

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 269 20

Till
Fastighetsnämnden

Tertialrapport Tertial 2 2022 för Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna fastighetskontorets förslag till tertialrapport 2, 2022 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svensk-kunskaper är kort	5
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.....	10
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	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	11
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö	15
KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden	27
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	28
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	32
Uppföljning av ekonomi	36
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	36
Investeringar	42
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	44

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	44
Analys av balansräkning	44
Övrigt	45
Intern kontroll	45
Särskilda redovisningar	46
Agenda 2030	46
Jämställdhet	47
Barns rättigheter	47

Bilagor

Bilaga 1: Investeringar T2 2022

Bilaga 2: Investnetto FSK T2 2022

Bilaga 3: Investnetto Idrott T2 2022

Bilaga 4: Kommentarer StoraProjekt T2 2022

Bilaga 5: PM Redovisning investeringar i parklekar

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret (hädanefter oftast kallat Kontoret i detta dokument) gör bedömningen att inriktningsmål ett, två och tre kommer uppfyllas helt under året, men vill framhålla att det är förknippat med viss osäkerhet. Det är i nuläget osäkert hur rådande omvärldsläge kommer att påverka kontorets verksamhet och ekonomi i år och på längre sikt. Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider.

Prognosen för tertialrapport 2 redovisar ett resultat inklusive kapitalkostnader om 187 mnkr, en avvikelse om +30 mnkr mot verksamhetsplanen.

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. Under perioden har kontoret drivit processen vidare med att renovera Farsta och Kungsholmens brandstationer och genomförandebeslut har erhållits. En annan viktig och aktuell fråga som kontoret hanterat rör befolkningskydd och upprustning av skyddsrum. Uppmärksammas är också renoweringen av HMS af Chapman som fått ny rigg och bogserats tillbaka till Skeppsholmen under perioden. Genom att renovera och utveckla stadens parkleksbyggnader i samarbete och i aktiv dialog med stadsdelsförvaltningarna har förutsättningar att verksamhetsanpassa dessa byggnader efter stadsdelsnämndernas rådande behov skapats.

I juni återinvigdes Högdalens simhall efter fyra års renowering. Inriktningsbeslut avseende renowering och upprustning av Eriksdalsbadet och Kampenmentsbadet har fattats under perioden. Även genomförandebeslut gällande renowering av Älvsjöbadet har fattats.

Kontoret fortsätter att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor i och omkring 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. Arbetet med att effektbelysa vissa av kontorets byggnader fortgår. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i planeringen av alla projekt för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Kontoret har under perioden installerat hjärtstartare i de kulturhistoriskt intressanta telefonkioskerna vid Storkyrkan och vid Mosebacke torg, vilka tidigare inte fyllt något praktiskt syfte.

Digitala fastighetslösningar ger smarta fastigheter, och arbetet med att installera fler referensgivare för att styra inomhusklimat har fortsatt för att optimera energianvändning i kontorets byggnader.






Kontoret har genomfört en grundläggande utbildning i säkerhetsskydd under våren, med möjlighet till uppsamlingstillfällen under kommande period. Arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har fortgått, men arbetet behöver anpassas till en ny stadsgemensam central process som ska harmonisera med budgetarbetet.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden tillhandahållit fyra platser för feriejobb och är på god väg att uppfylla målet gällande tillhandahållna praktikplatser. Kontoret har tagit emot två praktikanter inom drift, en praktikant inom kundförvaltning och en praktikant inom miljö och hållbarhet. Under hösten tar kontoret emot en praktikant inom kris och säkerhet. Under perioden har också två traineer anställts och dessa kommer att delta i stadens traineeprogram under det första anställningsåret.

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 2 2022
●  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2022
●  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	4			4	5	5	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2022
●   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			4 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 2 2022

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 i 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. Under perioden har flera stadsdelsförvaltningar bekräftat uppdrag genom beställningar och arbetet har påbörjats av upphandlad entreprenör. Arbetet med upprustning, renovering och anpassningar fortgår under året. Beställningar från stadsdelsförvaltningarna har ännu inte inkommit motsvarande de centralt avsatta investeringsbudgeten på 30 mnkr. Kontoret har hittills under året ansökt om och beviljats investeringsmedel för parklekar uppgående till 15,7 mnkr utifrån inkomna beställningar från stadsdelsförvaltningarna.

Kontoret har tagit del av kulturförvaltningens utredning avseende parklekarnas verksamhet samt förslag på utveckling, som kommer ligga till grund i fortsatta diskussioner med stadsdelsförvaltningarna.

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. Under perioden har till exempel belysning på Gärdeshallen installerats.

Efter att ha infört trygghet som fokusområde på dagordningen för anläggningsmöten mellan idrottsförvaltningen och kontoret visar uppföljningen på flera insatser för ökad upplevd trygghet. Under perioden har till exempel den utökade parkbelysningen vid Ängby IP och belysningsåtgärder vid Spånga IP färdigställts.

Under maj månad har konstgräsmattan på Sköndals 7-spelsplan invigts. Planen kan även användas av skola och för spontanidrott. Kontoret planerar även för platsaktivering, så som utegym, basket eller boule, på Farsta och Gubbängens idrottsplatser.

Vid majnämnden har utredningsbeslut fattats om att anlägga en 11-spels konstgräsplan med ispist och planbelysning samt uppförande av tillhörande servicebyggnader på Årstafältet, del av Årsta 1:1. Genom detta kan en trygg mötesplats på Årstafältet skapas. Ytterligare beslut i juninämnden har tagits om genomförande att anlägga 7-spelsplan med underliggande ispist samt omklädning- och servicebyggnad på Aspuddens IP samt att anlägga ny ishall på Mälarhöjdens IP. En ökad aktivitet och närvaro på dessa platser kan komma att påverka den upplevda tryggheten positivt.

Kontoret fortsätter att, i samarbete med stadsdelsförvaltningarna, planera och utföra trygghetsskapande åtgärder i form av yttre belysning på fristående byggnader som parkleksbyggnader och liknande för att skapa en ljusare miljö omkring dessa.

Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön runt om byggnader kontrolleras för att säkerställa upplevd trygghet och tillgänglighet. Bland annat ses växtlighet, buskage och belysning över. Under perioden har genomförda trygghetsronderingar fortsatt enligt plan, och årsmålet på cirka 100 trygghetsronderingar förväntas uppnås redan under hösten.

Kontoret deltar i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Under året fortsätter

kontoret medverka i bland annat stadens forum för platssamverkan Sergels torg och City i Samverkan. Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar hanteras av en särskild utsedd trygghetsmordnare. Kontoret deltar i stadens övergripande samverkansmöten avseende säkerhet- och trygghetsfrågor som hålls varje vecka av stadsledningskontoret. Samverkansrapporten från mötena skickas ut till samtliga enhetschefer.

Kontoret har efter renovering hyrt ut Krügerska annexet vid Smedsuddsbadet och verksamheten har under perioden öppnat upp. Restauranger och andra aktiviteter så som livescen, gympapass och kajakuthyrning möjliggör rörelse i området, vilket bidrar till en ökad trygghetsupplevelse. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i alla projekt när dessa planeras, för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Under perioden har kontoret fortsatt renovering och utveckling av till exempel Stadsbiblioteket och Tekniska nämndhuset för att byggnaderna ska uppfylla verksamheternas, myndigheternas och besökarnas nutida krav.







Kontoret har fört dialog med flera stadsdelsförvaltningar för att identifiera lämpliga hyresgäster till vakanta lokaler i mindre byggnader belägna på parkmark och gårdar på bland annat Järvafältet.

Inom uppdraget att uppnå en ren och klotterfri stad har kontoret tillsammans med andra förvaltningar medverkat på ett startmöte i trafikkontorets regi under perioden.

Inför 100-årsjubileet av Stadshuset år 2023 reparerar och underhåller kontoret byggnaden både invändigt och utvändigt. Under perioden har bland annat pannåerna i Pelargången färdigställts. Markarbeten och renovering, innefattande exempelvis Wallenbergmuren och fontäner/vattenspel i Stadshusparken, har genomförts. Även en ny gardinkappa, lambrekäng, har monterats i Blå Hallen.

Kontoret har erhållit extra investeringsmedel för att installera effektbelysning på utvalda byggnader. Arbetet med att identifiera och utreda vilka landmärken som kan vara aktuella för effektbelysning har påbörjats. Kontoret bedömer att effektbelysning kan genomföras på cirka fem byggnader. Detta arbete är beställt, men kommer sannolikt inte att hinna färdigställas innan årsskiftet då bygglov kommer att krävas. Ulvsunda kvarn har fått effektbelysning installerad i år.

