

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920**Till**
Fastighetsnämnden
2023-05-23

Tertialrapport Tertial 1 2023 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2023 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 7,0 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för upprustning av parklekar om totalt 0,3 mnkr.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	18
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	22
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	32

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	35
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	37
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	38
Uppföljning av ekonomi	40
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	40
Resultatenheter	50
Investeringar	50
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	51
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	52
Budgetjusteringar.....	52

Bilagor

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

Bilaga 1: Investnetto FSK

Bilaga 2: Investnetto Idrott

Bilaga 3: Investeringar

Bilaga 4: Budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 5: Kommentarer stora projekt

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Nämnden ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Nämnden ska minska sin totala klimatpåverkan, intensivifiera arbetet med energi-effektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningsmål, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

Kontorets prognostiserade resultat år 2023 uppvisar balans mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplanen. Detta är beaktat den budgetjustering om 25,0 mnkr som kontoret beviljades i samband med verksamhetsplanen för ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan. Kontoret vill understryka att det finns fortsatt osäkerhet kopplat till omvärldsläget med fortsatt hög inflation och stigande räntor som sannolikt kommer få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och prognos.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 545,4 mnkr, vilket innebär en minskning på 88,5 mnkr mot den justerade budgeten på 1 633,9 mnkr. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 670 mnkr vilket är i nivå med kommunfullmäktiges justerade budget på 670 mnkr. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 875,4 mnkr vilket är 88,5 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget på 963,9 mnkr. Under året arbetar kontoret med flera stora projekt i tidiga skeden, vilket gör att det blir svårare att förutsäga vilka av dessa som kommer att genomföras under året och utgifterna blir i och med det svåra att prognosticera. Flera faktorer som kontoret inte rå kan medföra förseningar. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser och överprövningar.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 1 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

Stockholm ska vara en stad som håller samman med en jämlik välfärd där alla har likvärdiga chanser. Kontorets fastighetsbestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för medborgarna i staden.

Inom kontorets unika fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka restauranger och nöjesutbud i ändamålslämpliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret bevarar och tillgängliggör genom en ansvarsfull förvaltning. Anpassning och utveckling av lokaler och verksamheter görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar.

Under perioden har kontoret presenterat och analyserat resultaten från genomförd hyresgästundersökning, som skett genom djupintervjuer i slutet av 2022. En handlingsplan baserad på svaren i undersökningen upprättas.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid, som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Bland annat har kontoret fortsatt det arbete som påbörjades under förra året kring parkleksbyggnaderna.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Inom idrottsmiljarden, satsning i kommunfullmäktiges budget, har stort fokus under perioden legat på planering av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar.

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Kontoret har renoverat och verksamhetsanpassat både fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö, där äldreförvaltningen flyttat in under perioden, och fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen, där Hägersten-Älvsjöes stadsdelsförvaltning nu bedriver ungdomsgård och en ungdomsmottagning öppnat sin verksamhet. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Utredningsbeslut har fattats i april för teknisk upprustning av fastigheten Klamparen 11.

Fastighetsbeståndet inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler. Till exempel fortsätter planering inför renovering av Farsta och Kungsholmens brandstationer, för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens arbete.

Kontoret har i samarbete med andra berörda förvaltningar fortsatt arbetet under perioden med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv.

Liksom för övriga bolag och förvaltningar i staden står Järvaområdet i fokus. Kontoret har inventerat sitt bestånd i det geografiska området och även tittat på hur byggnaderna används idag, och hur de kan nyttjas ytterligare. Kontoret har utrett hur beståndet bidrar eller kan komma att bidra till en positiv utveckling i området och vilka resurser och beslut som kan behövas för eventuella genomföranden.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare. Det är bland annat idrottsanläggningar, parkleksbyggnader, förskolor och föreningslokaler.

Kontoret förvaltar även naturreservat utanför stadens gränser. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av byggnaderna i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och olika verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga.

