

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 269 20

Till
Fastighetsnämnden

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025 och 2026 för Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2024 med inriktning för 2025 och 2026 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Underlag för budget 2024 med inriktning 2025 och 2026 för Fastighetsnämnden.....	1
Förslag till beslut	1
1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	3
1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	3
1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla.....	5
2 Nämndens verksamhetsområde	9
3 Sammanfattande ekonomisk analys	26
3.1 Drift	27
3.2 Investeringar	37
3.2.1 Prioriteringsgrunder	38
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	38
3.2.3 Måluppfyllelse.....	39
4 Lokalförsörjningsplan.....	40

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Klimatinvesteringar 2024-2026

Bilaga 4 – Investeringar 2024-2026

Bilaga 5 – Prioriteringsverktyg SPIS

Bilaga 6 – Kommentarer Stora Projekt

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1.1 Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

- Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån ett medborgarbehov

Kontoret arbetar löpande med att utveckla och förvalta befintligt fastighetsbestånd, långsiktigt och hållbart utifrån ett medborgarperspektiv. Användningen av lokalytor behöver optimeras och effektiviseras. Kontoret arbetar aktivt med det egna beståndet för att skapa nya användningsmöjligheter och att planera för nya anläggningar. Utvecklingen ställer höga krav på flexibilitet kring drift och servicefunktioner. Ökade öppettider och högre besöksstryck i lokalerna innebär kortare fönster för underhåll och ett större slitage.

Idrottsanläggningar fungerar som mötesplatser och ökar sociala värden i närområdet. Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret deltar bland annat i stadens kraftsamling i Järvaområdet, där kontoret förvaltar gårdar på Järvafältet och ett flertal idrottsanläggningar. Dessutom fortsätter kontoret också att planera för renovering och upprustning av flera anläggningar. Kontoret satsar bland annat på flera utomhusbad som kommer att genomgå en teknisk upprustning och utveckling.

Kontoret fortsätter tillsammans med kulturförvaltningen att verksamhetsanpassa Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) i samband med den planerade tekniska upprustningen. Särskilt angeläget är en utökning och anpassning av ytor för den prioriterade målgruppen barn och ungdomar där ökad digitalisering av verksamheten är ett av målen.

Kontoret fortsätter i samarbete med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen arbetet med parkleksbyggnadernas framtida utformning.

Kontoret kommer under perioden arbeta med platsaktivering, genom att levandegöra och skapa trygghet kring byggnader och anläggningar, tillsammans med stadsdelsförvaltningar och hyresgäster. Kontoret fortsätter arbetet med ständiga förbättringar av den fysiska tillgängligheten till och inuti kontorets lokaler. I samband med större ombyggnadsprojekt genomförs alltid tillgänglighetsåtgärder.

1.2 Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

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

Minskade utsläpp av växthusgaser

I enlighet med stadens mål om fossilfri organisation 2030 fortsätter kontoret arbetet med att fasa ut fossila bränslen i den egna verksamheten. I driftverksamheten används enbart el-/gasdrivna fordon och klimatrelaterade krav ska ställas på fordon och drivmedel vid upphandling av entreprenader och tjänster där transporter ingår. Arbetet med att införa gröna hyresavtal fortsätter också under perioden.

Kontoret kommer att genomföra LCA/klimatberäkningar i nybyggnationer och större ombyggnationer för att bygga upp en erfarenhet och kompetens gällande verksamhetens byggnader och dess klimatpåverkan. Konstruktionslösningar och materialval ska också väljas för att minimera klimatpåverkan från byggskedet. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Kontoret kommer att arbeta för ett ökat kunskapslyft internt samt kravställande på klimatutsläpp i upphandlingar vid byggnation. År 2027, eller eventuellt redan år 2025, kommer uppdaterade lagkrav gällande klimatdeklarationer där det kommer krav på att inkludera flera byggdelar samt gränsvärden för klimatpåverkan per yta. Kontorets arbete utgår från stadens handlingsplan för klimatanpassning.

Cirkulärt byggande

Kontoret satsar ytterligare på att öka kompetensen gällande cirkulärt byggande. Detta kräver nya arbetssätt och kravställande i upphandling av konsulter och entreprenörer vid byggnation för att öka återbruk av material och produkter samt att nyttja återbrukat material i både om- och nybyggnation. Logistiska utmaningar för att öka möjligheten till återbruk kommer också behöva hanteras. Detta arbete är idag i sin linda och kommer att få allt större betydelse de kommande åren. Arbetet kommer att genomföras i enlighet med handlingsplan för cirkulärt byggande. Vidare är cirkulärt byggande en del i att hantera kommande gränsvärden för klimatpåverkan vid nybyggnation.

Solenergi

Vid ny- och ombyggnation ämnar kontoret att förse byggnader med solenergi och/eller grönt tak, där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Installation av solcellsanläggningar kommer även att ske på lämpliga befintliga byggnader.

Klimatanpassning av byggnader

Arbete med klimatanpassning av kontorets byggnader fortgår under perioden. Kontoret har kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning och/eller försämrade markstabilitet på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Arbete med att klimatanpassa prioriterade byggnader ska ske genom konkreta åtgärdsplaner och genomförande av dessa med hänsyn tagen till planerat underhåll, planerade ombyggnationer samt andra förvaltningsplaner för berörda områden. Vidare ska kontoret identifiera vilka byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas vid värmeböljor samt utarbeta handlingsplaner för att hantera de eventuella negativa effekter som kan uppstå. Den högre nyttjandegraden i kombination med den globala klimatförändringen medför en ökning av inomhustemperaturen i kontorets byggnader.

Både i befintliga byggnader och vid större om- och nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla bli än mer aktuell, med en ökad kostnad i planerade investeringar som följd.

Arbetet med klimatanpassning sker i dialog och samarbete med stadens övriga förvaltningar och genomförs enligt stadens handlingsplan för klimatanpassning. Arbetet kommer att kräva kompetensutveckling och utvecklade arbetssätt.

Grönstrukturer och ekosystemtjänster

Ytterligare ett fokusområde är att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald i befintlig bebyggelse. Detta för att öka trivsel och hälsa, arbetsmiljö, förhindra klotter, förbättra miljön och minska lokala föroreningar, möjliggöra spridningsvägar för djur. Det ska bli en naturlig del av det planerade underhållet, nybyggnation och ombyggnationer. Utveckling av ekosystemtjänster i befintlig bebyggelse kompletterar kontorets arbete med skötsel av de stadsnära naturreservaten, vilka utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Arbetet med ekosystemtjänster utgår från stadens handlingsplan för biologisk mångfald samt stadens handlingsplan för klimatanpassning som underlag.

Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid driftupphandlingar samt under ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval. Arbetet för att säkerställa att byggvarubedömningen används i byggprojekten behöver fortgå, framförallt avser kontoret genomföra insatser för att säkerställa att loggböcker i Byggvarubedömningen skapas även för mindre projekt. Vidare ska kunskapen utökas inom systemet för att styra mot att mindre miljö- och hälsopåverkande material används. Under perioden fortsätter kontoret utvecklingsarbetet avseende konstgräs tillsammans med bland annat idrottsförvaltningen, till exempel pågår utveckling kopplat till infill i konstgräs och anläggande av hybridgräs med mera. Arbetet utgår från stadens kemikalieplan samt handlingsplan för minskad spridning av mikroplast.

1.3 Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- Långsiktigt hållbar totalekonomi
- Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt
- Brottsförebyggande arbete kopplat till entreprenader
- Trygghetsskapande åtgärder
- Säkerhetsfrågor med anledning av omvärldsläge
- Informationssäkerhet
- Innovation och digital utveckling i byggnader

Långsiktigt hållbar totalekonomi

Kontoret kommer under perioden att ha fortsatt fokus för att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning

och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare. Kontoret avser under perioden att implementera nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster, för vilka förslag ska finnas framtaget under 2023. De nya modellerna kommer att vara självkostnadsbaserade, administrativt effektiva, transparenta och möjliggöra välunderhållna byggnader såväl som att de inte genererar ett underskott för kontoret.

Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten. Utmaningar i form av stigande inflation med ökade priser gör detta än mer angeläget och leder till ökade behov av att arbeta med prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift-samt kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar.

En annan angelägen parameter för en hållbar ekonomi är att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet och till avtalat pris och att vidta åtgärder där så inte är fallet. Kontoret har under 2023 påbörjat ett arbete med att hyra in två avtalsförvaltningsresurser, avsikten är att arbetet med en aktiv avtalsförvaltning fortsätter under perioden och att det påbörjade arbetet permanentas under 2024. Detta är ett prioriterat arbete, men kontoret kan i dagsläget inte inrymma dessa tjänster i nuvarande budget.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet vilket kommer att ske genom att initiera försäljningsprocesser för objekt som inte är av vikt för staden.

En utmaning i arbetet med långsiktigt hållbar ekonomi är att nya uppdrag, huvudsakligen i form av säkerhetsskyddsarbete bedöms kräva stora personella resurser. Kontoret bedömer också att personella resurser behöver tillföras för att genomföra uppdraget inom ramen för idrottsmiljarden för att säkra god kvalitet och uppfylla målen.

Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

Kontorets arbete att skapa bättre förutsättningar för medarbetare att i samarbete internt och externt i kombination med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering systematiskt effektivisera kontorets arbetssätt fortsätter under perioden. Detta i syfte att uppnå mål, önskade resultat och effekter, använda resurser effektivt, leva upp till omvärldens krav såsom lagstiftning samt nå stadens övergripande mål att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Kontoret kommer att verka för att effektivisera arbetssätt, bland annat genom smart informationshantering och fortsatt etablering av värdegrund, ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Kontoret ska fortsätta att utveckla projektstyrning, prognoser, projektprocessen och miljömedvetenhet i projekt. Vidare kommer kontoret fokusera på fortsatt utveckling av kärnförvaltningsobjekt - stöd fastighetsförvaltning, stöd för projekt samt stöd för ledning, styrning och internkommunikation.

Brottsförebyggande arbete kopplat till entreprenader

Under perioden avser kontoret att fokusera på avtalsuppföljning på entreprenadupphandlingar och ha ett bredare fokus på kontroll av underentreprenörer samt kontroller på plats.

Utbildningsinsatser kommer att genomföras internt inom kontoret för att öka kunskaper och medvetenhet. Denna satsning är sammankopplad med målet kring avtalsuppföljning som ska förbättras. Kontoret utreder även behovet och möjligheterna till att ansluta till föreningen Rättvist byggande, som kan bidra med ett proaktivt och strukturerat arbetssätt för att motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

Trygghetsskapande åtgärder

Kontoret arbetar löpande med proaktiva åtgärder för att bidra till en ökad upplevd trygghet i och kring kontorets lokaler. Strategiska byggnader kommer fortsatt kartläggas vilket påverkar planeringen av framtida åtgärder som exempelvis trygghetsvandringar med hyresgäster. Kontoret fortsätter även det interna arbetet med trygghetsronderingar samt att slutföra och påbörja nya projekt med trygghetsinvesteringar.