Kontorets har rekryterat en LIA-praktikant vars uppdrag är att ta fram kontorets krisberedskapsplan och krisorganisation utifrån ett nytt koncept och en ny metod som gäller för samtliga förvaltningar och bolag. Detta rör även risk- och sårbarhetsanalysen. Kontoret arbetar enligt stadens nya metod och modell för risk- och sårbarhetsanalys med fokus på identifiering och värdering av samhällsviktig eller annan kritisk verksamhet. Resultatet rapporteras till stadsledningskontoret i slutet av oktober enligt anvisning. Kontoret genomför även risk- och sårbarhetsanalys utifrån skyfall, höjda vattennivåer och markstabilitet. Vidare fortsätter arbetet med att identifiera de mest utsatta och prioriterade riskerna med hänsyn tagen till skyddsvärde och hotbild, till exempel risk för liv/hälsa, ekonomi och verksamhet.

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	
Analys PM avseende aktiviteten återfinns i bilaga 4.			
  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

Arbetet med att installera referensgivare har fortgått och arbetet med att lägga upp bilder i de överordnade styrsystemen som visualiserar de aktuella temperaturerna i de mätta lokalerna är i slutfasen. Samtidigt implementeras styrning av byggnadernas värmesystem utifrån dessa temperaturer. En teknisk anvisning för att snabbare kunna implementera samma lösning i andra byggnader har arbetats fram under perioden. Resultatet kan förhoppningsvis utvärderas under hösten.

Under våren har flera byggnader utretts för att identifiera behovet av ytterligare energimätare för att bättre kunna mäta byggnadernas energiprestanda. Arbetet med att installera och koppla upp dessa mätare är planerat att påbörjas under kommande period.




Efterfrågade uppdateringar i fastighetssystemets energimodul finns med i den kommande uppdateringen av fastighetssystemet. Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler kan ta del av det. Under perioden har även fjärrvärme- och elmätare i kontorets idrottsfastigheter kopplats upp mot fastighetssystemet vilket ger utökade möjligheter att övervaka, följa upp och jämföra idrottsbyggnaders energiprestanda.

Kontoret fortsätter att övervaka AI-marknaden och hur andra fastighetsförvaltare, till exempel SISAB, arbetar med AI. Då de befintliga AI-systemen i Strömsborg och Mälarhöjdens gymnastikhall främst justerar värmesystemen återupptas analysarbetet vid uppvärmningssäsongen. Strömsborg har återigen anslutits till fjärrvärmenätet vilket förbättrar

möjligheterna att effektivt arbeta med AI.

Under perioden har kontoret kartlagt att vissa byggnader är i behov av stärkt mobil inomhustäckning i driftutrymmen. Arbetet med att förbättra täckningen har påbörjats, till exempel i Högdalens sim- och idrottshall.

Utbildning av driftpersonal i digital rondering har skett under perioden, och arbetet med dessa digitala ronderingar utförs nu på flera byggnader i beståndet.

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 fastställt
- Utbildningsinsatser är genomförda


Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med etablering av informationsägarskap utifrån tidigare fastställda informationsmodeller. Ett förslag för ägarskap finns framtaget för internt beslut. Informationsklassning kommer framöver att stämmas av mot kommande uppdaterad säkerhetsskyddsanalys, för att säkerställa kalibrerade modeller. Detta ligger sedan till grund för åtgärder avseende både verksamhetens rutiner och i IT-system.

Utbildning i informationssäkerhet följs upp löpande för att säkerställa att utbildningen genomförs av samtliga medarbetare. En översyn av kontorets organisation för dataskyddsarbete pågår och arbetet fortsätter under året.

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

Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet

 Uppfylls delvis




Förväntat resultat

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

Analys

För nya medarbetare och medarbetare som inte haft möjlighet att delta under vårens genomförda utbildningar i säkerhetsskydd, kommer kontoret att fortsätta utbildningsinsatsen. Målsättningen är att alla kontorets chefer och medarbetare ska ha genomgått utbildningen senast vid årsskiftet 2022/2023. Kontoret planerar även att genomföra riktade utbildningsinsatser för bland annat upphandlingsenheten avseende säkerhetsskyddad upphandling, med anledning av att det infördes flera ändringar i säkerhetsskyddslagen 1 december 2021.


Arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys har fortgått, men behöver anpassas till en ny stadsgemensam central process som ska harmonisera med budgetarbetet. Under hösten 2022 och våren 2023 ska kontoret genomföra en verksamhetsbeskrivning, identifiering av skyddsvärden samt konsekvensbedömning. Därefter ska en dimensionerad hotbild tas fram, och en bedömning av antagonistisk förmåga mot respektive skyddsvärde genomföras. Målet är att kontoret ska identifiera sårbarheter, föreslå säkerhetsskyddsåtgärder och genomföra en befattningsanalys senast 31 mars 2023, och att detta ska utgöra budgetunderlag för 2024. Slutdatum och mål för kontorets aktiviteter att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys samt upprätta och fastställa kontorets säkerhetsplan kommer därför att behöva justeras till 2023-03-31.

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	2023-03-31	
Analys			
Arbetet behöver anpassas till en ny stadsgemensam process, varför nytt slutdatum är beräknat per sista mars 2023			

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

Staden har högt ställda mål att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha möjlighet till delaktighet i samhället. 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.

Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 är fortsatt ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i alla projekt som kontoret genomför. Under perioden har till exempel projekt gällande säker plats och tillgänglighet tak påbörjats i Enskedehallen. I Eriksdalshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har även en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. I Åkeshovs sim- och idrottshall har anpassning utförts gällande tillgänglighet så som taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till medicinsk rehab. Extra orienteringstavla med information om säker plats i anläggningen har tillkommit. Stadsbiblioteket har under perioden färdigställt en RWC (rullstolsWC) för besökare och ytterligare en RWC för personalen kommer färdigställas under kommande period.

I juniämnden har inriktningsbeslut fattats för att utveckla Vårbergs IP med moderna servicefunktioner. Projektet kommer bland annat bidra till att skapa tillgängliga utrymmen som syftar till att ge funktionsnedsatta möjlighet att bättre nyttja verksamhetsytorna.

Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetsperspektiv avseende tillgänglighet och logistik. Kontoret anlitar tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas.

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. Under perioden har en teknisk inventering påbörjats för att kartlägga investeringsbehovet för dessa byggnader.

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 planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad är också i fokus. En viktig del i detta är fortsatta och intensifierade åtgärder inför Stadshusets 100-årsjubileum 2023.

Arbetet med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler fortsätter under perioden och kontoret bistår även 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. Den 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 perioden. 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 ser kontoret över verksamheten för att säkerställa följsamhet med stadens uppdaterade EU-policy. I näringslivsfrågor planerar kontoret åtgärder som bidrar till att stimulera tillväxt och företagsamhet. Där ingår bland annat utveckling av 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 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.

Kontoret har under perioden bland annat hyrt ut kontorslokaler i citykärnan till hyresgäst som ämnar bedriva kontorshotellsverksamhet, lokalytan uppgår till cirka 3 200 kvm i Teaterhuset bakom Kulturhuset, Skansen 23. Avtal har också tecknats mellan kontoret och Global Node Stockholm AB om verksamhet i Superellipsen, Skansen 22. Kontoret avser att genomföra en hyresgäst Anpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Enklare restaurangverksamhet kommer även att ingå. Näringsidkarna i Cityområdet har haft tunga år under pandemin på grund av vikande besöks- och omsättningssiffror. Kontoret har under perioden tecknat nya avtal i både Hötorgshallen och på Sergelgatan.

I och med att kontoret och Stockholm Business Region nu rent geografiskt sitter närmare varandra avser kontoret etablera samarbete till exempel med kvartalsmöten mellan kundförvaltare och bolaget. 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.

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 fortsatt föra en proaktiv dialog med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt, bland annat vid Årstafältet, på Skarpnäcksfältet, i Hagsätra och Älvsjö. 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 Hägerstensåsens BP. Genomförandebeslut togs för Aspuddens IP i juni. Hägerstensåsens BP ska planeras ihop med det planprogram för Mellanbergsparken som stadsbyggnadskontoret utreder.

För att se över möjligheter för externa aktörers etablering av idrottshallar har kontoret arbetat tätt med övriga förvaltningar för en ny detaljplan gällande nya idrottshallar på Herbariet 2 bredvid Brännkyrkahallen samt ny idrottshall i Slakthusområdet. Vid juninämnderna hade Fastighetsnämnden tillsammans med exploateringsnämnden ett gemensamt tjänsteutlåtande där Brännkyrkahallen värdeöverförs till exploateringsnämnden per 1 september. Fastighetsnämnden och exploateringsnämnden tecknar förvaltningsavtal fram till maj 2023 då tillträde planeras för den nya aktören. För nya ishallar på Sätra IP så pågår diskussioner mellan staden och en privat aktör om fastighetsgränsen för den nya fastigheten som behöver bildas för att sedan upplåtas till privat aktör med tomträtt.