Kontoret fortsätter att genomföra barnkonsekvensanalyser i alla projekt som involverar barn. I projekten ska barnperspektivet omhändertas så att barn bland annat känner sig välkomna, trygga och kan röra sig säkert i byggnaderna. Under perioden har en barnkonsekvensanalys genomförts för Eriksdalsbadet i samband med det kommande ombyggnadsprojektet. Med en monter på plats har barn och unga kunnat ge uttryck för sina åsikter om dels Eriksdalsbadet idag, och även kring ombyggnationen. Föreningsaktiva barn och ungdomar samt deras tränare har även intervjuats.



I den pågående upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) är barn och unga en prioriterad målgrupp vars behov är en del i planeringen av såväl verksamhet och lokalytor som i den arkitektoniska gestaltningen. Under perioden har ett projekt som rör förbättrad tillgänglighet i exempelvis barnentrén slutförts. Kontoret har även slutfört ombyggnads- och upprustningsprojektet Lilla Katrineberg 2, där en ungdomsmottagning och ungdomsgård nu har flyttat in i byggnaden.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av befintliga byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamhetens behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd.

I kontorets bestånd finns även äldre gårdar, som nyttjas av exempelvis 4H, vilka besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök. Under perioden har kontoret iordningställt en lokal i Husby gård för ett fritidsbibliotek för Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltnings räkning.

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna. Kontoret har deltagit på flera möten under perioden och avvaktar resultat som kan ligga till grund för fortsatt planering av kontorets uppdrag.

Investeringsbeslut har tagits under perioden som avser underhåll rörande 13 parkleksbyggnader. Ådalens parklek i Vällingby är färdigställd och renovering har påbörjats på flera av dessa parkleksbyggnader. Resterande renoveringar kommer att ske under sommaren och hösten. Det är framför allt renovering av klimatskal, så som yttre väggar och tak, samt i vissa fall även åtgärder som rör byggnadernas grund.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kulturnämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna och i samråd med fastighetsnämnden utforma en strategi för	2023-01-01	2023-06-30	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
användande och utveckling av parkleksverksamheten och användning av parkleksbyggnader			

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

● Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska kunna delta i samhällslivet på lika villkor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Kontoret utreder i samråd med kommunstyrelsen alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende, se KF:s mål för verksamhetsmål 3.1.

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Stadens styrande dokument *Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023* är ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt. Kontoret fortsätter löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomför. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Under perioden har kontorets uppdrag och aktuella projekt presenterats för funktionshinderrådet, vilket sker löpande.

Under perioden har kontoret bland annat förbättrat tillgängligheten i och kring en toalett på Högdalens skatepark. Tillgängligheten har också förbättrats i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), bland annat har barnens entré försetts med ramp och armbågskontakt, frångänglighetsplatser har iordningställts i byggnaden, hissar har fått nya och taktila knappar, befintliga dörrpartier i publika ytor har kompletterats med armbågskontakter samt installation av ny RWC på plan 6.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter att nyttja för stadens alla medborgare. Exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek och äldre gårdar. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från restauranger till scoutörelser. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden, kan kontoret bidra till en varierad och rik fritid för stockholmarna.

I pågående underhållsprojekt i byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har flera arbeten slutförts under perioden, vilka är viktiga för att byggnaden även i framtiden ska uppfylla verksamheternas, besökarnas och myndigheternas förväntningar och krav. Till exempel har byggnadens brandlarm bytts ut och arbeten för att förbättra brandsäkerheten har utförts. Ljuskronan i rotundan/bokhallen har restaurerats och bland annat försetts med LED-belysning och ett antal tillgänglighetsåtgärder har utförts. Kontoret och kulturförvaltningen har under perioden arbetat vidare med projektet Teknisk upprustning och verksamhetsutveckling av Stadsbiblioteket.

Under mars månad har kontoret hyrt ut en lokal i Kulturhuset (Skansen 23) till den ideella föreningen Beredskapslyftet som har öppnat ett ukrainskt kulturcenter, en mötesplats för den ukrainska kulturen. Under perioden har kontoret även iordningställt lokaler inom Kulturhuset för Europaparlamentet för undervisningsverksamhet med mera. Under sommaren kommer en ny verksamhet öppna i Superellipsen (Skansen 23) på Sergels Torg. Hyresgäst Anpassningar av lokalen pågår och här skapas en kreativ mötesplats för framtidens kulturscen.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att ta fram en strategi för ateljébeståndet för att främja ett rikt kulturliv. Investeringsunderlag har tagits fram inför en presentation av förslag gällande ateljéhyror. Inriktningsbeslut har under perioden fattats gällande renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4 på Götgatan där bland annat Södergårdens bedriver kulturverksamhet.