Kontoret ska även säkerställa trygghetsskapande faktorer i varje enskilt projekt. Kontoret avser aktivt delta i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder.

Säkerhetsfrågor med anledning av omvärldsläge

Under det senaste året har säkerhetsläget allvarligt försämrats. Dagligen sker säkerhetshotande verksamhet mot Sverige i form av underrättelseverksamhet, påverkans operationer och cyberangrepp. Hotet från främmande makt är fortsatt högt. Situationen som råder efter att Ryssland inledde sitt anfällskrig mot Ukraina påverkar och kommer att påverka Europas och Sveriges säkerhet i många år. Detta innebär inte bara en direkt påverkan på Sverige, utan påverkar även Stockholms stad och således kontoret. Samtidigt har Sveriges regering tidigare fattat beslut om att återuppta totalförsvarsplaneringen.

Detta innebär att betydelsen för samhällets motståndskraft och kravet för ett fungerande totalförsvaret har ökat drastiskt, vilket i sin tur ställer krav på kontoret. Kontoret har inte några tidigare erfarenheter avseende detta eller tagit höjd för dessa nya förutsättningar förut. Kontorets organisation är i dagsläget utformad utifrån ett fredstida uppdrag, vilket innebär att det nya säkerhetsläget ställer helt andra krav på kontorets organisation och kompetens. En statlig utredning om civilbefolkningens skydd vid höjd beredskap har genomförts och en åtstramning i ett flertal lagar kommer att börja gälla från och med 1 januari 2025. Detta innebär att kommuner och fastighetsägare kommer att omfattas av nya krav och ett utökat ansvar då det gäller t ex. skyddsrum och organisation.

Kontoret förvaltar och utvecklar i första hand lokaler för stadens egna behov såsom kontorslokaler, offentliga lokaler och lokaler för idrott och kultur, men kontoret förvaltar även brandstationer, skyddsrum och bergum både inom och utanför kommungränsen. Kontoret har under de senaste åren hanterat en stor efterfrågan för just objekt med särskilda skyddskrav som kontoret äger, och som ett direkt resultat av det allvarliga säkerhetsläget. Förfrågningarna kommer både internt inom staden, men även från externa företag och myndigheter som efterfrågar specifika objekt med utökade skyddskrav. Kontoret har dessutom fått ett specifikt

uppdrag ifrån stadens ledning som berör specifika objekt, skyddsbehov och organisation.

Med anledning av dessa nya förutsättningar genomför nu kontoret en kartläggning och behovsanalys avseende resurser, kompetenser och organisation för att ges möjligheten att möta de nya kraven och kunna skapa förutsättningar för att kunna förvalta, drift- och underhålla objekt med särskilda skyddskrav. Resultatet av denna kartläggning och analys bedöms resultera i kostnader för åtgärder, en omfattande utökning i antal personal, vilket kommer medföra organisatoriska förändringar inom kontoret.

Informationssäkerhet

Staden, och även samhället i stort, har identifierat stärkt informationssäkerhet som en viktig fråga i det digitala informationssamhället. Informationssäkerhet är en kombination av åtgärder som vidtas för att hindra information att läcka ut, förstöras eller falsifieras.

Informationssäkerhet omfattar, utöver åtgärder i IT-miljön såsom uppdaterad hård- och mjukvara samt översyn av behörigheter till IT-system, också införande av policys, rutiner, översyn av strukturer samt vidareutbildning av medarbetare.

Att säkerställa informationssäkerhet kräver ett aktivt arbete med löpande uppföljning av efterlevnad i organisationen samt identifiering av ytterligare åtgärder som behöver vidtas. Den satsning på informationssäkerhet som kontoret initierade 2020 fortsätter under perioden. Arbetet kommer att utgå från fastställd informationsklassning samt åtgärdsanalyser och slutsatser från tidigare arbete. I arbetet för stärkt informationssäkerhet ingår också att fortlöpande tillse att kontorets medarbetare får och tar del av den information och utbildning de behöver för att förstå innebörden av informationssäkerhet och applicera detta i det dagliga arbetet. Vidare ska kontoret fokusera på fortsatt utveckling av kärnförvaltningsobjekt - stöd fastighetsförvaltning, stöd för projekt samt stöd för ledning, styrning och internkommunikation.

Innovation och digital utveckling i byggnader

Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler enklare kan ta del av det. Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning.

Digitalisering är en av grundpelarna i det systematiska kvalitetsarbetet. För kontoret är digital utveckling av byggnader, där befintlig och ny teknik tillämpas och samverkar, en viktig del i detta arbete. Syftet med digitalisering och utveckling av IT-leveranser inom fastighetsdrift ska vara att skapa nyttor och kostnadseffektivitet för såväl intern verksamhet, hyresgäster och medborgare. IT-infrastruktur ska säkerställas så att mobil-täckning finns i samtliga byggnader.

Som underlag för utveckling av innovationsförmågan har ”Fastighetskontoret spanar” etablerats. Denna funktion och detta forum fångar input från medarbetare med betydelse för kvalitet, utveckling och innovation i fastighetskontorets arbete och uppdrag. Utvalda frågor omsätts sedan i verksamheten.

2 Nämndens verksamhetsområde

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

Kontoret arbetar löpande med att utveckla och förvalta befintligt fastighetsbestånd, långsiktigt och hållbart utifrån ett medborgarperspektiv. När staden växer ändras stockholmarnas förutsättningar och möjligheter till en rik och aktiv fritid. Användningen av lokalytor behöver optimeras och effektiviseras. Kontorets fastigheter behöver därför utvecklas med fler funktioner på en mindre yta. Kontoret arbetar aktivt med det egna beståndet för att skapa nya användningsmöjligheter och att planera för nya anläggningar. Utvecklingen ställer höga krav på flexibilitet kring drift och servicefunktioner på anläggningarna. Ökade öppettider och högre besöksstryck i lokalerna innebär kortare fönster för underhåll och ett större slitage.

Inom kontorets fastighetsbestånd ska stockholmarna fortsatt kunna ta del av en aktiv fritid på idrottsanläggningar och i medborgarhus samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar och ett rikt kulturliv genom besök på restauranger och nöjesutbud i ändamålslämpliga lokaler.

Kontoret har under de senaste åren slutfört ett antal större byggnads- och renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering, som dessutom kommer ökas på, då kontoret i dagsläget inte kan inrymma samtliga planerade åtgärder inom investeringsbudgeten. Underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar. Inom beståndet har identifierats flera områden som är kritiska ur olika aspekter och beslut om framtida progress bör fattas skyndsamt. Situationen är kritisk ur samhällsviktiga aspekter, uppfyllandet av myndighetskrav kan vara bristfällig, eller så medger verksamheternas betalningsförmåga inte möjlighet att täcka framtida underhållsbehov.

Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret har även tilldelats investeringsmedel för de projekt som i tidigare budget skulle tas över och genomföras av privata initiativ.

Kontoret har i första hand i uppdrag att tillhandahålla lokaler för stadens interna verksamheter och under perioden planeras och påbörjas ett flertal projekt som kommer kunna inrymma förvaltningar och bolag inom staden.

De stora investeringar som kontoret planerar för kommer innebära ökade personella resurser i form av bland annat förvaltare och driftpersonal. Kontoret ser en utmaning i att genomföra stora projekt med en bibehållen hög kvalitet och kontroll av kostnadseffektivitet utan en personell utökning. Kontoret upplever ett behov av ökad närvaro i hela

projekteringsprocessen. En stor utmaning i personalförsörjningen är även att attrahera och rekrytera personer med rätt kompetens vilket i sig kräver stora resurser.

Kontoret ser att omvärldsläget medför kostnadsökningar som ytterligare försvårar kommande investeringsprojekt och även hyresgästers betalningsförmåga.

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

Fastigheter

Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar

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

Kontoret har erhållit utökad investeringsplan för renovering och upprusning för del av befintligt bestånd. Ett stort behov av nya anläggningar har resulterat i utökad investeringsplan för idrottsanläggningar under perioden.

Kontoret har erhållit extra investeringsmedel för projekt som enligt tidigare budget skulle tas över och genomföras av privata aktörer.

Genomförande av stora projekt är oavsett investeringsmedel beroende av att verksamheter och samhällsservice fortsatt ska kunna erbjudas stadens medborgare vilket ställer krav på en långsiktigt hållbar planering.

Idrottsanläggningar

Idrottslivet bidrar till integration och demokratiska processer. Idrottsanläggningar fungerar som mötesplatser och ökar sociala värden i närområdet. Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter också att planera för renovering och upprustning av flera anläggningar. Kontoret satsar bland annat på flera utomhusbad som kommer att genomgå en teknisk upprustning och utveckling. När exploatering på idrottsmark sker behöver även kompensationsytor tillskapas.

Allt eftersom staden växer ökar efterfrågan på nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Ökad användning av stadens idrottsanläggningar leder till ett ökat slitage och tidsfönstret för möjligheten att genomföra underhållsåtgärder minskar under dygnet och över året.

Inom idrottsmiljarden, en satsning i kommunfullmäktiges budget, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter också att planera för renovering av flera anläggningar.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för

investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret fortsatt att analysera och prioritera varje anläggning utifrån dess verksamhet och byggnaders behov.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd avseende tekniska installationer och byggnadsstomme. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett lägre besökarantal än vad som är fallet idag. Anläggningarna behöver öka sin tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Forsgrenska badet, Farsta sim- och idrottshall, Åkeshovs sim- och idrottshall, Bredängsbadet, Högdalens sim- och idrottshall och Spångabadet har alla genomgått större renoveringar. I idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma PM, *Simanläggningar i Stockholm 2020-2030* (kommer uppdateras under 2023) återfinns en övergripande beskrivning och strategi för stadens simanläggningar. Behovet av genomgripande renovering av simanläggningar de kommande åren är stort. Förvaltningarna föreslår i ett utredningsbeslut att Husbybadet, som är i mycket dåligt skick, ersätts med en ny anläggning och att befintligt bad rivs. Det samma planeras för Västertorps sim- och idrottshall som nu ska byggas i kontorets regi. Eriksdalsbadet och Vällingbybadet är stora anläggningar med omfattande renoveringsbehov som behöver hanteras under perioden. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Kontoret planerar också för en ny sim- och idrottshall på Årstafältet.

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

Flera av stadens utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för att skapa lokala möjligheter till bad på platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Kontoret har erhållit genomförandebeslut för upprustning av Älvsjöbadet som kommer ske under perioden. Planerad upprustning av Nytorpsbadet, Kampementsbadet, och Hägerstensbadet fortsätter under perioden. Stadens senaste utebad på Järvafältet stod klart 2020. Miljöinvesteringar inom dessa anläggningar skulle innebära en minskad klimatpåverkan, till exempel genom att värma upp bassänger med solvärme och driva processutrustning med el från solceller.