Kontoret har under perioden tillsammans med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret arbetat med ersättningsbehov när Bromstens IP ska utvecklas med en ny skola. En yta är identifierad i Sundby, inte långt från Bromstens IP, som förvaltningarna fortsätter att utreda för att hitta en lämplig ersättning för främst fotbollsverksamheten. De funktioner som inte fortsatt får plats på Bromstens IP planeras att evakueras till Sundby.

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.

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 nybyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Vidare har en inventering av de parkeringsytor som kan förses med laddstation för elfordon genomförts under perioden.

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. Utvecklingen av Superellipsen, Skansen 22, möjliggör en trygg och naturlig mötesplats i form av inspelningsstudior, replokaler, mötesrum och ytor för co-working, där kreatörerna tryggt och fritt skall kunna utveckla och utöva sitt konstnärskap, både själv och tillsammans med andra i en gemenskap.

Kontoret samverkar med kulturförvaltningen för att inom det egna beståndet inventera lämpliga platser för gatukonst och muralmålningar. Under perioden har utredningsarbete fortsatt 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. Här föreslås husväggar användas till bland annat digitala muralmålningar.

Under sommaren har kontoret renoverat idrottsytor på Stockholms stadion som är ett byggnadsminne. Bland annat har löparbanor och ansatsbanor fått ny syntetisk beläggning, ny





kastbur för slägga har monterats och stavhopplådor har monterats. Efter genomfört projekt klarar anläggningen certifieringskraven från World Athletic (WA), och internationella tävlingar och galor kan även fortsättningsvis genomföras. Under perioden har även bygget av BMX-banan på Hökarängens bollplan startat. När banan står färdig ska den vara anpassad för tävlingsverksamhet. Utöver tävlingsbanan byggs en mindre prova-på-bana samt en toalettbyggnad.

Genomförandebeslut om tillbyggnad av omklädningsrum på Farsta ridanläggning har fattats under perioden. Projektet kommer ge barn och unga möjlighet att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar, och att flickor och pojkar ges möjlighet att utöva sporten på lika villkor.

Stadshuset, som både är ett populärt besöksmål för många 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 platser har skett tillsammans med exploateringskontoret och presenterats för styrgruppen. 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, exempelvis pontonlösningar. En framtida möjlig användning av bergrum för idrottsändamål vid Loudden har också diskuterats.

Kontoret har varit kulturnämnden behjälplig med den behovsanalys som omfattar samlingslokaler, ateljéer, teatrar och scener i arbetet kring Wall Street Stockholm.

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, bergrum 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, att bekämpa klimatförändringarna; och 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 har kontoret tagit in konsulter som ska 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, och flera medarbetare kommer att gå den i höst. 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 ekosystemtjänster. Det är kontorets ambition att, om möjligt, utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt skapa nya. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem. För att öka kompetensen gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald planeras en utbildning i höst för berörda medarbetare.

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 rekommendation 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 där dessa anpassats vid behov.

Vidare har ett nytt innovationsprojekt startats i Högdalen sim- och idrottshall, i syfte att förlänga olika golvs livslängd, minska deras 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 Byggarubedömningen (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 cirka 90 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
  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 AB 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, äldrenämnden, 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

Energistatistiken baseras från och med denna rapportering på en ny normalårsperiod. Nytt ingångsvärde för 2018 är 165 kWh/kvm och år samt för köpt energi 96 908 MWh. Kontoret har hittills i år köpt 40,2 GWh energi med ny normalårskorrigerig, vilket motsvarar 54 procent av målet för köpt energi på 75 GWh. Under samma period 2021 uppgick köpt energi till 42,6 GWh med ny normalårskorrigerig, vilket var 53 procent av målet för köpt energi 2021 (80 GWh). Kontoret bedömer att målet på maximalt 75 GWh köpt energi bör uppnås om inga oförutsedda händelser uppstår. Detsamma gäller den relativa energieffektiviseringen.

Den minskade energianvändningen är en följd av energieffektiviserande åtgärder, exempelvis genom driftoptimering såsom uppdaterad tidsstyrning med mera. Vidare spelar gynnsamma väderförhållanden in då behovet av fjärrkyla under sommarmånaderna varit lägre än föregående sommar, samt att värmeåtervinningssystemen klarat av att täcka stora delar av värmebehovet under uppvärmningssäsongen. Gas används för uppvärmning i endast två mindre byggnader.

Driftoptimeringen förväntas även öka genom satsningen som pågår med digital rondering i de överordnade styrsystemen. De 10 projekt som beviljades klimatinvesteringsmedel för 2022 förväntas ge en energibesparing på 430 MWh/år. Vidare är en långsiktig energiplan under framtagande, där planen delas in i etapper om 10-15 byggnader åt gången.

Arbetet med att installera mätare och automatiskt läsa in data från byggnaders energimätare fortgår. Energiuppföljningssidor, en funktion i Faciliate, för utvalda byggnader är framtagna

och arbetet med att sprida dessa inom organisationen fortgår under året. Utbyte av energiineffektiva armaturer sker löpande och under hösten kommer en inventering av befintlig belysning i delar av beståndet att genomföras i samband med planerade el-revisioner.

Fyra byggnader, Kaplanbacken 10/Pilträdet 9, Dihlströmska längan, Glasbruket 3 Hus A och Pilträdet 11 Hus 5, har försetts med innetemperaturgivare i ett testprojekt att styra värmekurvan utifrån innetemperaturen istället för utetemperaturen. Detta för att förbättra inneklimatet och förhoppningsvis även kunna spara energi. Är resultaten goda kommer fler byggnader att förses med givare för temperatur och koldioxid.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. När det anses tillämpligt, nyttjas den potentialen genom att använda gröna hyresavtal.

Under perioden januari-juli har drygt 33 MWh el producerats på kontorets tre solcellsanläggningar, exklusive de på idrottsanläggningar vilka redovisas av idrottsförvaltningen. Anläggningarna har hittills producerat med god effektivitet då problem som tidigare påverkat produktionen åtgärdats. Målet på 40 MWh kommer med all sannolikhet att uppnås och överstigas när anläggningarna på Tekniska nämndhuset driftsätts under hösten. Där installeras totalt cirka 200 kW, och solcellerna på det sista hustaket i projektet förväntas installeras i september 2022. Solcellsanläggningen vid Zinkensdamms IP på cirka 70 kW, som installerades under förra året, driftsattes i maj. Under året driftsattes även den nya solcellsanläggningen på Farsta sim- och idrottshall. Gällande Nälstabadets solvärmeanläggning har det framkommit att den är felkonstruerad, och utredning pågår gällande anläggningens framtid. I och med utmaningen med Nälstabadet är utredningen gällande möjligheten att installera solvärme på samtliga utomhusbad pausad.

Kontoret ser alltid över möjligheten att installera solvärme och solceller på alla fastigheter när större projekt genomförs. Under perioden är beslut taget gällande installation av solceller på den nya ishallen vid Mälärhöjdens IP.

Under 2021 utredde kontoret, i samarbete med miljöförvaltningen, potentialen för solenergi på ett antal byggnader. Rapporten resulterade i två prioritetsgrupper med byggnader som ska utredas ytterligare. Detta görs 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. Kontoret bevakar utvecklingen på området.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnationer genomförs klimatberäkningar vid nyproduktion och i de fall då grundkonstruktion, stomme och eller klimatskal byts ut. Klimatberäkningar omfattar klimatpåverkan vid produktion av byggnaden och görs ibland i projekteringsskede, samt ska alltid göras för faktiskt utförande när byggnaden färdigställts. Utifrån klimatberäkningarna i projekteringsskedet identifieras de resurser som medför störst klimatpåverkan, och en översyn av möjligheten att använda en alternativ produkt eller utformning med mindre klimatpåverkan utförs. Under året 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.

Klimatberäkning för faktiskt utförande för en servicebyggnad vid Gubbängens sportfält färdigställdes i början av året.

Under hösten kommer en utvärdering av genomförda klimatberäkningar att göras för att se hur kontoret kan ändra kravställningen gällande detta. Detta för att minska klimatpåverkan och få mer enhetliga och jämförbara beräkningar.

Kontoret arbetar enligt stadens klimatbudget och för att nå sitt utsläppsbeting på 829 ton CO₂e till 2023 genom att:


- *Energieffektivisera* - kontoret har genomfört installation av LED belysning i cirka 10 byggnader, bland annat Stadsbiblioteket och Bredängs bad- och idrottshall.
- *Fylla på resterande oljepannor med bio-olja istället för fossil olja* - kontoret fyller på kvarvarande oljetankar i Slakthusområdet och ytterligare en oljetank som används för spetsvärme i Spångafolkan.
- *Öka produktionen av solenergi* - ny anläggning på 72 kW är installerad och driftsatt på Zinkensdamms IP och installation av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset går enligt tidsplan
- *Arbeta vidare med driftoptimering* - arbetet med att ställa in driftstider, temperaturer och övervaka fastighetstekniken pågår ständigt. Styrsystemen i Alstavik/Långholmen har under perioden uppdaterats till nyare system.