Staden ska bedriva en aktiv och jämställd idrottspolitik som tar ett långsiktigt ansvar för tillskapandet av nya idrottsanläggningar. Inom idrottsmiljarden har kontoret påbörjat planering för genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret utreder hur utformning av idrottshallar med mått utöver idrottshallsstandard kan möjliggöra för fler typer av idrotter i samma byggnad och därmed optimera ytan.

Kontoret har påbörjat arbetet att i egen regi förbereda upprustning av Brännkyrkahallen och startat upp arbetet med att uppföra en ny multihall på Vårbergs IP. Dessutom har arbetet med en ny sim- och idrottshall i Västertorp påbörjats som en ersättning för den befintliga sim- och idrottshallen som uppnått sin tekniska livslängd.

Ett första spadtag för den nya ishall som nu uppförs på Mälarhöjdens IP togs under mars månad. Hallen ska användas till ishockey, konståkning samt allmänhetens åkning och väntas bli klar under 2024.







Under perioden har utredningsbeslut fattats om att bland annat uppföra en ishall och en idrottshall på Hagsätra IP samt en idrottshall och konstgräsplan med ispist i anslutning till Skarpnäcks BP (Gränsbergets idrottshall och Gränsbergets BP). Beslut om utredning för ett nytt Husbybad har också fattats. Inriktningsbeslut togs i februari i fastighetsnämnden respektive idrottsnämnden för ett projekt som gäller en ny idrottsplats i Bällsta, nästa steg i processen är beslut i kommunfullmäktige. I april fattades inriktningsbeslut gällande en 11-spels konstgräsplan på Hagsätra IP och 7-spels konstgräsplan med servicebyggnader på Parkskolans BP. Kontoret har även ett genomförandebeslut om anläggande av konstgräsplan och toaletbyggnad på Nockebyhovs BP.

Kontoret har i samarbete med idrottsförvaltningen påbörjat att inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, som till exempel på parkmark och mark utanför detaljplanelagt område, samt undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner samt att kontoret kan genomföra investeringar på fastigheten.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat en yta som lämpar sig för spontanidrott i form av utegym i samband med planeringen av en kommande bollplan på Årstafältet.

Kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen har under perioden påbörjat en uppdatering av det tidigare framtagna Simhalls-PM, som redogör för nödvändiga underhållsåtgärder för befintliga anläggningar mellan år 2020-2030 samt beskriver behovet av nya simanläggningar.

Den 23 juni år 2023 är det 100 år sedan Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) invigdes. Under detta jubileumsår anordnas en mängd olika aktiviteter i och kring byggnaden, och extra mycket firande blir det under födelsedagsveckan i juni. I arbetet med att få Stadshusets publika delar i bästa möjliga skick har kontoret under perioden restaurerat Wallenbergsmuren och ett flertal stenbänkar och papperskorgar i Stadshusträdgården. Kontoret har säkerställt flaggstängernas betongfundament samt restaurerat markytor på Borgargården, till exempel sättningar i trappan till restaurangen, återställning av skadade kullerstenar och arbetat med att få bort vattensamlingar på gården.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, idrottsnämnden och kulturnämnden utreda möjlighet till utveckling eller komplettering av anläggningar och lokaler för att bidra till stadens arbete inom Fokus Järva	2023-01-01	2023-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden utreda hur fastighetsnämndens samlade ateljébestånd kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska slutföra de åtgärder som tillgodoser att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till hundraårsjubileet 2023	2023-01-01	2023-06-01	
  Idrottsnämnden i samarbete med exploateringsnämnden och fastighetsnämnden inventera möjliga ytor i innerstaden som kan användas för både spontanidrott och föreningsverksamhet	2023-01-01	2023-12-31	
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden uppdatera "Behov av och planerade idrottsanläggningar" där även status och renoveringsbehov av stadens simhallar och utomhusbad ska framgå	2023-01-01	2023-06-30	
  Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva	2023-01-01	2023-12-31	
  Idrottsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram förslag på förbättrad samordning för den strategiska planeringen av idrottsytor	2023-01-01	2023-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden uppdatera befintlig ateljéstrategi för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer	2023-01-01	2023-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Strategi framtagen för kontorets ateljébestånd
- Inventering av möjliga åtgärder inom ramen för Fokus Järva har genomförts
- Utredning genomförd för idrottsanläggningar i Gubbängen
- Utredning genomförd gällande nya idrottsanläggningar