Beståndet av idrotthallar har ökat de senaste åren. Kontoret utreder och planerar även för flera nya hallar för olika funktioner. Kontoret har fått en utökad investeringsplan för att påbörja en ny idrottsplats med tillhörande friidrottshall i Bällsta och uppförandet av en byggnad med tre fullstora idrotthallar i Kristineberg. Kontoret har erhållit medel för en ny multihall i Vårberg som planeras i kontorets regi. Andra aktuella platser för nya idrotthallar är på Hagsåtra IP, Bjursätragatan, Bromstensgluggen, Akalla, Nytorps gårde, en multihall på Enskede IP samt en ishall på Skarpnäcksfält. Parallellt med komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrotthallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet, till exempel Brännkyrkahallen som kontoret nu ska upprusta i egen regi.

Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov. Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som när de anlades ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan ofta överbyggnader som idrottshallar eller ishallar. Genom att uppföra byggnader på gammal sjöbotten har det på senare tid upptäckts stora skador och sättningar på dessa byggnader. Kontoret planerar löpande åtgärder för att minimera skador som uppstår på grund av sättningar i marken. När en hall har uppnått sin tekniska livslängd och ska ersättas av ny, tillser kontoret att tillräcklig bärighet i marken uppnås vid nyuppförandet.

En annan utmaning är att hantera framtida hundraårsregn. De ytor som finns tillgängliga för idrottsverksamhet är många gånger belägna på lågpunkter vilket komplicerar och fördyrar uppförandet av idrottsanläggningarna. För att fördröja de vattenmassor som dagvattnets ledningsnät normalt klarar av föreslås utplacering av stora vattenmagasin under jord, till exempel på Bromstens IP och planerad idrottsanläggning i Riksby. Det finns förslag om att anlägga magasin under delar av kontorets fotbollsplaner. Problem med detta är att magasin kan komma att påverka både stabiliteten och hållbarheten för verksamhetsytan samt möjligheterna att underhålla dessa planer. Vidare är säkerheten på anläggningarna en viktig fråga vid hundraårsregn, om stora mängder vatten ska lagras på kontorets idrottsplatser kan det krävas att kontoret bygger säkra platser för brukare och personal.

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP ursprungligen byggda som ishallar. Dessa hallars skick är för närvarande acceptabelt utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett succesivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kortare livslängd för både ispist och överbyggnad. Det krävs stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Sätra ishall är under bevakning på grund av sättningar i konstruktionen och beräknas tas ur drift av kontoret under 2024 för att sedan nyuppföras av annan fastighetsägare. Andra anläggningar som tidigare identifierats med osäkerhet i konstruktionen har nu åtgärdats med förstärkt bärighet. Även skyddsåtgärder så som brandskyddsmålning har utförts i dessa anläggningar. Kontoret uppför en ny ishall på Mälarhöjdens IP vilken kommer att tas i bruk under 2024. Kontoret har påbörjat utredning för en ny ishall i Hagsätra. Gubbängens skridsko- och bandyhall, som används för konståkning, bandy och allmänhetens åkning invigdes under 2020, här uppgraderas hallen med en betongpist för att säkerställa iskvaliteten och utöka användningen.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sju till tioårsintervall och varje byte kostar mellan tre till fem miljoner kronor. Ytterligare anläggningar tillkommer årligen och vissa arenor har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Kontoret planerar i samråd med idrottsförvaltningen att anlägga ispister alternativt värmepister under flera konstgräsplaner för att aktivera platserna och möjliggöra nyttjande året om. Det innebär tekniskt avancerade anläggningar som reglerar värme och kyla, vilket ger ökad elförbrukning och ett ökat driftbehov.

Kontoret äger fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. På ridanläggningar finns flertal

byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar. Kontoret tillskapar fler omklädningsrum på Farsta ridanläggning.

Kontoret färdigställer ett flertal projekt som bidrar till en mångfald av fritidsaktiviteter för barn och unga, bland annat off-ice ytor för konståkning i samband med renovering av Gula villan på Stora Mossens IP och en BMX-bana på Hökarängens BP som uppfyller tävlingsmått. Dessutom planerar kontoret och en boulebana samt utomhusgym anpassat för personer med funktionsnedsättning vid Beckomberga sim- och idrottshall och en kähästbana på Gärdets sportfält.

Ateljéer

Kontoret har ett nittiototal hyresavtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 290 konstnärer att arbeta med sitt specialområde. Många av dessa lokaler finns i attraktiva lägen i innerstan. Hyresavtalen har varit utformade med särskilda bestämmelser som innebär subventionerad hyressättning. Majoriteten av byggnaderna uppfyller idag inte gällande myndighetskrav, de uppvisar stora brister och är i stort behov av omfattande renoveringar. För att kontoret ska få kostnadstäckning för befintliga lokaler och investeringar måste hyresnivåerna ses över. Kontoret samarbetar med kommunstyrelsen och kulturnämnden kring ett förslag om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip där det överskott som kontoret förväntas leverera är en tung post i kostnadsberäkningarna för hyressättningen. I en strategi framtagen för kontorets ateljébestånd presenteras hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning.

Kontoret har, som ett led i ateljéstrategin för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer, statusinventerat byggnader med ateljéer i. Kontoret har i inventeringen bland annat utrett hur många befintliga funktionella ateljélokaler som finns och hur många ateljéplatser som skulle kunna inrymmas i dessa byggnader. Statusinventeringen har utförts i Midsommarkransens före detta skola (Årsta 1:1), Dohlströmska längan (Dohlströms 1), Spinnhuset (Alstavik 1), Årsta Gamla skola (Årstaberg 2), Enkehuset (Heimdall 22), Vinterviken (Vinterviken 4) med flera.

Till exempel har Midsommarkransens före detta skola (Årsta 1:1) ett omfattande upprustningsbehov för att bland annat uppfylla myndighetskrav. Här finns möjlighet att tillskapa fler ateljélokaler än de som finns i byggnaden i dagsläget. Ett hinder är dock byggnadens placering i närhet av motortrafikled vilket kan försvåra nyttjandet av vissa lokaler.

Brandstationer

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket beslutats genomföras under perioden. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. Kontoret har identifierat platser för temporära brandstationer under renoveringsperioden. På grund av överklagande av den tillfälliga placeringen av

Kungsholmens brandstation har tidplanen förskjutits. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

Garage

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

Bergtrum och skyddsrum

Kontoret förvaltar tjugotvå fristående aktiva skyddsrum. För bergtrummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Omvärldsanalys och hotbild har under senare tid förändrats, vilket inneburit att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) råder staten att återuppta byggnation av nya skyddsrum i Sverige. Krav kommer även att ställas på att utveckla skyddsrumsbeståndet. Arbetet med iordningsställande av skyddsrum enligt uppdrag från MSB fortsätter under kommande år delvis med investeringsmedel från myndigheten.

Lokalupplåtelse till stadsdelsförvaltningar

Till stadsdelsförvaltningarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden – LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), förskolor, parklekslokaler samt omklädningsbyggnader vid strandbad. Kontoret ansvarar i staden för att köpa in bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende och förskolor, när staden växer. För närvarande pågår cirka fyrtio förvärvsprojekt i olika skeden, varav omkring sexton är planerade att tillträdas under perioden 2024 till 2026. Det rör sig om sju förskolor och nio LSS-boenden som kommer att utgöras av uppskattningsvis 120-135 stycken bostadsrätter. På grund av rådande konjunktur och läge på bostadsmarknaden finns dock en osäkerhet för hur många av projekten som kommer genomföras.

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

Gruppboenden LSS och förskolor

Kontoret ser ett behov av att tillsammans med stadsdelsförvaltningarna tidigt komma in i stadsplaneringen av nya bostadsområden. Behoven behöver klargöras tidigt i projekten för att minska kostnaden för staden. Här har socialnämnden beställansvar för grupp- och servicebostäder/stödboenden. Kontoret har en självkostnadshyresmodell för bostadsrätter som hyrs ut stadsinternt med en schablon för administration och underhåll.

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

Kontoret utreder i samråd med kommunstyrelsen alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende.

Innan en eventuell försäljning av LSS-bostäder bör andra tänkbara behov som stadsdelsförvaltningarna har av lägenheterna utredas. Det är dock begränsat vilken typ av verksamhet som kan inrymmas inom användningen bostad. Om inte användning finns för bostäderna bör kontoret sälja dessa för att undvika tomställning och onödiga kostnader.

Parklekslokaler

Kontoret förvaltar ett femtiotal parkleksbyggnader i alla delar av staden, vilka ska vara viktiga mötesplatser för barn och unga med trygga vuxna förebilder. Byggnaderna hyrs av stadsdelsförvaltningarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd. Kontoret har på beställning av stadsdelsförvaltningarna utfört underhållsåtgärder i parkleksbyggnaderna för att upprätthålla en säker och god miljö för både personal och barn och fortsätter med löpande underhåll av byggnaderna. Nuvarande hyresnivåer täcker inte det framtida underhållsbehovet och investeringsutgifterna.

Då parkleksbyggnaderna ofta står placerade på allmän plats/parkmark i gällande detaljplaner, krävs en översyn av vilka parklekar som kräver nya detaljplaner, för att möjliggöra nybyggnad och/eller bygglov för ändrad användning om verksamheterna planeras växa för att nå fler intressegrupper.

Kulturförvaltningen har med stadsdelsförvaltningarna och kontoret samarbetat kring en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna på lång sikt. Strategin syftar till att förtydliga parklekens uppdrag och målgrupp. Kontoret inväntar strategins resultat och därefter kan kontoret tillsammans med respektive hyresgäst (stadsdelsförvaltning) planera för hur byggnaderna ska utformas för att passa verksamheternas behov.

Byggnader vid strandbad

Kontoret förvaltar byggnader vid flera av stadens strandbad. Ofta är dessa byggnader av enklare slag med WC, omklädningsutrymme och ibland en servering. Många av byggnaderna är av äldre enklare karaktär och uppfyller inte krav på tillgänglighet. Hyresintäkterna är låga och medger därför inte större insatser i form av underhåll och upprustning. Vid strandbaden pågår numera aktiviteter året om, inte minst under vintertid som utflyktsmål.

Kontoret ser gärna att byggnaderna vid strandbaden får en ökad användning för att komma stadens invånare till del i större utsträckning. Ett projekt gäller en utökad byggrätt för ett befintligt café vid Hökarängsbadet. I anslutning till Hökarängsbadet pågår ett större detaljplaneprojekt och planförslaget innehåller bland annat 750 bostäder. Kontoret är delaktiga i planarbetet och verkar för en utökad byggrätt för den befintliga café- och WC-byggnaden. En större byggrätt ska kunna innehålla restaurang, bastu, offentliga toaletter och värmestuga under vinterhalvåret. Uppdrag saknas i dagsläget från stadsdelsförvaltningen, varför en uthyrning till en extern hyresgäst som kan ansvara för delar av verksamheten kan bli aktuell. Planförslaget ska möjliggöra en fastighetsbildning.