Detta arbete fortgår för ytterligare utsläppsminskningar. Tidigare uppgifter i samband med tertialrapport 1 om att betinget var uppnått baserade sig på den tidigare normalårskorrigeringen.

Inventeringen av totalt antal parkeringsplatser, infrastruktur för elanslutning, markförhållande för att se potentialen samt utöka andelen laddningsbara parkeringsplatser som gjordes i början av året har resulterat i förslag på parkeringsytor som skall förses med ladd-station för elfordon samt förslag på kabelvägar där el-infrastruktur saknats.

Kontoret arbetar följaktligen vidare med att förse många parkeringsplatser med laddstolpar. Bland annat har cirka 75 stycken laddstolpar installerats i Tekniska Nämndhusets garage och de är nu i drift. Vidare pågår installation av laddstolpar vid Gubbängens sportfält och beslut är fattat att samtliga parkeringsplatser, cirka 30 stycken, vid den nya BMX-banan vid Hökarängens bollplan kommer att förses med laddstolpar. Planer på laddstolpar finns även för Farsta och Kungsholmens brandstationer samt på Årstafältet.

För att ytterligare minska verksamhetens klimatpåverkan testar kontoret en alternativ metod till att byta ut golvbeläggningen. Innovationen är en metod där golven nollställs samt ges en ny ytbeläggning som gör att golvet inte behöver bytas ut utan ökar golvet livslängd minst 10 år, eliminerar periodiskt underhåll samt gör att städkemikalier inte behöver nyttjas i städningen. Denna metod testas nu på olika typer av golv i Högdalens idrottshall.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	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	
 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

 Uppfylles helt


Förväntat resultat

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



Analys

Kontoret har nu fått in konsulter som stöd i arbetet med klimatanpassning, handlingsplaner och åtgärdsförslag. Dessa sätter sig nu in i kontorets tidigare utredningar och underlag för att kunna driva arbetet vidare. Dessutom görs en bedömning i större projekt av behovet och möjligheten att klimatanpassa byggnader utifrån genomförda risk- och sårbarhetsanalyser och projektets omfattning. Under året har kompletterande utredning gällande behov av markstabiliserande åtgärder, samt identifiering av lämpliga åtgärder för att minska risk för ras 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. Konsult för detta arbete är kontrakterad och analysarbetet är påbörjat.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
klimateffektivisering av byggnader								

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	
 Utredda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild	2022-01-01	2022-12-31	

Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

 Uppfylles 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.

Implementationen av handlingsplan för cirkulärt byggande fortgår och kontoret deltar i stadens arbete med detta. Kontoret har medverkat vid framtagning av vägledning för projektering vilken kommer att färdigställas under hösten. Vidare har en utbildning i cirkulärt byggande genomförts för berörda medarbetare, och flera utbildningstillfällen kommer genomföras under hösten.

Vid tillbyggnad av Farsta ridanläggnings omklädningshus ingår delvis cirkulär projektering i detaljprojekteringen. Tillbyggnaden planeras att byggas med stomme av återbrukat tegel. Den klimatberäkning som genomfördes under projekteringsskedet visade att plåtskåpen som ska monteras har stor klimatpåverkan och man kommer därför att försöka använda begagnade skåp.

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.

Efter kontorets flytt från Kanalhuset till Tekniska Nämndhuset kommer Kanalhuset att byggas om till konferensrum och kontorsplatser för stadens anställda. Vid ombyggnationen kommer så mycket som möjligt av befintliga möbler att återanvändas. Även en del byggdelar, så som glasväggar och dörrar, ska återanvändas i möjligaste mån. De möbler som är i gott skick men inte kan återanvändas på plats kommer att skänkas till utbildningsförvaltningen.

Återbruk har även planerats för och genomförts i flera andra projekt under året. Några exempel är återbruk av möbler, inredning, dörrar, beslag, tegel, fönsterpartier, smide vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset och restaurering av befintliga teakpartier och dörrar, samt installation av LED i några befintliga armaturer vid upprustning av Högdalens sim- och idrottshall. De gamla masterna från HMS af Chapman kommer att användas till möbler och/eller prydnader och vid Superellipsen, Skansen 22, kommer bland annat klädskåp att återbrukas. 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.

Vid omläggning av elitplanen på Hammarby IP har den begagnade konstgräsmattan lagts på Stora Essingens bollplan, och en sparad upprullad matta från Grimsta IP har delats upp och lagts ut på Stadshagens IP samt Smedshagaskolans BP under perioden.

Implementering av metod för uppföljning av byggavfall kommer att genomföras när beslutad metod är framtagen av staden.

Arbetet med att ge fler hyresgäster möjlighet att sortera ut matavfall har fortgått under perioden. Leverans av kärlskåp har dragit ut på tiden varför inte utplacering av samtliga kärl som planerats för kunnat genomföras. Utsortering av plastförpackningar sker där större mängder uppstår. Under hösten ska en upphandling gällande utsorterade fraktioner genomföras, och där det finns behov och plats kommer plastfraktion att läggas till. Kontoret deltar dessutom i stadens arbete med en hållbar plastanvändning, och en första workshop har genomförts under perioden. 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 i ventilationsaggregat. 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 året har totalt fyra gröna avtal tecknats, två med Kulturnämnden i Stadsmuseet och två med hyresgäster i Uppbådet 1.

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 för det nya klubbhuset i Södra Ängby, byggnad på Årstafältets bollplan, byggnad vid Högdalens bollplan samt för Kungsholmens och Farsta brandstationer.

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 delvis

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 tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Kontoret har exempelvis arbetat med och/eller planerat för gröna tak i projekt som Gubbängens sportfält, Högdalens BP och Årstafältets BP.



På Vårbergs IP har det planerats för torrdamm och ängsplanering samt eventuellt grönt tak på halva servicebyggnaden. Av Järvabadets fyra kompensationsåtgärder från förra året kvarstod återplantering av ängsmarken, vilket skett under perioden.




För att utreda möjlighet till ökad grönska kring kontorets fastigheter i tätbebyggda områden har en enkätundersökning genomförts och intervjuer skett med flera medarbetare. Svaren har sammanställts och en rapport är framtagen med slutsatser samt förslag till vidare arbete med grönstrukturer i tätbebyggda områden. Vidare är en utbildning i ekosystemtjänster och

biologisk mångfald i kombination med klimatanpassning planerad för delar av verksamheten. Utbildningen kommer att genomföras i slutet av året.

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 ett 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 Görvålns 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 budgetuppdrag gällande växtbeklädda väggar, och kontoret har identifierat tre platser där växtvägg skulle kunna anläggas. Förutsättningarna för dessa platser, tillsammans med sju andra platser identifierade av andra parter, kommer att undersökas vidare under hösten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller						100 %		2022
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats				2		2		2022
Analys Bedömningen är att kontoret troligtvis inte kommer hinna planera in och genomföra två projekt som inkluderar ekosystemtjänster i år.								

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	
 Utredda 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

Användandet av byggvarubedömningen har förbättrats avsevärt sedan 2021, men kontoret kommer inte att uppnå målet på 100 procent i och med att några projekt utan loggböcker i byggvarubedömningen har avslutats under året. Utfallet för januari till augusti ligger på cirka 90 procent. Utfallet är exklusive mindre projekt, så kallade byggserviceprojekt. Under perioden har kontoret arbetat vidare med att även använda loggböcker i vissa byggserviceprojekt.

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 nära målet och förväntas uppnås på årsnivå.

I förvaltningen fortsätter kontoret att arbeta för att substituera utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen.



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.


Kontoret är med i Vinnovaprojektet Biopich steg 2, där syftet är att ta fram ett svensktillverkat biomaterial med lågt koldioxidavtryck som kan ersätta dagens infill av plastgranulat. Den skogsbaserade produkten, sågspån, har fått godkänt resultat på Fifa Quality Pro, vilket påvisar att materialet klarar ett 8-10 års slitage på en fotbollsplan. Under juli installerades infillet på en konstgräsmatta i Solna och ska testas av spelare under ett år för att sedan utvärderas. 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. Produktionen är igång och tidplanen sträcker sig året ut.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod, med hjälp av LED, fotokatalys och genom att belysa med blått ljus nattetid för att rena badvatten i Västertorps simhall, har fortgått. Projektet har sänkt de tillsatta klorhalterna och resultaten är goda. Ytterligare sänkningar av klorhalten planeras till hösten då besöksstatistiken är tillbaka på normala nivåer efter sommaren.