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret utrett hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning. Som underlag har en teknisk statusinventering av byggnader med ateljélokaler i genomförts. Dessutom pågår en utökad statusinventering av förhållanden kring dessa byggnader. Parallellt utreds om antalet ateljéer i det befintliga beståndet kan utökas. En översyn av hyressättningsmodellen enligt en kostnadsbaserad princip pågår.

Kontoret har, som en del av stadens kraftsamling kring Fokus Järva, inventerat sitt bestånd i det geografiska området, hur byggnaderna används idag och hur de kan nyttjas ytterligare. Kontoret har tittat på hur beståndet bidrar eller kan komma att bidra till en positiv utveckling och vilka resurser och beslut som kan behövas för eventuella genomföranden. I området finns alltifrån gårdarna på Järvafältet, till flera bollplaner och stora idrottsanläggningar som till exempel en simhall och ett nybyggt utomhusbad, Järvabadet.

Kontoret planerar för nya idrottsanläggningar och utveckling av existerande anläggningar i området, till exempel bollplaner med nya funktioner som konstgräs, belysning, omklädningsrum och friidrottsytor. Ett utredningsbeslut har under perioden fattats gällande ersättningsbad för Husbybadet, som har nått sin tekniska livslängd. Ett nytt bad med utökad möjlighet för simskola kan ge förbättrad simkunnighet i området.

I ett samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning har en verkstadslokal i Husby gård iordningställts till ett fritidsbibliotek där kontoret verksamhetsanpassat lokalen. I april invigdes verksamheten som gratis tillhandahåller sport- och fritidsutrustning för utlån till mer än 35 sporter och aktiviteter. Kontoret har påbörjat ett liknande projekt i Spånga by tillsammans med Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning där ett stall iordningställs till fritidsbibliotek.

I ett annat projekt förbereds en byggnad som tidigare fungerat som bostadshus till att bli en verksamhetslokal åt Stockholms scoutdistrikt, platsen är Granby Gård. Byggnaden är kulturmärkt och har en stark förankring i Järvaområdet.

Kontoret har påbörjat utredning av två äldre idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall samt Gubbängshallen. Kontoret utreder deras framtida användning och utveckling. Som underlag i utredningen har en bebyggelsehistorisk inventering beställts av Stadsmuseets kulturmiljöenhet. I avvaktan på utredningens resultat planeras akuta underhållsåtgärder i byggnaderna.

Kontoret har arbetat intensivt med utredningar kring nya idrottsanläggningar, som till exempel uppförande av multihallar vid Vårby IP och Enskede IP. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram ett flertal behovsanalyser för utveckling av bollplaner inför kommande beslut. Behovsanalyser har också under perioden arbetas fram för nya idrottshallar som till exempel i Bromstensgluggen och på Mariehamngatan. Planeringen för utvecklingen av Skarpnäcks sportfält fortsätter.

KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

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

För att nå klimat- och energimålen för programperioden arbetar kontoret aktivt med energi-effektivisering av fastighetsbeståndet, bland annat genom att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning med syfte att få fram kostnads-effektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Kontoret bedriver även ett kontinuerligt arbete med att optimera användningen av värme, kyla och ventilation samt ställer krav på energieffektiviserande åtgärder vid större ombyggnationer i syfte att minska energianvändningen. Energiprestandan för de senaste 12 månaderna var i mars 2023 126,9 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet gällande 5% energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå (182,4 kWh/kvm, år) med god marginal överskrids och uppnår 30% till och med mars 2023.