I staden är det flera förvaltningar som har olika ansvarsområden vid strandbaden. Strandbaden är ofta detaljplanelagda som idrottsmark vilket försvårar utvecklingsmöjligheterna för stadsdelsförvaltningarna som vill utveckla och tillgängliggöra dessa platser. En översyn av detta och stadens strategi för strandbad bör tas fram av stadsledningskontoret.

Byggnader på parkmark

Arbete pågår fortlöpande att genom nya detaljplaner placera kontorets byggnader på kvartersmark. Det gäller framförallt parkleksbyggnader som enligt detaljplan ligger på parkmark och byggnader vid till exempel strandbad. I första hand är det av intresse att ansluta till redan påbörjade planarbeten, för att minska kontorets kostnader i planläggningsprocessen. Byggnader på kvartersmark istället för parkmark ger kontoret betydligt mer kontroll i förvaltarrollen. Byggbar mark preciseras och fastighetsbildning blir möjlig vilket även möjliggör försäljning. Även byggnaders kulturvärden blir lättare att skydda.

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

Campingplatser

Kontoret förvaltar tre campingplatser, Ängby, Bredäng och Flatens camping. Det är olika upplåtelseformer för dessa, både hyresavtal och arrenden och omständigheterna för respektive camping skiljer sig åt. På Bredängs Camping pågår planer för ändrad detaljplanering med konsekvenser för campingverksamheten. Stadens campingplatser ligger numera inom attraktiva utvecklingsområden för bostäder behöver stadsledningskontoret besluta om campingplatser fortsatt ska finnas på stadens mark.

Kolonistugeområden

Kontoret förvaltar ett antal komplementbyggnader i varierande skick som ligger i anslutning till olika koloniområden. De har tidigare ingått i arrendeavtal mellan koloniföreningar och exploateringskontoret. Framtida användning av dessa byggnader försvåras av den låga standarden och att de inte uppfyller gällande myndighetskrav, exempelvis saknas avlopp till flera av dessa byggnader.

Kulturhistoriska värdefulla byggnader

Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning.

Gårdar och Torp

I början av 1910-talet förvärvade staden bondgårdar runt stadskärnan för framtida

exploatering som senare gett namn åt stadsdelar som Husby och Akalla. På 1960-talet fattades beslut om att bevara en del av byggnaderna på gårdarna, för att öka förståelsen för stadens historia och framväxt samt att behålla byggnaderna i offentlig ägo för att garantera medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. Kontoret förvaltar i dag ett flertal av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader och samarbetar med stadsdelsförvaltningen för att tillhandahålla fungerande och ändamålsenliga lokaler för att på så sätt bidra till ett aktivt och rikt föreningsliv i området. Idag finns vårdprogram för Husby gård och Akalla by med riktlinjer för en varsam förvaltning vilket underlättar bevarandet av gårdarna. Kontoret förvaltar även ett antal äldre torp som ofta har en låg standard gällande tekniska installationer, så som exempelvis vatten och avlopp. Geografiskt ligger de ofta så att infrastrukturen är svår att tillgodose. Det innebär en begränsande faktor avseende uthyrningsmöjligheter då myndighetskrav är svåra att upprätthålla. Torpen och gårdarna har idag stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott.

Kontoret deltar i stadens kraftsamling i Järvaområdet. Kontoret har anläggningar i området som används dagligen men även säsongsvis. Kontoret kommer under perioden arbeta med platsaktivering under hela delen av året tillsammans med berörda hyresgäster. Exempelvis planerar kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningen iordningställa lokaler för ett fritidsbibliotek i Husby Gård. Nyttjandegraden kan öka genom att till exempel tillföra belysning eller andra funktioner till kontorets anläggningar.

Sturehofs slott (Sturehov 1:2)

Fastigheten, med totalt sexton byggnader, byggnadsminnesförklarades i januari 2018. Den består av Sturehofs slott med två flyglar, trädgårdsmästarbostad, stall, magasin och ekonomibyggnader. Marken kring slottet vittnar om tidigare anlagd trädgård och odlingar för att försörja gården. Fastigheten är belägen i Botkyrka kommun, och ägs sedan 1889 av Stockholms stad och användes tidigare som stadens representationsslott. Slottsbyggnaden hyrs idag ut till en extern hyresgäst som konferensanläggning och inom området finns även café- och hantverksverksamhet. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten. Fastigheten är en del av ett vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Under pandemin har antalet besökare runt Sturehov ökat. Det ökade antalet besökare har visat på behov av fler offentliga toaletter och fler parkeringsplatser. Kontoret utreder därför olika utvecklingsalternativ av området men ser en utmaning i det faktum att fastigheten ligger i Botkyrka kommun.

Af Chapman (Skeppsholmen 1:1)

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har används som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har inte täckt fartygets drift- och underhållskostnader. Under 2021-2022 renoverades riggen och en renovering av däckat är påbörjad. Skeppet är tomställt under renoveringarna. Nytt hyresavtal ska diskuteras och börja gälla under 2024.

Börshuset (Rådstugan 1)

I dagsläget finns Svenska Akademien/Borgerskapet och Stiftelsen Nobel Center i byggnaden. På grund av ett äldre kommunfullmäktigebeslut och avtal med Svenska Akademien upplåter kontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter utan att kunna ta ut en sedvanlig hyra som täcker drift och underhållskostnader. Det innebär att kontoret endast får hyresintäkter för cirka 45 procent av uthyrningsbar yta till marknadsmässiga nivåer. Stiftelsen Nobelcenter har aviserat om en framtida flytt till ny byggnad. Kontoret förbereder tillsammans med kulturförvaltningen att därefter iordningställa lokalerna för Medeltidsmuseets verksamhet.

Stadshuset (Eldkvarnen 1)

Kontoret genomförde inför 100-årsjubileet 2023 ett antal prioriterade underhållsarbeten i stadshuset och stadshusparken. Planering och projektering av andra underhållsinsatser pågår samt en inventering av de tekniska systemen i byggnaden inför kommande nödvändiga renoveringar. Detta kommer innebära flera kommande större reinvesteringar under de närmaste åren. Under kommande period kommer även vårdprogrammet för stadshuset revideras och uppdateras. Stadshuset är sedan 2019 klassat som skyddsobjekt vilket ställer särskilda krav på kontoret avseende hanteringen av information, tillträde och underhållsarbeten.

Oscarsteatern (Hasseln 4)

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Fasching. Byggnaden, ett byggnadsminne, är kulturhistorisk värdefull, även invändigt, där kontoret bland annat har underhållsansvar för de antikvariska delarna som guldföajén på Oscarsteatern. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och sättningar i golvet i källaren är nödvändiga och gränsdragningen mellan olika driftåtaganden är otydligt specificerade mellan hyresgäst och kontoret. Den hyra som hyresgästerna hittills betalat har legat långt under marknadsmässiga nivåer och årligen visar denna fastighet ett negativt resultat om cirka 2 mnkr. För närvarande pågår hyresförhandling med hyresgästen Oscarsteatern gällande hyresnivå och avtalsvillkor.

Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16)

Byggnaderna är sedan slutet av 2017 klassade som byggnadsminne. Kontoret fortsätter att tillsammans med kulturförvaltningen att verksamhetsanpassa Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) i samband med den pågående tekniska upprustningen. Särskilt angeläget är en utökning och anpassning av ytor för den prioriterade målgruppen barn och ungdomar där ökad digitalisering av verksamheten är ett av målen. En del av planeringen innebär trygghetsåtgärder och platsaktivering av terrasserna.

Tekniska nämndhuset (Klamparen 7)

Kontoret har sedan 2018 renoverat Tekniska nämndhuset för att byggnaden ska uppfylla dagens myndighetskrav, tillhandahålla anpassade kontorslokaler åt stadens tekniska förvaltningar, stadsägda bolag samt Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Huset kommer verka som arbetsplats för nästan 2 000 personer från år 2024 och framåt. För att höja servicenivån i

Tekniska nämndhuset har kontoret upphandlat FM-tjänster (facility management) som tillhandahåller tjänster som reception, städ med mera. Uppdraget medför mycket administrativa uppdrag som fortsatt behöver hanteras av kontoret.

Dosthoffska huset 1

Dosthoffska huset uppfördes år 1766 i nuvarande Björns trädgård vid Medborgarplatsen i Stockholm. Byggnaden inrymde tidigare en friskola men tomställdes vintern 2023. Byggnaden är blåklassad och ett vårdprogram framtaget under 2023. Kontoret utreder olika alternativ för kommande användning.

Naturresevat

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturresevat, friluftsområden, vägar, områden för kraftledningar och tomtmark. Kontoret har även förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret.

Naturvärden

Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser på cirka 2 100 hektar. Arealen inrymmer tre naturresevat och friluftsområden: Nackareservatet, del av Görvälns naturresevat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Ornlångens naturresevat. Naturresevatena är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Ornlångens friluftsområde. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under ett normalår cirka 2,5 miljoner besök årligen. Det höga besöksstrycket ställer stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, cykel- och gångvägar och grillplatser. Kostnaden för att sköta och underhålla naturresevatena och friluftsområdena uppgår till cirka 9 mnkr årligen men väntas öka.

Byggnader i naturresevat

Kontoret äger bland annat Ågesta gård i Huddinge som har ett högt ett högt kulturhistoriskt värde. I Ornlångens naturresevat finns Stora Ornlångsjö som har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär.

I naturresevatena finns småhus som hyrs av till exempel ideella föreningar med barn- och ungdomsverksamhet som scoutstugor med begränsad betalningsförmåga.

Kontoret äger och förvaltar även byggnader i naturresevat på mark som tillhör Stockholm stad såsom exempelvis Orhem, Sättra varv och Lilla Sickla gård. Här finns utvecklingsmöjligheter som ryms inom naturresevatets föreskrifter, till exempel nya byggnader, vägar, vatten och avlopp. Denna utveckling kräver dock stora investeringar och samarbete mellan stadens olika förvaltningar och bolag.

Övriga fastigheter

Stadsinterna kontorslokaler

Kontoret har i uppdrag att i första hand prioritera att hyra ut till stadens interna förvaltningar och bolag. Under kommande period har kontoret möjlighet att renovera och iordningställa

exempelvis Klamparen 8, Klamparen 11, Glasbruket 3 och Pilträdet 12 för att kunna fungera som kontorslokaler för stadens interna förvaltningar och bolag i enlighet med stadens budgetmål. Större reinvesteringar krävs under de kommande åren för att renovera och iordningställa byggnaderna till moderna kontorslokaler.