I Västertorps sim- och idrottshall har innovationsprojektet, med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar genom att belysa med blått ljus nattetid vilket dödar mikroorganismer, bakterier, virus och dylikt, gått in i testfas med sänkta klornivåer.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i Byggvarubedömningen (BVB)	10 %			10,5 %	12 %	12 %		Tertial 2 2022
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	99,29 %			83,65 %	100 %	100 %		Tertial 2 2022

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. Gällande omstart efter pandemin har kontoret nu sett en försiktig återhämtning och nya hyresavtal är tecknade i flera fastigheter. Exempelvis har kontoret under sommaren tecknat avtal gällande kontorslokaler i Skansen 23 - en uthyrning värd cirka 205 mnkr under avtalsperioden.

Kontoret befärar dock att omvärldsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. En annan faktor som kan komma att få följd effekter på kontorets resultat- och balansräkning, både kort- och långsiktigt, är den nya hanteringen av anläggningsredovisningen som tillämpas i staden.

Kontoret har under perioden fortsatt samarbetet med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret för externa aktörers etablering av idrottshallar. Bland annat har nämndbeslut fattats avseende nya hallar på Herbariet 2 och försäljning av Brännkyrkahallen. Kontoret har även under perioden arbetat fram behovsanalyser för flera idrottsanläggningar. I samband med tertialrapport 1 ansökte kontoret om en markanvisning för att utöka befintlig 7-spelsplan på Kristinebergs BP till en 11-spelsplan. Arbeta pågår för att hitta en ersättningsplats för 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdelsområde.

Översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster fortsätter under 2022 och har under perioden stämts av med stadsledningskontoret. Målsättningen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året kvarstår.

Kontoret ska under år 2022 slutföra en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Den årliga hyresförhandlingen för 2022 är klar för cirka 400 lägenheter. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. Inventeringen pågår med upphandlad konsult och beräknas vara klar till årsskiftet.

Utveckling av kontorets fastighetssystem Faciliate, som ingår i IT-stöd fastighetsförvaltning, har fortlöpt enligt plan under perioden. Bland annat har hanteringen av taxering, energiuppföljning, planerade åtgärder och mindre projekt samt det systematiska brandskyddet vidareutvecklats.

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. Till exempel har en utredning avseende förutsättningarna för en försäljning av fastigheten Pilträdet 9 påbörjats och kan förväntas vara avslutad under 2023. Vidare fortlöper samarbetet med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Under perioden har till exempel tidigare förvaltningsuppdrag Orgelpipan i city sålts av exploateringskontoret. Kontoret har två nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret, Urmakaren 49 samt ett skyddsrum i fastigheten Sandhagen 15. För att främja stadens kultur och musikliv har Skansen 22 under perioden värdeöverförts från exploateringskontoret till fastighetskontoret för att bli en strategiskt viktig fastighet för staden.

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 fortsatt är förknippat med osäkerhet. Efter några ansträngande pandemiår med stora utmaningar för kontoret bedömer kontoret att de största riskerna nu istället härrör från effekter av ett osäkert omvärldsläge med anledning av kriget i Ukraina. Kontoret befarar att omvärldsläget bland annat kan föranleda ytterligare stigande materialkostnader, ökade energikostnader, brist på komponenter och utökade leveranstider. Därtill kommer en prognostiserad inflationsökning. Även kvarvarande effekter med anledning av 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 dock enligt plan i dagsläget. Näringsidkarna i Cityområdet har haft vikande besöks- och omsättningssiffror under pandemin. För kontoret har det inneburit vikande hyresintäkter och hyresgäster som gått i konkurs. Kontoret har nu sett en försiktig återhämtning och nya hyresavtal har tecknats i både Hötorgshallen och Sergelgatan.

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 och prognosläggning av projekt justerats.

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 tertial två fortsatt arbetet med att, i dialog med stadsledningskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret utforma definitioner samt även utreda hur arbetssätt och eventuella system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultat- respektive balansräkningen både kort- och långsiktigt.

Kontoret har initierat ett ökat samarbete med andra fastighetsägare för att få en utökad kunskap om hyresbilden gällande lokaler i city. Resultatet har bland annat använts som underlag i hyresförhandlingar inom Skansen 23.

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 fortsatt att arbeta tätt med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret för externa aktörers etablering av idrottshallar. Under perioden har beslut fattats i nämnderna angående nya hallar på Herbariet 2 och försäljning av Brännkyrkahallen. Diskussionerna pågår gällande 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 behovsanalyser för flera idrottsanläggningar, bland annat de nya idrottshallarna i Kristineberg, Enskede IP, Bällsta IP och Södra Ängby BP. Kontoret ansökte under förra perioden om en markanvisning för att utöka idag befintlig 7-spelsplan på Kristinebergs BP till en 11-spelsplan. Arbetet har påbörjats för att hitta en ersättningsplats för 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdelsområde. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen fortsatt planeringen kring nya Husbybadet. Arbetet med att utveckla Gärdes sportfält i och med anläggning av två 11-spelsplaner med hybridgräs pågår. Där har marksanering genomförts och hybridgräset håller på att läggas.


Kontoret arbetar fortlöpande med att utveckla 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	119,1 %			103,4 %		100 %	100 %	Tertial 2 2022
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	119,1 %			103,4 %		100 %	100 %	Tertial 2 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. Under perioden har avstämning skett med stadsledningskontoret. 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.

Kontoret har under perioden hyrt ut kontorslokaler i Skansen 23 med en lokalyta på cirka 3 200 kvm, där en hyresgäst ska bedriva kontorshotellsverksamhet. Uthyrningen sträcker sig över 10 år till ett värde av cirka 205 mnkr under avtalsperioden.

Utmaningarna för investeringssidan, i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer, gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som

nämnden tilldelats de närmaste åren. Staden prövar exempelvis om en del av kommande investeringsbehov avseende idrottsanläggningar kan finansieras genom exempelvis att externa samhällsaktörer bygger och driver dem. I juni fattades ett gemensamt beslut i fastighetsnämnden respektive exploateringsnämnden avseende Brännkyrkahallen, avseende försäljning och upplåtelse av tomträtt för idrottsändamål till Nystad Stockholm idrott och Skolfastigheter AB. För närvarande berörs kontoret av de diskussioner som pågår kring Sätra ishall, 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 har i uppdrag att tillsammans med idrottsnämnden utreda alternativa strategier för upprustning av idrottsanläggningar, såsom renovering, nyproduktion eller omlokalisering, i syfte att garantera en långsiktigt hållbar driftkostnad och begränsa stadens investeringsutgifter. Behovsanalys har utförts på bland andra Stora Mossen och Grimsta IP, gällande byggnader som behöver underhållas för att hitta en långsiktig och flexibel användning av dessa. Kontoret har i fortsatt arbete med utomhusbadan tittat på möjligheter att optimera befintliga badanläggningars kapacitet genom att utöka antalet bassänger inom anläggningen. Inriktningsbeslut gällande Kampementsbadet fattades under perioden där kontoret har fått i uppdrag att arbeta vidare med det mest kostnadseffektiva förslaget där investeringsutgiften blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning. Även ett inriktningsbeslut om en genomgående upprustning av Eriksdalsbadet har fattats, där en målsättning är att bibehålla en attraktiv anläggning anpassad till dagens besöksvolym och fortsatt kunna vara nationalarena för simidrott. En ny markanvisning för golfanläggning och ett godkännande av arrendeavtal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Årsta Golf AB har fattats. Verksamheten har varit lokaliserad på Årstafältet, men behöver flyttas på grund av den pågående stadsutvecklingen där.


Kontoret ska under år 2022 slutföra en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Den årliga hyresförhandlingen för 2022 är klar för cirka 400 lägenheter. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. Inventeringen pågår med upphandlad konsult och beräknas vara klar till årsskiftet.





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 året 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	70,83 %			69,57 %	71 %	90 %		Tertial 2 2022
Analys Kontoret bedömer att årsmålet inte kommer att kunna uppnås givet de personalresurser som i dagsläget finns att tillgå.								

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. Till exempel har en utredning avseende förutsättningarna för en försäljning av fastigheten Pilträdet 9 påbörjats och kan förväntas vara avslutad under 2023. *Se vidare under nämndmål Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet.*

Kontoret driftsatte under 2019-2020 IT-stöd för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom projekt och fastighetsförvaltning. De möjliggör utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning.















Utveckling av kontorets fastighetssystem Faciliate, som ingår i IT-stöd fastighetsförvaltning, har fortlöpt enligt plan under perioden. Bland annat har hanteringen av taxering, energiuppföljning, planerade åtgärder och mindre projekt samt det systematiska brandskyddet vidareutvecklats. Arbete med uppsättning av integrationer för effektivare hantering av myndighetsbesiktningar, stöd för hanteringen av FM-tjänster i Tekniska Nämndhuset, utveckling av dokumenthantering för förbättrad versions- och metadatahantering samt införande av ett datalager för hantering av så kallade ”assets” pågår. Även stödet för hyreshantering har utvecklats vad gäller exempelvis mallar och rapporter samt hantering av debitering av tilläggstjänster såsom 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 resurshantering och dokumentation av beslut har också inletts.


