter av pandemin.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-05-18