Förvaltningsuppdrag

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter/byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. För närvarande omfattas cirka trettio uppdrag, och ett uppdrag kan innehålla flera byggnader samt mark. Antal uppdrag och värdeöverföringar mellan kontoren förändras kontinuerligt. Kontoret har ett större uppdrag utanför kommungränsen och ett uppdrag från trafikkontoret gällande byggnad. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

Inhyrningar av förskolor

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

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

I dagsläget har kontoret cirka 35 inhyrda förskolelokaler som hyrs ut till enskilt anordnade förskolor. Kontoret kommer fortsätta att aktivt verka för att direktavtal tecknas mellan de enskilt anordnade förskolorna och fastighetsägarna.

Skarpa by

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarpnäck och är ett framtida exploateringsprojekt. Projektet har diskuterats och samråtts i flera olika former under en lång tid. Det råder konsensus kring huvuddragen om hur bebyggelsen kan inkluderas i gammal kulturmiljö och bli ett värdefullt tillskott med en blandning av bebyggelse och arbetsplatser i söderort. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Fyra av dessa byggnader kommer att bevaras till framtiden: gårdsbyggnaden, två annex och en jordkällare. Exploateringen av Skarpa by är fortfarande i planeringsfas men det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende. Det akuta underhållsbehovet under de kommande tio åren bedöms till 2-5 mnkr per år. Fastighetskontoret och exploateringskontoret diskuterar eventuell värdeöverföring/förvaltningsuppdrag för områdets samtliga byggnader. I och med exploateringen av området kan ateljéförening i området behöva avflytta.

Kyrkhamn

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

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

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

I anslutning till Kyrkhamn pågår planerna för det nya Lövstaverket; ett kraftvärmeverk som ska ersätta Hässelbyverket. Till anläggningen hör också en hamn där bränslet ska lossas. Den föreslagna åtgärden medför att badplatsen och småbåtshamnen behöver flyttas. Någon ersättningsplats för dessa funktioner har staden inte enats om. Byggandet av kraftvärmeverket och hamnen kommer påverka delar av kontorets bestånd, främst i fråga om buller men även utblickar och utsikt kommer störas. Konsekvensen blir en mycket begränsad användning för de byggnader som ligger närmast. När kraftvärmeverket är planlagt vet kontoret bättre hur stor inverkan blir.

Kungsträdgården

Fastighetskontoret arbetar tillsammans med kulturförvaltningens evenemangsenhet, miljöförvaltningen och trafikkontoret för att få till en permanent lösning för kontorets byggnader i Kungsträdgården. Kontoret planerar att uppföra två nya komplementbyggnader, till befintliga restaurangpaviljongerna, för tillse att kraven gällande mat- och sophantering samt personalutrymmen kan tillgodoses. Denna lösning är också tänkt att förbättra helhetsintrycket av parkmiljön och temporära förråd i parken kan då tas bort.

Saluhallar, citykärnan

Handeln står inför utmaningar och flera kedjor stänger ned butiker på grund av ändrade konsumtionsmönster. Även i saluhallarna påverkas butiker som säljer livsmedel. Dock ser fastighetsmarknaden en ökad efterfrågan på kontorslokaler i citykärnan ökar vilket kan på sikt kan påverka saluhallarna positivt.

Kontoret har tecknat hyresavtal i Kulturhuset (Skansen 23) med kontorshotell och i Superellipsen (Skansen 23) med musik- och kulturverksamhet. Kontoret positivt på verksamheternas bidragande till att levandegöra citykärnan och Sergels Torg.

Hötorgsfaret (Beridarebanan 10)

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

Faret har flertalet olika fastighets- och tomträttsinnehavare med åtskilliga fastighetsrättsliga inskränkningar sinsemellan vilket försvårar möjligheterna till ett totalgrepp över faret. Den komplexa ägarstrukturen har historiskt såväl som i nutid utgjort hinder för skapande av gemensamhetsåtgärder. Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret påbörjat utredning avseende ägarstruktur, ansvarsområden och behov av upprustning för Hötorgsfaret. Kontoret genomför akuta underhållsåtgärder för avloppssystemet genom faret vid haveri. Det pågår stora ombyggnationer hos angränsande tomträttsinnehavare vilket påverkar faret negativt. Beslut om kontorets reinvestering måste fattas skyndsamt då det föreligger stor risk för haveri av avloppssystemet. Ett haveri som skulle kunna påverka angränsade fastigheter och leda till stora kostnader för kontoret. Finansiering av åtgärder kommer inte vara möjlig inom kontorets långsiktiga investeringsplan.

Pelarbacken större 4

Fastigheten som är grönklassad har haft ett eftersatt underhåll och passerat sin tekniska livslängd och kontoret planerar under 2024 att genomföra en genomgripande renovering avseende tak, fasad, bärande stomme och ytskikt. Byggnadens befintliga ytor och planlösningar kommer anpassas för att bättre möta upp myndighetskrav och framtida hyresgästers behov. Nuvarande hyresgäster, bland annat en större föreningsverksamhet, kommer under renoveringen behöva avflytta och byggnaden tomställas. Dialog har förts med hyresgästerna och möjlighet till återflytt beräknas ske under 2025 med en högre hyresnivå.

Hägerstensens medborgarhus (Valutan 1)

De tekniska systemen har enligt genomförd inventering överstigit förväntad tekniska livslängd och en större byggnadsteknisk upprustning, en upprustning av installationer samt en översyn av tillgänglighet och brandskydd behöver genomföras. Hägerstens Medborgarhus fyller en viktig funktion för områdets invånare och fritidsliv då de inrymmer Hägerstensåsens Medborgarhusförening och Kulturskolan. Även stadsdelsnämnden Hägersten-Liljeholmen och en närradiostation har lokaler i huset.

Byggnader och anläggningar i Järvaområdet

Kontoret deltar i stadens kraftsamling i Järvaområdet. I området har kontoret har alltifrån gårdarna på Järvafältet, till flera bollplaner och stora idrottsanläggningar som till exempel simhallar. Kontoret kommer under perioden arbeta med platsaktivering av existerande anläggningar under hela delen av året tillsammans med berörda hyresgäster. Exempelvis planerar kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningen iordningställa lokaler för ett fritidsbibliotek i Husby Gård. Framåt planerar kontoret för nya idrottsanläggningar och utveckling av bollplaner med nya funktioner som till exempel konstgräs, belysning, omklädningsrum och

friidrottsytor.

Vårdprogram

Vårdprogram är förvaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller fastigheter som kontoret förvaltar. Detta sker i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. I samråd med Stadsmuseets antikvarier arbetar kontoret vidare med att upprätta och revidera vårdprogram. Vårdprogram medför en kostnad om cirka 2 mnkr per år och kostnaden är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden.

Kulturhistoriskt värdefulla inventarier

Ett antal fastigheter som förvaltas av kontoret innehåller sedan byggnadstiden lösa inventarier i form av möbler och konst. De fastigheter som såvitt känt innehar lösa inventarier är Stadshuset (Eldkvarnen 1), Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Börshuset (Rådstugan 1), Oscarsteatern (Hasseln 4), Sturehovs slott (Sturehov 1:2), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Kulturhuset (Skansen 23) och Liljevalchs (Konsthallen 1). Byggnaderna är i flera fall unika exempel på hur dåtidens mest namnkunniga arkitekter, hantverkare och konstnärer skapat detaljrika helhetsmiljöer där även lös inredning medverkar till byggnadernas mycket höga kulturhistoriska värden.

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

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

Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter

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

Energieffektivitet och god inomhusmiljö

För att spara energi och säkerställa en god inomhusmiljö har temperaturgivare och luftkvalitetsmätare installeras i ett flertal objekt för att styra ventilation och värme. Effekten av dessa utvärderas inför fortsatta installationer. God inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem säkerställs även genom löpande ronderingar i teknikutrymmen. Att systematiskt rengöra befintliga ventilationssystem kan generera bättre inomhusmiljö och spara energi. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena.

Lysrör som innehåller kvicksilver kommer under 2023 att fasas ut från marknaden enligt ett EU direktiv och dessa ljuskällor kommer inte att kunna ersättas när de uppnått sin livslängd. På grund av detta kommer kontoret behöva genomföra ett stort utbyte av lysrörsarmaturer och ersätta dessa med LED-armaturer. Detta kommer medföra en betydande kostnad som både kan få påverkan på investeringsbudgeten och resultatbudgeten. Enligt PM från Energicentrum från 2022 uppskattades kontorets kostnad till 220 miljoner för detta utbyte. Kontoret bedömer att utbytet kommer pågå under flera år, varav kostnaden kommer att spridas ut över flera år. Kontoret återkommer eventuellt med ansökningar om klimatinvesteringsmedel.

Avfall

Kontoret avser att arbeta mer aktivt med avfallsfrågan kommande år. Kontoret behöver säkerställa att samtliga hyresgäster har möjlighet att sortera ut matavfall i enlighet med lagkrav. Även förutsättningar för övrig källsortering i kontorets fastigheter behöver utredas och sorteringsfraktioner läggs till där möjlighet identifieras. Kontoret ämnar också förbättra avfallsuppföljning i byggprojekten och sträva efter att minimera såväl den totala mängden avfall samt andel som går till deponi. Detta kräver nya arbetssätt och metoder. Stadens avfallsplan och handlingsplan för cirkulärt byggande ligger till grund för dessa satsningar.

Laddplatser för elbilar

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

Strategisk kompetensförsörjning

Kontoret fortsätter arbetet med strategisk kompetensförsörjning genom att i kontorets kompetensförsörjningsplan, samt kompetensanalyser på enhetsnivå, identifiera målgrupper, metoder och aktiviteter för att attrahera, behålla och utveckla medarbetare.

Kontoret ska ta tillvara medarbetares kompetens och drivkraft genom att skapa förutsättningar för innovation och arbete med ständig utveckling av processer och arbetssätt. Digitalisering av samhället och kontorets verksamhet ger ökade möjligheter för utveckling och effektivisering. Detta medför ökade krav på medarbetare och chefers förändringsbenägenhet samt systematiskt och proaktivt arbeta med omställning av kompetens utifrån verksamhetens långsiktiga behov.

Kontoret har fortsatt stort fokus på att behålla och utveckla medarbetarna för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökande konkurrens om kompetens inom branschen. Genom aktiviteter för ökad dialog om kompetensutveckling i medarbetarsamtal skapar kontoret förutsättningar för omställning av kompetens samt interna karriärvägar inom staden som arbetsgivare.

Attraktiv arbetsgivare

Fastighetskontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Aktivt arbete med strategisk kompetensförsörjning tryggar att kontorets samlade kompetens går in linje med verksamhetens utveckling och framtids

uppdrag. Medarbetarnas förmåga att bidra till att effektivisera verksamheten, finna kreativa lösningar på problem, se helheten och att ha mod att tänka nytt och långsiktigt är av avgörande betydelse för kontorets väg framåt.

Kontoret arbetar långsiktigt med att stärka arbetsgivarvarumärke och arbetar aktivt med att utveckla och förankra varumärket mot definierade målgrupper med fokus på kontorets fastighetsbestånd, uppdrag och samhällsnytta samt hållbarhet.