Under perioden har index för attraktiv arbetsgivare kommit. Resultatet är fortsatt på en hög nivå och har ökat med två indexpunkter från föregående år. Kontorets resultat på 89 är fem indexpunkter högre jämfört med samtliga fackförvaltningar 2022. Delindex för jämställdhet har ökat med fem indexpunkter. Delindex ”rekommendera arbetsplatsen” ökar med en indexpunkt och delindex för ”attraktiv arbetsgivare” är oförändrad.

Arbete med anpassning av organisation och roller i samband med personalomsättning fortsätter vid kontoret. Bland annat har säkerhetsfunktionen utökats med en säkerhetssamordnare. Kontoret har också genomfört en kontorsflytt till Tekniska nämndhuset och anpassning till flexkontor. Uppföljning av arbetsmiljö, hemarbete och kontorets funktionalitet kommer att genomföras under hösten.

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 Medskapandex dex	79			79		81	83	2022
Analys Kontorets avdelningar och enheter har tagit fram handlingsplaner samt påbörjat arbetet med aktiviteter för att förbättra AMI.								
  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut	8 %			0 %		0 %	0 %	2022
Analys Ökade projektkostnader på grund av oförutsedda markföroreningar på Gärdets sportfält.								
  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 Kontoret bedömer att årsmålet inte kommer att kunna uppnås givet de personalresurser som i dagsläget finns att tillgå.								
  Index Bra arbetsgivare	89			87		88	84	2022
  Sjukfrånvaro	2,5 %	1,7 %	3,8 %	2,3 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2022
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,78 %	0,79 %	0,75 %	0,6 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2022

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 inte 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 arbetar tillsammans med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedömts lämpligt har dessa objekt blivit föremål för värdeöverföring. Under perioden har till exempel tidigare förvaltningsuppdrag Orgelpipan i city sålts av exploateringskontoret. Fastighetskontoret har två nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret, Urmakaren 49 samt ett skyddsrum i fastigheten Sandhagen 15. För att främja stadens kultur och musikliv har Skansen 22 under perioden värdeöverförts från exploateringskontoret till fastighetskontoret för att bli en strategiskt viktig fastighet för staden.

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 att 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 kontoret fått ett utredningsuppdrag gällande Pilträdet 9 om eventuell försäljning.

I de fall det ska genomföras ett projekt eller försäljning av en kulturhistorisk klassad byggnad gör kontoret en kulturhistorisk inventering i samarbete med stadsmuseet, om inte vårdprogram för byggnaden finns. Under perioden har projekt inletts på bland annat Stockholms stadion, Stadshuset och Hägerstensåsens medborgarhus. Även kulturhistoriska inventeringar har beställts för Vinterviken och Portiken 1.

I de fall lokaler står tomma försöker kontoret hitta temporära lösningar för att minimera förekomsten av skadegörelse i lokalerna.

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 fortsatt 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 bedömer att osäkerheten främst påverkar förvärv som ligger framåt i tiden. Prognosen att tillträda ett LSS-boende i slutet av året kvarstår. Förvärvskostnaden för detta boende beräknas att uppgå till cirka 30 mnkr.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

I prognosen per tertialrapport 2 indikeras ett överskott mot det av kommunfullmäktige beslutade överskottsålet med 30 mnkr. Som tidigare konstaterats i avsnitt *KF:s inriktningsmål 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*, är det i nuläget osäkert hur rådande omvärldsläge samt en återstart efter pandemin kommer att påverka kontorets verksamhet och ekonomi i år och på längre sikt. Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. Gällande återstart efter pandemin har kontoret nu sett en försiktig återhämtning, och nya hyresavtal är tecknade i flera fastigheter. En annan faktor som kan komma att få följd effekter på kontorets resultat- och balansräkning, både kort- och långsiktigt, är den nya hanteringen av anläggningsredovisningen som tillämpas i staden. Vidare är renoveringsprojektet för Tekniska nämndhuset i sitt slutskede, vilket påverkar årets kapitalkostnader då det etappvisa genomförandet av renovering ger behov av att aktivera färdigställda delar redan i oktober månad.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202108	202208	2022	2022	2022	VP 2022 vs. T2 2022
Hyror	846,4	864,7	1 305,6	1 303,3	1 288,6	-17,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	15,2	15,3	22,0	22,2	22,2	0,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	31,4	30,9	46,2	47,8	47,3	1,1
Arbeten åt utomstående	2,2	3,4	6,1	6,1	16,0	9,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,2	8,7	15,1	14,4	12,0	-3,1
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,2	3,5	10,0	8,5	5,3	-4,7
Lokalservice och FM-tjänster	12,2	15,3	20,7	23,1	23,1	2,4
Övriga intäkter	12,5	518,4	30,3	30,7	534,6	504,3
Summa verksamhetens intäkter	938,3	1 460,3	1 456,1	1 456,1	1 949,0	492,9
Driftkostnader (drift)	-121,1	-119,0	-207,5	-207,8	-203,1	4,4
Lokalservice och FM-tjänster	-9,0	-11,9	-19,4	-22,4	-22,9	-3,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-47,9	-46,6	-76,3	-78,1	-77,3	-1,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,1	-29,8	-50,8	-53,2	-49,2	1,6
Planerat underhåll	-13,8	-15,3	-37,0	-37,0	-26,5	10,5
Arbeten åt utomstående	-2,7	-7,0	-6,1	-6,1	-16,0	-9,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,7	-15,8	-19,6	-20,0	-21,4	-1,9
Förvaltningskostnader (OH)	-75,5	-76,1	-132,0	-131,5	-136,4	-4,4
Fastighetsskatt	-11,6	-9,5	-19,0	-19,4	-19,7	-0,7
Kundförluster	-24,0	1,3	0,0	1,0	2,1	2,1
Försäljningsomkostnader	-5,2	-3,5	-10,0	-8,5	-5,3	4,7
Skadestånd och Vite	0,0	-1,9	0,0	-0,1	-1,9	-1,9
Marknadsföringsbidrag	-1,8	-1,5	-3,0	-2,9	-2,9	0,1
Övriga kostnader	-48,0	-520,9	-30,2	-30,8	-518,5	-488,3
Summa verksamhetens kostnader	-401,3	-857,5	-610,9	-616,9	-1 099,1	-488,2
Verksamhetens driftnetto	537,0	602,8	845,2	839,2	849,9	4,7
Avskrivningar	-333,6	-377,8	-598,5	-584,3	-567,2	31,3
Räntekostnader	-51,0	-56,8	-89,7	-87,4	-95,7	-6,1
Summa kapitalkostnader	-384,5	-434,6	-688,1	-671,8	-662,9	25,2
Resultat innan överskottskrav	152,5	168,2	157,0	167,5	187,0	30,0
Överskottskrav	0,0	0,0	157,0	157,5	157,0	0,0
Årets resultat	152,5	168,2	0,0	10,0	30,0	30,0

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 1 949 mnkr i tertialrapport 2, vilket är högre än vad som budgeterades i verksamhetsplanen. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Hyresintäkter

Prognosen för årets hyresintäkter minskar med 17 mnkr jämfört med budget.

Fastigheten Riddaren 13 har sålts och tillträtts av köparen per den 4 april. Hyresintäkterna minskar med 15,9 mnkr. Nettoeffekten på resultatet i år, efter försäljningen och slutreglering mot hyresgästen efter genomfört projekt, uppgår till en ökning om 7,3 mnkr jämfört med budget. I utfallet och prognosen under övriga intäkter återfinns köpeskillingen, vilken har reglerats ekonomiskt mot finansförvaltningen och föranleder således ingen nettoeffekt på

kontorets resultat, då motsvarande belopp återfinns i utfallet och prognosen under övriga kostnader.

Prognosen för hyresintäkterna inkluderar årets indexuppräknings 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, exempelvis Stadshuset som ökar med 1,8 mnkr.

Omförhandling pågår av avtal med Långholmens hotell, där årshyran förväntas justeras från och med den 1 oktober, vilket leder till ökade intäkter mot budget om cirka 0,6 mnkr år 2022. Detta är en justering mot vad kontoret tidigare rapporterade i tertialrapport 1, där det omförhandlade avtalet beräknades börja gälla från och med 1 juni.

Kontoret har per oktober sagt upp ett hyresavtal i Landbyska verket med en hyresgäst som inte betalat hyra i år, vilket leder till en ökad vakanskostnad om cirka 0,8 mnkr jämfört med budget. I Dohlströmska längan minskar hyresintäkterna med 0,2 mnkr jämfört med budget, då diverse lokalytor är i dåligt skick och inte kan hyras ut. Arbete med relining och rör behöver genomföras i fastigheten innan dessa lokaler kan hyras ut igen.