Samverkan med övriga tekniska förvaltningar i syfte att stärka stadens arbetsgivarvarumärke intensifieras ytterligare. Med ökad samverkan vill kontoret effektivisera resurser, förbättra arbets sätt, erfarenhetsdela samt säkra konststrandseffektivt arbete med talangutveckling

Ett annat viktigt fokusområde under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt fokus på attraktiva och hållbara arbetsvillkor är viktigt för att kunna attrahera och behålla kompetens.

Kontoret vill fortsätta att främja delaktighet i planering av verksamheten och ge medarbetare möjlighet att påverka den egna arbetssituationen. Under perioden kommer kontoret att initiera olika aktiviteter för ökad delaktighet i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Ledarskap och medarbetarskap

Ledarskapet är centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Kontorets chefer ska ha kompetens för att leva upp till stadens chefsprofil och kontorets aktiviteter för att utveckla ledarskapet ska bygga på stadens ledarskapsmodell.

Kontorets chefer utövar ett coachande ledarskap som bygger på tillit och förtroende för medarbetarna. För att chefsuppdraget ska vara hållbart måste tid, utrymme och goda förutsättningar finnas för kontorets chefer. Kontoret kommer därför under perioden se till chefens arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet.

Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering, mångfald och respektfullt bemötande. Ett aktivt arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av medarbetarskap.

Medborgarbudget och medborgarinflytande

I Kommunfullmäktiges budget för 2023-2025 framgår att staden ska utveckla och aktivt arbeta med olika former av medborgarinflytande och medborgarbudgetering för att utveckla lokalsamhället. I kontorets fall är det huvudsakligen hyresgästerna som har medborgardialogen. Vidare är insikter om kunders och hyresgästers upplevelser, behov och förväntningar är en viktig nyckel för utveckling av verksamheten. För att samla in detta använder sig kontoret av ett flertal kanaler och metoder. Löpande synpunkter och felanmälningar kan lämnas in via samtal, webb och mail för att sedan hanteras och besvaras via fastighetssystemet Faciliate. Kundförvaltare inhämtar synpunkter och förbättringsförslag i möten med andra förvaltningar. Kontoret deltar i också platsamverkan och använder

framtagna underlag om behov och önskemål från andra förvaltningar.

Kontoret planerar även att fortsatt medverka under festivalen Open House där allmänheten bjuds in till gratis guidade visningar av stadens mest unika och spännande byggnader och platser.

Näringsliv

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

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

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

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

Kontoret som fastighetsägare eftersträvar alltid en god dialog med sina hyresgäster för att ytterligare bidra till ett positivt företagsklimat i Stockholm. Under tidigare år har kontoret haft som mål att genomföra kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster. Målet med undersökningen är att utreda hyresgästernas behov och kontoret kommer genomföra kundundersökningar baserat på fokusgrupper med externa hyresgäster. Kontoret planerar i samarbete med moderator genomföra dessa strukturerade samtal för att klarlägga kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Analysen av kunddialogen kommer ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundrelationerna och bidra till Stockholms företagsklimat. Kontoret har för avsikt att genomföra dessa vartannat år.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

För den kommande budgetperioden ser kontoret stora utmaningar kopplat till rådande omvärldsläge samt ett ökat resursbehov. En utmaning i arbetet med långsiktigt hållbar ekonomi är att nya uppdrag, huvudsakligen i form av säkerhetsskyddsarbete bedöms kräva stora personella resurser. Kontoret bedömer också att personella resurser behöver tillföras för att genomföra uppdraget inom ramen för idrottsmiljarden för att säkra god kvalitet och uppfylla målen. Kontoret befarar att omvärldsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. Flera leverantörer till kontoret har flaggat för högre omkostnader, vilket kan ge upphov till behov av omförhandling av avtal.

Kontoret arbetar vidare med att implementera en ny hantering av anläggningsredovisningen för att fullt ut följa rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, materiella anläggningstillgångar. Detta innebär att betydande kostnader kommer att belasta resultatbudgeten det år de inträffar istället för att aktiveras som anläggningstillgångar. Anpassningen kommer att beaktas i det pågående arbetet med nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster.

För investeringsverksamheten kommer kontoret att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna och därmed bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar kommer att vara fokus för arbetet under de kommande åren.

Genomförandet av de politiska satsningar som kommunfullmäktige beslutat om inom idrottsområdet är prioriterat för kontorets investeringsverksamhet under de kommande åren. För investeringar utanför idrottens område utgör renoveringen av ett flertal brandstationer en betydande satsning under kommande år. Parallellt med detta fortsätter åtgärder för att hålla upp skicket och kontinuerligt återinvestera i det övriga fastighetsbeståndet.

År 2024 budgeteras resultatet efter finansiella poster till 177,6 mnkr, år 2025 till 178,7 mnkr och år 2026 till 201,9 mnkr. Den totala investeringsprognosen år 2024 beräknas till 1 941,0 mnkr, vilket är 133,5 mnkr högre än KF-plan. År 2025 och 2026 uppgår den totala investeringsprognosen till 2 340 mnkr respektive 2 490 mnkr.

3.1 Drift

Fastighetsnämnden totalt



Fastighetsnämnden Totalt Mnkr	VP	KF	FL	FL	FL	Avvikelse
	2023	2024	2024	2025	2026	KF 2024 vs. FL 2024
Hyror	1 476,8		1 572,8	1 589,5	1 627,9	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	21,5		22,4	21,6	21,6	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0		52,6	51,7	51,7	
Arbeten åt utomstående	8,6		8,6	8,6	8,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,4		12,3	11,7	11,6	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,4		4,2	1,8	1,0	
Lokalservice och FM-tjänster	24,6		26,9	25,0	25,0	
Övriga intäkter	38,5		35,4	35,2	35,1	
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter självkostnad **</i>			<i>120,0</i>	<i>113,0</i>	<i>100,0</i>	
Summa verksamhetens intäkter	1 640,8	1 581,5	1 855,1	1 858,1	1 882,6	273,6
Driftkostnader (drift)	-201,4		-210,8	-211,9	-212,8	
Lokalservice och FM-tjänster	-24,1		-26,7	-25,0	-25,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-82,2		-82,3	-82,0	-82,0	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-50,7		-52,3	-52,7	-51,4	
Planerat underhåll	-32,0		-38,0	-38,0	-38,0	
Arbeten åt utomstående	-8,6		-8,6	-8,6	-8,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,0		-10,3	-10,3	-10,3	
Förvaltningskostnader (OH)	-145,6		-146,2	-144,7	-144,6	
Fastighetskatt	-16,7		-16,1	-17,6	-17,6	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-8,4		-4,2	-1,8	-1,0	
Skadestånd och Vite	-1,7		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4		-2,4	-2,4	-2,4	
Övriga kostnader	-25,3		-25,8	-25,8	-25,8	
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter självkostnad **</i>			<i>-120,0</i>	<i>-113,0</i>	<i>-100,0</i>	
Summa verksamhetens kostnader	-611,2	-603,4	-743,7	-733,6	-719,4	-140,3
Verksamhetens driftnetto	1 029,6	978,1	1 111,4	1 124,5	1 163,2	133,3
Avskrivningar	-626,1	-726,1	-642,8	-655,5	-656,0	83,3
Räntekostnader	-294,7	-97,4	-291,1	-290,3	-305,2	-193,7
Summa kapitalkostnader	-920,8	-823,5	-933,8	-945,9	-961,2	-110,3
Resultat innan överskottskrav	108,8	154,6	177,6	178,7	201,9	23,0
Överskottskrav	133,8	154,6	154,6	152,1		0,0
<i>Budgetjustering intermränta *</i>	<i>-25,0</i>					
Årets resultat	0,0	0,0	23,0	26,6	201,9	23,0
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter ***</i>			<i>-45,0</i>	<i>-25,0</i>	<i>-10,0</i>	<i>-45,0</i>

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2024 med inriktning för 2025 och 2026

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

* Ansökt budgetjustering om 25,0 mnkr för ökade kapitalkostnader med anledning av höjd intermränta

** Investeringsutgifter som prognostiseras att resultatföras i samband med ny hantering av anläggningsredovisning och är en del av självkostnadsnyra

*** Övriga investeringsutgifter som prognostiseras att resultatföras i samband med ny hantering av anläggningsredovisning

Kontorets intäkter uppgår till 1 855,1 mnkr i kontorets underlag för budget 2024, vilket är en ökning med 273,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2024 (KF-plan). Verksamhetens kostnader ökar med 140,3 mnkr jämfört med KF-plan och kapitalkostnaderna ökar med 110,3 mnkr. Det innebär att resultatet efter finansiella poster uppgår till 177,6 mnkr, vilket är en avvikelse mot KF-plan om 23 mnkr. År 2025 och 2026 uppgår resultatet efter finansiella poster till 178,7 mnkr respektive 201,9 mnkr. Kontorets resultatbudget specificeras nedan utifrån tre områden i fastighetsbeståndet som tillsammans utgör den totala budgeten.



Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idf & Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	KF	FL	FL	FL	Avvikelse
	2023	2024	2024	2025	2026	KF 2024 vs. FL 2024
Hyror	918,6		1 000,1	1 015,1	1 059,7	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,2		10,6	10,6	10,6	
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	44,4		48,4	47,5	47,5	
Arbeten åt utomstående	0,1		0,6	0,6	0,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,2		4,2	1,8	1,0	
Lokalservice och FM-tjänster	24,6		26,9	25,0	25,0	
Övriga intäkter	35,8		32,6	32,4	32,3	
Summa verksamhetens intäkter	1 040,8	1 034,6	1 123,3	1 133,0	1 176,7	88,8
Driftkostnader (drift)	-150,2		-158,0	-159,4	-161,7	
Lokalservice och FM-tjänster	-24,1		-26,7	-25,0	-25,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-69,4		-70,8	-70,6	-70,6	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-27,8		-27,8	-28,2	-27,7	
Planerat underhåll	-15,0		-21,0	-21,0	-21,0	
Arbeten åt utomstående	-0,1		-0,6	-0,6	-0,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-116,6		-119,0	-117,7	-117,6	
Fastighetskatt	-14,4		-14,4	-15,9	-15,9	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-8,2		-4,2	-1,8	-1,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4		-2,4	-2,4	-2,4	
Övriga kostnader	-19,9		-18,4	-18,4	-18,4	
Summa verksamhetens kostnader	-448,2	-453,3	-463,2	-460,9	-462,0	-9,9
Verksamhetens driftmetto	592,6	581,3	660,1	672,1	714,8	78,8
Avskrivningar	-314,7	-373,7	-315,4	-321,8	-326,3	58,3
Räntekostnader	-186,9	-70,0	-183,4	-186,6	-201,1	-113,4
Summa kapitalkostnader	-501,6	-443,7	-498,8	-508,4	-527,4	-55,1
Resultat innan överskottskrav	91,0	137,5	161,3	163,7	187,4	23,7
Överskottskrav	133,8	154,6	154,6	152,1		
Budgetjustering internränta *	-25,0					
Årets resultat	-17,8	-17,1	6,7	11,6	187,4	23,7
Prognos ej aktiverbara utgifter **			-45,0	-25,0	-10,0	

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2024 med inriktning för 2025 och 2026

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

* Ansökt budgetjustering om 25,0 mnkr för ökade kapitalkostnader med anledning av höjd internränta

** Investeringsutgifter som prognostiseras att resultatföras i samband med ny hantering av anläggningsredovisning

Intäkter

Kontorets intäkter för fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 123,3 mnkr i kontorets underlag för budget 2024, vilket är en ökning med 88,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2024 (KF-plan). Under år 2025 ökar intäkterna med ytterligare 9,7 mnkr till 1 133,0 mnkr. År 2026 uppgår intäkterna till 1 176,7 mnkr, en ökning med 43,7 mnkr jämfört med år 2025. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan. Det finns osäkerheter i intäktsbudgeten kopplat till marknadsläget, vilket skulle kunna få effekter på kontorets intäkter.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna år 2024 uppgår till 1 000,1 mnkr, vilket är en ökning med 85,8 mnkr jämfört med KF-plan.

Index år 2023 uppgick till 10,9 % vilket är en väsentligt högre procentsats än de senaste åren, något som föranleder ökning på de hyresavtal som omfattas. Även de stadsinterna avtal som också regleras vid förändringar i internräntan föranleder intäktsökningar då internräntan ökat från 0,5% år 2022 till 2,2% år 2023. För att kompensera de ökade räntekostnaderna höjs hyresintäkterna. För de hyresavtal som träder i kraft efter genomförda projekt under år 2023 är den nya räntan en del i hyresavtalen. För Uppbådet (Uppbådet 1) och Folkskolan (Lilla Katrineberg 2) innebär det ökade hyresintäkter mot KF-plan om 1,4 mnkr respektive 0,4 mnkr. Återinflytt i basarerna vid Stadsbiblioteket samt nytt hyresavtal efter renoveringsprojektet i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) leder till ökade hyresintäkter år 2024 om 10,7 mnkr jämfört med KF-plan. Återinflytten är tidigarelagd jämfört med KF-plan, i vilken den budgeterades först år 2025.

Under 2022 har avtal tecknats mellan kontoret och Global Node Stockholm AB om verksamhet i Superellipsen (Skansen 22). Kontoret genomför en hyresgästanpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. I samband med uthyrningen och att fastigheten övergått från förvaltningsuppdrag till egen förvaltning ökar hyresintäkterna med 9,2 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan.

I Landbyska verket (Landbyska verket 1) ökar hyresintäkterna med 3,7 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan, vilket främst beror på att kontoret har omförhandlat hyran med en extern hyresgäst under pågående avtalstid samt ett antagande om att en för närvarande vakant kontorslokal kommer vara uthyrd till år 2024 på marknadsmässiga villkor.

Kanalhuset (Pilträdet 12) är tomställt till följd av ett planerat investeringsprojekt och beräknas vara det även under år 2024. Detta föranleder en minskning av hyresintäkterna med 6,4 mnkr då fastigheten beräknades vara uthyrd under år 2024 i KF-plan.

Även Separatorhuset (Klamparen 8) och fastigheten Klamparen 11 planeras för iordningsställande och beräknas preliminärt vara färdigställt från och med år 2026. Kontoret gör ett antagande om att hyra ut kontorslokaler efter färdigställande, vilket föranleder ökade hyresintäkter om cirka 15,3 mnkr år 2026.

Hyresavtalet för Långholmens hotell har omförhandlats, vilket föranleder en ökning av intäkterna med 1,1 mnkr.

Kontoret kommer under perioden att renovera Kungsholmens samt Farsta brandstation. Under renoveringsperioden har dessa budgeterats med intäkter och kostnader utifrån ordinarie budget för nuvarande lokaler. Avvikelse kan komma att uppstå när budget är fastställd för de tillfälliga lösningarna. För de perioder som stationerna är återtillträdna är budgeten lagd i enlighet med de senaste tjänsteutlåtandena med beaktning av den höjda internräntan. Återinflytt för Kungsholmen är beräknat till våren år 2026 och för Farsta i slutet av år 2025. Projekten kommer att omfatta ej aktiverbara kostnader, till exempel sanering och tillfälliga anläggningar. Det är osäkert vilken påverkan dessa kostnader kommer att få och de är i nuläget inte beaktade i Storstockholms brandförsvars självkostnadshyra men kan komma att beaktas i kommande hyresavtal.

Arbetet med iordningsställande av skyddsrum, enligt uppdrag från MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, fortgår. Kontoret har sagt upp hyresgäster för avflytt, vilket föranleder minskade hyresintäkter. Upprustningen av skyddsrummen kan även komma att få effekter på kontorets driftkostnader.

Kontoret arbetar för att fler hyresavtal avseende inhyrda förskolor ska tecknas som direktavtal för att minska administrationen och risken som uppstår med att vara mellanhand. Sedan förra årets flerårsbudget har ett par inhyrningar avvecklats till följd av att direktavtal slutits mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta innebär avvikelser mot KF-plan både på intäkt- och kostnadssidan men påverkar inte nettoresultatet.

Intäkterna för fastighets-skatt budgeteras öka år 2025 och 2026 på grund av kommande omtaxering av hyreshus och industri som förväntas leda till ökade kostnader. Ökningen på intäktssidan är budgeterad utifrån den andel som vidarefaktureras idag.

Mediaintäkter

Mediaintäkterna ökar med 6,7 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan. De senaste åren har stora fastigheter återtillträtts efter stora renoveringsprojekt. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, något som lyfts under rubriken media på kostnadssidan. Bakgrunden till att kostnaderna för dessa fastigheter är svårbedömda härrör delvis till att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter, varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader som även återspeglas på intäktssidan där mediakostnaderna vidarefaktureras. Eftersom de budgeterade kostnaderna har ökat något återfinns även en ökning för media på intäktssidan.

Även ökade elpriser bidrar till en osäkerhet framåt. Kontoret har hittills kommit undan ökade elpriser relativt lindrigt då många av kontorets elavtal har varit bundna. När tidsfristen för de fasta elavtalen löper ut kommer kontoret se en markant kostnadsökning avseende elen för kommande treårsperiod, vilken kontoret inte har tagit höjd för i nuvarande budget. Då dessa kostnader huvudsakligen vidarefaktureras påverkas även nivån på intäktssidan.

Övriga kommentarer

I Östermalmshallen minskar övriga intäkter avseende bevakning med 1,2 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan, då den tidigare stationära vakten inte längre behövs och vidarefaktureras till hyresgästerna där med utgång. Motsvarande minskning är gjord på kostnadssidan.

Posten övriga intäkter minskar avseende Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) med 5,5 mnkr år 2024 då det möbeltillägg som hyresgästerna betalar till hyran tidigare budgeterats och redovisats som en övrig intäkt men nu redovisas som hyresintäkter.

Kostnader

Verksamhetens kostnader uppgår till 463,2 mnkr i kontorets underlag för budget 2024, vilket är en ökning med 9,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2024. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan. Kontoret befarar att rådande omvärldsläge kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade

leveranstider. Flera leverantörer till kontoret har flaggat för högre omkostnader, vilket kan ge upphov till behov av omförhandling av avtal. Det finns därför stora osäkerheter i budgeten på kostnadssidan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Det ekonomiska läget med inflationen gör att det finns stora osäkerheter i kostnadsutvecklingen under perioden. Driftkostnaderna påverkas av de projekt som ska genomföras och tas i bruk under perioden och kontoret vill poängtera att dessa är svårbedömda. Kontoret har räknat med en ökning i driftkostnaderna som en följd av ökade kostnader för att genomföra åtgärder efter myndighetsbesiktningar. Under perioden planeras ett antal inköp av förskolor och LSS-boenden, vilket föranleder en ökning av driftkostnaderna. Inköpen budgeteras resultatneutralt och även intäkterna samt kapitalkostnaderna ökar till följd av detta.

Kontoret gör en genomlysning av fastighetsförsäkringarna vilket kan föranleda justeringar i försäkringspremierna som är en del av driftkostnaderna.

Mediakostnader

Mediakostnaderna ökar med 5,0 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan. De senaste åren har stora fastigheter återtilltratts efter stora renoveringsprojekt. Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, något som lyfts under rubriken media på kostnadssidan. Bakgrunden till att kostnaderna för dessa fastigheter är svårbedömda härrör främst till nya tekniska installationer samt att de inte har varit i drift i ett helt år eller under normala omständigheter, varför det fortsatt finns stora osäkerheter avseende nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av mediakostnader.

Även ökade elpriser bidrar till en osäkerhet framåt. Kontoret har hittills kommit undan ökade elpriser relativt lindrigt då många av kontorets elavtal har varit bundna. När tidsfristen för de fasta elavtalen löper ut kommer kontoret se en markant kostnadsökning avseende elen för kommande treårsperiod, vilken kontoret inte har tagit höjd för i nuvarande budget.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Budget för planerat underhåll uppgår till 21,0 mnkr, vilket är 4,0 mnkr lägre än KF-plan. Kontoret har lagt budgeten i enlighet med tidigare års utfall och kan konstatera att många fastigheter uppnått sin tekniska livslängd. Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar med 0,9 mnkr år 2024, vilket avser bland annat Kulturhuset och Östermalmshallen.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” ökar med 2,5 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan, för att sedan minska ned något igen år 2025 till 2026. Ökningen år 2024 utgörs främst av utökat personalomkostnadspålägg, utökning av friskvårdsbidrag samt effekt av årlig löneuppräkning. Kontorets lokalhyra och hyrestillägg i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) ökar med 1,5 mnkr år 2024 jämfört med KF-plan, främst

till följd av den höjda internräntan. Kontoret arbetar fortsatt med att ersättningsrekrytera fast anställd personal och således fasa ut det tillfälligt förhöjda konsultbehovet successivt, vilket föranleder en minskning avseende konsultkostnader år 2024 om cirka 4,4 mnkr jämfört med KF-plan.

Kontoret kommer även under 2023 att arbeta vidare med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. Kontoret utreder bland annat tidsredovisningsprocessen mot investeringsprojekt, vilken kan komma att genomgå en omfattande förändring mot nuvarande hantering. Således vill kontoret framhålla en risk för avvikelse mot den nivå som har budgeterats år 2024 till 2026 beroende på hur denna utredning fortlöper.

Vidare har kontoret i samband med verksamhetsplanen tillförts extra medel inom investeringsbudgeten. Kontoret vill understryka att det kommer krävas utökade personalresurser för att kunna genomföra de åtgärder som planeras i samband med de extra medel som tillförts.