Kontoret ser en ökad efterfrågan på lokaler i city i takt med att de värsta effekterna av pandemin klingat av. Exempelvis har kontoret under sommaren tecknat avtal gällande kontorslokaler i Skansen 23 – en uthyrning värd cirka 205 mnkr under avtalsperioden med start från och med 2023.

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.

Kontoret har ett pågående projekt avseende anpassning av lokaler i f.d. Folkskolan Lilla Katrineberg. Det beräknade tillträdet efter projektet har senarelagts och kontoret kommer därför inte att ha hyresintäkter för lokalen i år. Prognosen minskar med 0,4 mnkr jämfört med budget.

För idrottsanläggningar bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2022 totalt bli 417,0 mnkr. Detta innebär en minskning av idrottsnämndens självkostnadshyra om 13 mnkr jämfört med budget som främst beror på minskade kapitalkostnader och minskade kostnader avseende planerat underhåll. Minskningen i kapitalkostnader avser till exempel projekt på Mälarhöjdens IP omklädningsrum och Kwickentorps BP som har slutförts till en lägre kostnad jämfört med budget. Andra projekt som Gubbängsfältet har fått en förändrad avskrivningstid, vilket minskat kostnaderna och därmed påverkar hyresnivån.

Nytt taxeringsbeslut för hyreshus samt Östermalmshallen efter renovering leder till ökade fastighetsskatteintäkter under året. Beslutet gäller för hela året och tidigare utfall justeras retroaktivt i kvartal 4. Detta får ingen nettoeffekt på resultatet då motsvarande prognosjustering är gjord på kostnadssidan. Detta får dock en stor effekt för hyresgästerna då deras hyra påverkas.

Arbetet med iordningsställande av bergtrum, i samband med skyddsrumsuppdraget, har fortsatt under perioden. Till följd av detta har kontoret sagt upp några hyresgäster för avflytt. Uppsägningarna påverkar inte intäkterna i år.

En hyresgäst i en av kontorets inhyrda förskolor tecknade från och med maj ett direkthyresavtal med hyresvärden. Det leder till minskade intäkter men dessa motsvaras av minskade kostnader och påverkar därför inte nettoresultatet. Kontoret arbetar i linje med budgetuppdraget för att fler hyresavtal ska tecknas som direktavtal för att minska administrationen och risken som uppstår med att vara mellanhand.

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 och har agerat när kontoret har kontaktat dem. En hyresgäst har sagts upp för avflytt på grund av obetalda skulder. Även kostnadssidan kan påverkas när verksamheter återupptas i lokalerna.

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 2 uppgår till 47,3 mnkr, en ökning med 1,1 mnkr jämfört med budget.

Övriga kommentarer på intäktssidan

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 12,0 mnkr, vilket är en minskning med 3,1 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. Även värdeöverföringen av Skansen 22, som har övergått från förvaltningsuppdrag till egen förvaltning per augusti, samt försäljningen av Orgelpipan 5 leder till att posten minskar. 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 det nya förvaltningsuppdraget för Sandhagen 15 i Slakthusområdet återfinns i posten. 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.

Under perioden har förvaltningarna i Tekniska nämndhuset köpt fler FM-tjänster, vilket inkluderar koordinering och samordning av funktioner som rör service och utrustning, än beräknat i budget och de prognosticerade intäkterna höjs där av med 2,1 mnkr. Nettoeffekten på kontorets resultat avseende FM-tjänster uppgår dock till en minskning om 0,5 mnkr i och med prisökningar på flera komponenter, såsom till exempel kaffe, som ingår i avtalet för förvaltningarna men som är en rörlig kostnad för kontoret.

Utöver den köpeskilling som ingår i prognosen för övriga intäkter avseende hotellet Riddaren 13, ökar denna prognos med 3,0 mnkr eftersom köparen ersatt kontoret för ombyggnationer. Denna prognos innefattar cirka 2,3 mnkr i vidarefakturerade kostnader och 0,7 mnkr som

återstår att reglera i och med pågående process.

Kontoret utför ett antal uppdrag avseende arbeten åt utomstående under året. Arbetena påverkar inte kontorets nettoresultat då de vidarefaktureras beställaren. Intäkterna för dessa arbeten ökar med 9,9 mnkr, vilket främst drivs av projekt i Nackareservatet och Kulturhuset.

Kostnader

Årsprognosen för kontorets kostnader uppgår till 1 099,1 mnkr i tertialrapport 2. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan.

Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar på både byggmaterial och energi, brist på komponenter och utökade leveranstider, som kan komma att påverka kontorets verksamhet och ekonomi i år och på längre sikt.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna minskar i prognosen med 4,4 mnkr jämfört med budget, vilket främst beror på lägre kostnader för fastighetsskötsel, snöröjning och skador och åverkan än vad som budgeterades.

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 större renoveringsprojekt. Prognosen per tertialrapport 2 uppgår till 77,3 mnkr, en ökning med 1,0 mnkr jämfört med budget som bland annat avser Forsgrenska badet i Medborgarhuset, vilken kompenseras av idrottsnämnden via hyresintäkterna. Kontorets omfattas av stadens centrala avtal för elpriser för fastighetselen som har ett fast pris under år 2022 men som förväntas öka från och med nästa år. Kontoret följer noga utvecklingen av denna typ av kostnader.

Underhållskostnader

Prognosen för avhjälpande underhåll ökar med 0,9 mnkr jämfört med budget. Kostnaden för idrottsfastigheterna ökar med 1,1 mnkr till följd av 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 0,3 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 dörrar till bergrummen.

Kostnaderna för akuta åtgärder sänks med totalt 2,5 mnkr eftersom att utfallet på posten i år varit lägre än prognosticerat. 0,5 mnkr av sänkningen avser idrottsfastigheterna.

Planerat underhåll

Posten planerat underhåll minskar med 10,5 mnkr mot budget. Minskningen fördelas med 8,5

mnkr på kontorets egna fastigheter och 2,5 mnkr på idrottsfastigheter. Det beror bland annat på att planerade åtgärder inom Riddaren 13 försvinner i och med försäljningen. Majoriteten av de underhållsåtgärder som kontoret genomför måste redovisningsmässigt klassificeras som investeringar. Det kan ibland vara svårt att göra denna bedömning innan projekten är påbörjade då omfattningen kan förändras under projektens gång.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, prognosticeras öka med 4,4 mnkr mot budgeten. 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 under året och således även den bedömda administrationsintäkten för tidsskrivning mot projekt.

Övriga kommentarer till kostnadssidan

Som tidigare nämnts, återfinns den ekonomiska regleringen mot finansförvaltningen, avseende köpeskillingen kopplat till försäljningen av Fastigheten Riddaren 13, i utfallet och prognosen under övriga kostnader. Detta föranleder ingen nettoeffekt på kontorets resultat, då motsvarande belopp återfinns i utfallet och prognosen under övriga intäkter.

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 21,4 mnkr, vilket är en ökning med 1,9 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen av regleringsposten beror främst på att intäkterna för ballast på en grusanläggning i Masmo ökar. Dessa intäkter varierar mellan åren och utfallet i år bedöms bli i linje med förra året. Posten ökar också till följd av indexuppräknning av hyran för en större fastighet i Slakthusområdet. 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 det nya förvaltningsuppdraget avseende Urmakaren 49 samt det planerade uppdraget för Brännkyrkahallen bidrar till ökningen. 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.

Som tidigare nämnt, leder nya taxeringsbeslut för hyreshus samt Östermalmshallen efter renovering till ökade kostnader för fastighetsskatt under året. Beslutet gäller för hela året och tidigare utfall justeras retroaktivt i kvartal 4. Detta får ingen nettoeffekt på resultatet då motsvarande prognosjustering är gjord på intäktssidan.

Kontoret har de senaste två åren haft höga kostnader för befarade kundförluster när hyresgäster har haft betalningssvårigheter på grund av pandemin. I takt med att hyresgästerna återbetalar sina skulder kan kontoret istället se ett positivt utfall på posten, vilket är beaktat i prognosen där kostnaden för kundförlusterna uppgår till +2,1 mnkr på kostnadssidan, alltså en positiv effekt på kontorets resultat. Prognosen är gjord utifrån årets utfall hittills och planerade avbetalningar men den är osäker då hyresgästernas återbetalningsförmåga är

svårförutsedd.

Under perioden har kontoret betalat ut ett skadestånd om cirka 1,9 mnkr. Då den juridiska processen är pågående återfinns beloppet i prognosen för tertialrapport 2, men kontoret ser positivt på möjligheterna till att få detta skadestånd återbetalt.

Kontoret utför ett antal uppdrag avseende arbeten åt utomstående under året. Arbetena påverkar inte kontorets nettoresultat då de vidarefaktureras beställaren. Intäkterna för dessa arbeten ökar med 9,9 mnkr, vilket främst drivs av projekt i Nackareservatet och Kulturhuset.