Det försämrade säkerhetsläget ställer, som tidigare nämnt, högre krav på kontoret. Det finns en osäkerhetsfaktor kring vilken omfattning kontoret kan komma att påverkas, vilket gör det svårt att uppskatta kostnaden för detta. I underlaget för budget 2024 har kontoret tagit höjd för en utökning om fyra årsarbetare kopplat säkerhetsläget, men uppskattar att det kan komma att krävas upp till cirka 40 årsarbetare för att förvalta objekt med särskilda skydds krav från och med år 2024. En resursutökning som inte inryms i nuvarande budget.

Övriga kommentarer

Utöver ökade personalkostnader kopplat till det försämrade säkerhetsläget och totalförsvarsplaneringen, uppskattar kontoret att övriga kostnader, så som exempelvis lokal- och IT-kostnader, skulle öka med ungefär 10 till 15 mnkr per år under perioder 2024 till 2026. Detta inryms inte heller i det förslag som kontoret tar fram i underlaget för budget 2024.

Kostnaderna för de FM-tjänster som kontoret tillhandahåller i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har ökat markant sedan KF-planen togs fram. Ökningen år 2024 uppgår till 3 mnkr, som till stor del beror på generella prishöjningar i stort men även fler medarbetare och förvaltningar som nyttjar tjänsterna än tidigare estimerat i KF-plan. Kontoret vill även understryka att innehållet för vad som ingår i FM-tjänsterna kan komma att förändras och således även kostnaderna för tjänsten, exempelvis kostnader kopplat till säkerheten för fastigheten med mera. Då detta är en tjänst som kontoret erbjuder, vidarefaktureras kostnaden till hyresgästerna i fastigheten och således återfinns motsvarande ökning på intäktssidan på kontoret.

Ej aktiverbara utgifter

I resultatbudgeten exklusive idrottsanläggningar prognostiseras icke aktiverbara utgifter på 45 mnkr för året 2024, 25 mnkr år 2025 och 10 mnkr år 2026. Se detaljer och antaganden kring detta under investeringsavsnittet i ärendet.

Kapitalkostnader

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

År 2024 prognostiseras kapitalkostnaderna till 498,8 mnkr vilket är 55,1 mnkr högre än KF-ramen för samma år. Detta beror huvudsakligen på nya politiska beslut om en utökad investeringsbudget. Detta redovisas mer utförligt i avsnittet om investeringar. I bilaga till ärendet redovisas också en långsiktsprognois för utvecklingen av kapitalkostnaderna under en tioårsperiod.

Idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden Idrottsfastigheter Mnkr	VP	KF	FL	FL	FL	Avvikelse
	2023	2024	2024	2025	2026	KF 2024 vs. FL 2024
Hyror	536,0		554,9	556,6	550,4	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	7,6		7,7	6,9	6,9	
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	1,6		1,5	1,5	1,5	
Arbeten åt utomstående	0,5		0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,2		0,0	0,0	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	,2		,2	,2	,2	
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter självkostnad *</i>			120,0	113,0	100,0	
Summa verksamhetens intäkter	546,1	502,0	684,3	678,2	659,0	182,4
Driftkostnader (drift)	-42,7		-45,3	-45,1	-43,7	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-1,5		-1,6	-1,6	-1,6	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-20,6		-22,1	-22,1	-21,3	
Planerat underhåll	-17,0		-17,0	-17,0	-17,0	
Arbeten åt utomstående	-0,5		0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-19,8		-20,0	-20,0	-20,0	
Fastighetskatt	0,0		0,0	0,0	0,0	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-0,2		0,0	0,0	0,0	
Skadestånd och Vite	-1,7		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-5,1		-7,1	-7,1	-7,1	
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter självkostnad *</i>			-120,0	-113,0	-100,0	
Summa verksamhetens kostnader	-109,1	-105,2	-233,0	-225,8	-210,6	-127,8
Verksamhetens driftnetto	437,0	396,8	451,3	452,4	448,4	54,5
Avskrivningar	-311,4	-352,4	-327,3	-333,8	-329,7	25,1
Räntekostnader	-107,7	-27,3	-107,7	-103,7	-104,1	-80,3
Summa kapitalkostnader	-419,1	-379,7	-435,0	-437,5	-433,8	-55,3
Årets resultat	17,8	17,1	16,4	15,0	14,6	-0,7

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2024 med inriktning för 2025 och 2026

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

* Investeringsutgifter som prognostiseras att resultatföras i samband med ny hantering av anläggningsredovisning och är en del av självkostnadshyra

Intäkter

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår till 684,3 mnkr, en ökning med 182,4 mnkr jämfört med KF-plan, vilket drivs av ökade kapitalkostnader samt ej aktiverbara utgifter.

Kostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna påverkas av de projekt som ska genomföras och tas i bruk under perioden kontoret vill poängtera att dessa är svårbedömda. Kontoret har räknat med en ökning i driftkostnaderna som en följd av ökade kostnader för att genomföra åtgärder efter myndighetsbesiktningar. Andra förändringar inom posten är ökade försäkringskostnader på grund av generella ökning av premierna samt ökade kostnader för serviceavtal på framförallt simanläggningar. Kontoret har också beaktat effekter av pågående och planerade projekt i budgeten, till exempel föranleder rivningen av Sätra ishall minskade snöröjningskostnader år 2025 och 2026. Tomställningen av Vällingby sim- och idrottshall för renovering är budgeterad från år 2026, vilket leder till minskade drift- och underhållskostnader.

Kapitalkostnader

År 2024 prognostiseras kapitalkostnaderna till 435,0 mnkr vilket är 55,3 mnkr högre än KF-ramen för samma år. Detta beror huvudsakligen på nya politiska beslut om en utökad investeringsbudget. Detta redovisas mer utförligt i avsnittet om investeringar. I bilaga till ärendet redovisas också en långsiktsprogno för utvecklingen av kapitalkostnaderna under en tioårsperiod.

Ej aktiverbara utgifter

I resultatbudgeten för idrottsanläggningar prognostiseras icke aktiverbara utgifter på 120 mnkr för helåret 2024, 113 mnkr år 2025 och 100 mnkr år 2026. Se detaljer och antaganden kring detta under investeringsavsnittet i ärendet.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	KF	FL	FL	FL	Avvikelse KF 2024 vs. FL 2024
	2023	2024	2024	2025	2026	
Hyror	22,2		17,8	17,8	17,8	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,7		4,1	4,1	4,1	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	3,1		2,6	2,6	2,6	
Arbeten åt utomstående	8,0		8,0	8,0	8,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,4		12,3	11,7	11,6	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	2,6		2,6	2,6	2,6	
Summa verksamhetens intäkter	53,9	45,0	47,4	46,8	46,8	2,5
Driftkostnader (drift)	-8,4		-7,5	-7,4	-7,4	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,3		-10,0	-9,8	-9,8	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-2,3		-2,4	-2,4	-2,4	
Planerat underhåll	0,0		0,0	0,0	0,0	
Arbeten åt utomstående	-8,0		-8,0	-8,0	-8,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,0		-10,3	-10,3	-10,3	
Förvaltningskostnader (OH)	-9,2		-7,2	-7,0	-7,0	
Fastighetskatt	-2,3		-1,7	-1,7	-1,7	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-0,3		-0,3	-0,3	-0,3	
Summa verksamhetens kostnader	-53,9	-45,0	-47,4	-46,8	-46,8	-2,4
Verksamhetens driftnetto	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2024 med inriktning för 2025 och 2026

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 12,3 mnkr, vilket är en minskning med 0,6 mnkr jämfört med KF-plan. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen beror främst på ett avslutat förvaltningsuppdrag avseende Superellipsen (Skansen 23), som kontoret har återtagit i egen förvaltning efter värdeöverföring från Exploateringskontoret. Avslutade uppdrag som en följd av försäljningar och rivningar bidrar också till minskningen i regleringsposten. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 10,3 mnkr, vilket är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med KF-plan. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen av regleringsposten jämfört med budget

beror främst på ökade intäkter för ballast på en grusanläggning och nya förvaltningsuppdrag. Av de kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

3.2 Investeringar

Fastighetsnämndens investeringsbudget är uppdelad i fyra delar, en långsiktig- respektive en utökad plan för idrottsinvesteringar samt en långsiktig- respektive en utökad plan för övriga fastighetsinvesteringar. I de fall behov uppstår kan fastighetsnämnden besluta om omprioriteringar mellan de olika investeringsplanerna.

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgått från stadens metodik för prioriteringar av stora investeringsprojekt (SPIS). Inom ramen för denna metod har kontoret valt att fokusera på byggnadernas och verksamheternas behov. Detta görs genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion och samtidigt satsa på nybyggnation inom ramen för idrottsmiljarden och övriga politiska beslut kring stadens fastigheter.

Kontoret kommer att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna och därmed bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar kommer att vara fokus för arbetet under de kommande åren.

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

Mer utförlig information finns i *Bilaga 4 – Investeringar 2024-2026*.

Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering av möjliga klimatinvesteringsprojekt. Alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2024-2026 redovisas i bifogad klimatinvesteringsbilaga. För år 2024 har investeringar på totalt 35,5 mnkr identifierats. Behov i samma storleksordning finns också för år 2025 och 2026.

Ej aktiverbara utgifter

Information finns i *Bilaga 4 – Investeringar 2024-2026*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret arbetar med att sälja anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret arbetar sedan tidigare med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden.

Den prognostiserade köpeskillingen för 2024 är cirka 13 mnkr, för 2025 är prognosen cirka 85 mnkr och för år 2026 är den cirka 95 mnkr. Denna prognos är behäftad med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av att den ligger så långt fram i tiden. Det kan också tillkomma ytterligare försäljningar om det finns politisk majoritet för detta.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för perioden 2024-2026 är prognostiserade till ca 10 mnkr 2024, 7 mnkr 2025 och 6 mnkr år 2026.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

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

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

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

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

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

3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”, ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” och ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

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

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen.

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "En fossilfri verksamhet", "En resurssmart verksamhet", "Klimatanpassade fastigheter", "Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet", "En giftfri verksamhet" och "Tryggad totalekonomi".

I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

4 Lokalförsörjningsplan

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

Under perioden kommer kontoret fortsatt arbeta med viss anpassning av lokaler utifrån verksamhetens behov, men framförallt fokusera på att se över förhållnings- och arbetssätt. Översyn av vilka FM-tjänster som ska tillhandahållas medarbetarna i Tekniska nämndhuset pågår under perioden. Idag finns arbetsplatser för omkring 70 procent av antalet anställda medarbetare och det beräknas vara tillräckligt under perioden, även för att möta viss ökande personalvolym då medarbetarna ges möjlighet att arbeta delvis hemifrån.

Kontoret vill göra det möjligt för medarbetare att även fortsättningsvis arbeta delvis hemifrån vilket kan påverka förutsättningarna och behoven för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för medarbetare. Långsiktigt skapas förutsättningar för ytterligare effektiviseringar samt eventuella behov av lokalanpassningar för nya arbetssätt.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-04-19
Lena Lien, Avdelningschef	2023-04-19