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 662,9 mnkr varav 567,2 avser avskrivningar och 95,7 mnkr avser räntor. Minskningen beror främst 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 renovering av Tekniska nämndhuset ger möjlighet till aktivera redan i oktober månad. En annan orsak till förändringen är att flera projekt väntas slutföras till en lägre kostnad än vad som först budgeterades. Detta leder sammantaget till minskade kapitalkostnader under 2022, jämfört med årets budget.

Investeringar

Covid-19 klassas inte längre som en samhällsfarlig sjukdom, men flera återverkningar efter pandemin, såsom förseningar och kostnadsändringar, finns fortfarande kvar och har delvis förstärks av kriget i Ukraina. Det rådande omvärldsläget medför bl.a. brist på varor och osäkerheter avseende leveranser som alla kan komma att ge följd effekter på kontorets projektverksamhet.

Detta kan komma att påverka ekonomin, både på kort och lång sikt, och gör prognosbedömningar väldigt svåra och framförallt osäkra. Risker är därför stora både för oförutsedda förseningar som kan sänka investeringsvolymen och kostnadsökningar som kan göra att projekt överskrider budget.

Det är också mer förekommande att väntetider på leverans är längre än normalt. Detta har t.ex. påverkat projekt på Husbybadet som fått besked om att väntetiden för leverans kan vara uppemot 30 veckor.

Kontoret avslutade under förra året många större projekt. Under detta år befinner sig därför flera nya stora projekt i ett tidigt skede. Prognosen kan i detta stadium påverkas av en mängd

yttre faktorer, och utfallet kommer möjligen senare under året i motsats till tidigare år där produktion i projekten pågått en längre tid.

Den höga inflationen i samhället har också påverkat investeringsverksamheten under perioden genom generella prishöjningar på både byggmaterial och energi, Kontoret upplever också att det är svårare att få anbud från leverantörer, särskilt då uppdragen sträcker sig över längre tid. Frågan om indexreglering av priser i avtal har också påverkat anbud och förhandlingar. Kontoret arbetar nu med att ta fram en princip för hur detta ska hanteras fortsättningsvis.

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten består av en långsiktig budget 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 ombudgering av klimat- och trygghetsmedel, och har beviljats klimatmedel om 9,9 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Kontoret har också tilldelats utökade medel för upprustning av stadens parklekar. Satsningen består av flera projekt som totalt omfattar 15,6 mnkr under året.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 67,1 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 391,9 mnkr för 2022. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till augusti uppgår netto till 562,9 mnkr. Detta innebär att 40 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2021 hade 42 % 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.

Helårsprognos

I år arbetar kontoret med flera stora projekt i tidiga skeden vilket medför att det blir svårare att förutsäga vilka av dessa som kommer att genomföras under året, och utgifterna blir i och med det svåra att prognosticera. Flera faktorer som kontoret inte råar över såsom bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser kan medföra förseningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 109,0 mnkr, vilket är 282,9 mnkr lägre än den justerade budgeten. De långsiktiga planerna är 40 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget och de utökade planerna avviker med 242,9 mnkr.

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. I nuläget ligger denna överbudgetering totalt på 34 % för investeringar i idrottsanläggningar och 0 % för investeringar i den långsiktiga planen för övriga fastigheter.

Stadens nya hantering av anläggningsredovisningen innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter ska resultatföras. De kostnader som klassats om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Under år 2022 beräknas de ej aktiverbara utgifterna inom investeringsverksamheten uppgå till 107 mnkr. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 0 mnkr. Kostnader för året överförs till finansförvaltningen i samband med bokslut per 2022. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till finansförvaltningen, att följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

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 för samtliga projekt under året är cirka 565 mnkr. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2022 är 5,3 mnkr, vilket är en minskning med 4,7 mnkr jämfört med den budgeterade kostnaden på 10 mnkr. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året. Detta kan även komma att påverka nivån på försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Information finns i bilaga 1.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har hittills under 2022 genomfört försäljningar avseende fastigheterna Ektorp 2:27, Farsta Strand 2:4, Gondolen 1/Brf Vingen, Riddaren 13 och Östermalm 2:47.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under perioden har kontoret gjort värdeöverföringar till exploateringskontoret avseende Farsta 2:1, Förrådet 2, Hjorthagen 1:5 och Urmakaren 49.

En del av Flatenbadet (Skarpnäcks Gård 1:1) har utrangerats p.g.a. brand i en byggnad med omklädningsrum.

Fastighetskontoret har tagit emot värdeöverföring av Skansen 22 från exploateringskontoret.

Utrangering av maskiner

Ingen utrangering av maskiner har gjorts under året.

Investering i anläggningstillgångar

Tillgångarna är något högt upptagna i delåret på grund av att bokföring av ej aktiverbara utgifter inom investeringsverksamheten, till följd av den nya hanteringen av anläggningsredovisningen som tillämpas i staden ännu inte är gjord.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Inga förvärv har gjorts hittills under året.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Hittills under året har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 159 mnkr. Några av de större projekten är Gubbängens IP (Gubbängen 1:1), Zinkensdamms IP (Södermalm 2:23) och Högdalens sim- och idrottshall (Örby 4:1).

Anskaffade inventarier

Under året har inventarier för 554 tkr anskaffats. Det avser tekniskt utrustning i Tekniska Nämndhuset.

Övrigt

Intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2022 nämndens plan för intern kontroll 2022. Arbetet med den interna kontrollen har inför rapporteringen till tertial två följts upp med samtliga enheter vars risker ingår i internkontrollplanen. Uppföljning gjordes även i samband med tertialrapport 1 med syfte att säkerställa att kontrollarbetet fortlöpte enligt plan.

Majoriteten av uppföljningen av kontrollaktiviteterna har genomförts utan avvikelse, till exempel de löpande avstämningarna kring budgetuppföljning och ärendeuppföljning i eDok. Även utestående punkter kring fastighetssystemet har följts under året. Några kontroller är inte genomförda ännu men dessa kommer att utföras under hösten. Arbetet med internkontroll är ett prioriterat område för kontoret och det är en del av ledningens handlingsplan som svarar mot iakttagelser i revisorernas årsberättelse.

Särskilda redovisningar

Agenda 2030

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser.

Kontoret medverkar i samverkan kring Agenda 2030-målen både internt och externt, ett exempel är det arbete SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) genomfört med kommunala fastighetsorganisationer i hela landet kring hur dessa bidrar till Agenda 2030. Kontoret har deltagit i detta arbete och en rapport presenteras till hösten av SKR.

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. Arbetet med att effektbelysa vissa av kontorets byggnader fortgår. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i planeringen av alla projekt för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Kontoret deltar i flera platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar hanteras av en särskild utsedd trygghetssmordnare. Kontoret deltar i stadens övergripande samverkansmöten kring säkerhets- och trygghetsfrågor som hålls varje vecka av stadsledningskontoret. Samverkansrapporten från mötena skickas ut till samtliga enhetschefer.

Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariation 2018-2023 är fortsatt ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i alla projekt som kontoret genomför. Under perioden har till exempel projekt gällande säker plats och tillgänglighet påbörjats i Enskedehallen. I Eriksdalshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har även en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. I Åkeshovs sim- och idrottshall har anpassning utförts gällande tillgänglighet så som taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till medicinsk rehab. Extra orienteringstavla med info om säker plats i anläggningen har tillkommit. Stadsbiblioteket har under perioden fått en RWC för besökare och arbete pågår för en RWC för personalen som kommer färdigställas under kommande period.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram för 2020-2023 samt tillhörande handlingsplaner.

Kontorets miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Den 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 har fortsatt under perioden. 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.

Jämställdhet

Som fastighetsförvaltande part är kontorets del i jämställdhetsarbetet att tillsammans med våra hyresgäster arbeta för att lokalerna är tillgängliga för alla grupper. Det innebär bland annat trygghetsskapande åtgärder i och kring fastigheterna såväl som att tillsammans med till exempel idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen anpassa lokalerna efter de målgrupper som de har i sina verksamheter. 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. Driftenheten utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Bland annat ses växtlighet, buskage och belysning över. Under perioden har antal genomförda trygghetsronderingar fortsatt enligt plan, och årsmålet på 100 trygghetsronderingar förväntas uppnås redan under hösten. Vid Kulturhuset utreds ett projekt för digital konst för att skapa ett mer levande och tryggare gaturum.

Barns rättigheter

Ett förvaltningsanpassat stöd för barnkonsekvensanalyser och barnchecklista har tagits fram på kontoret under perioden. Kontoret ställer sedan år 2017 krav på att en integrerad barnkonsekvensanalys ska tas fram för kontorets samtliga projekt överstigande 50 miljoner kronor. Arbetet med barnkonsekvensanalyser görs tillsammans med verksamheten på plats.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-09-20