Elbesparingsarbetet som påbörjades under hösten 2022 till följd av läget på elmarknaden har fortsatt under perioden. Sedan arbetet intensifierades förra året har elförbrukningen minskat med totalt 1,9% på årsbasis för beståndet, vilket är fördubbling mot det interna målet om att energieffektivisera 1% per år.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Under perioden har förstudier för möjligheten att installera solceller på tak genomförts för 13 befintliga byggnader. Studien visar att installation av solceller skulle vara en lönsam investering för samtliga byggnader och arbetet fortsätter nu med att kontrollera tekniska förutsättningar och inplanering av solcellsinstallation utifrån övrigt planerat underhåll för respektive byggnad. Kontoret har dessutom identifierat tre byggnader där solceller på fasad skulle kunna vara lämpligt. En mer detaljerad utredning av dessa byggnader kommer att genomföras under året för val av byggnader för installation.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där är möjligt. Detta gäller även materialåtervinning gällande konstgräsplaner där begagnade elitfotbollsplaner, som har en högre utbytestakt än övriga planer, återinstalleras på andra bollplaner inom staden. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Kontoret arbetar vidare med utredningar och klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. Under perioden har kontoret påbörjat planeringen av klimatanpassningsåtgärder för skyfall efter ett omtag vad det gäller vilken typ av åtgärder som är genomförbara. För värmebölja har kontoret fått en analys av byggnadernas utsatthet för värme levererad och arbete pågår för att bedöma lämpliga åtgärder utifrån samhällsviktig verksamhet och kontorets ansvar och rådighet.

I projekten ställer kontoret tydliga krav på att befintliga ekosystemstjänster ska bevaras alternativt kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom utreds alltid möjligheten att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemstjänster. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemstjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem.

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddstationer för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under perioden har laddplatser installerats vid två fastigheter och arbete med ytterligare installationer av laddplatser pågår. Kontoret har även inlett arbetet med att ta fram en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon, baserat på den inventering och kartläggning som genomfördes under 2022. I handlingsplanen kommer bland annat en omvärldsanalys att ingå samt en analys av vilket behov som finns avseende laddning av elfordon vid olika fastigheter.





Under perioden har en översyn av de kemiska produkter som används av driftenheten genomförts och de produkter som innehåller utfasningsämne har utgått eller ersatts. Projekten fortsätter att använda Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret deltar även i det gemensamma utvecklingsprojektet gällande konstgräsplaner tillsammans med idrottsförvaltningen och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. I Västertorps sim- och idrottshall fortgår ett innovationsprojekt med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar.







KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring





 Uppfylls helt

Analys

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.1 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *En fossilfri verksamhet* och *En resurssmart verksamhet*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling				70 %		100 %	100 %	2023
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi				46 MWh		200 MWh	6 080 MWh	2023

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi i stadens verksamheter				66,63 GWh		65 GWh	1945 GWh	2023
  Minskning av CO2e till 2023						829 CO2e	Tas fram av nämnd/ styrelse	2023
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter						5 %	5 % effektivi sering relativt 2018	2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska planera för ett pilotprojekt med solceller på fasad för installation 2024	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO2e från verksamheten har minskat
- Flera åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Genomförda djupgående energiinventeringar och framtagna åtgärdsförslag för objekt med högst energianvändning i beståndet
- Planering för pilotprojekt gällande solceller på fasad har genomförts

Analys

Kontorets arbete för energieffektivisering fortgår för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret arbetar bland annat med att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning med syfte att få fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under perioden har en sådan energiinventering genomförts för Kultur- och Teaterhuset (Skansen 23). Under året kommer flera djupgående energiinventeringar att genomföras varav minst en för en idrottsanläggning.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder vid större ombyggnationer. Under perioden har kontoret bland annat arbetat med intrimning av nya tekniska installationer efter större ombyggnationer i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7),

Östermalmshallen (Riddaren 3) och Kulturhuset (Skansen 23). Utvärderingen av ett testprojekt med innetemperaturgivare för att styra från innetemperatur istället för utetemperatur har visat på en energibesparing på 12,5-14% för dessa byggnader. I Husby ishall och på Zinkensdamms IP har ett system för isläggning med kallt vatten istället för varmt vatten testats och gett en energibesparing på ca 17%. Åtgärder gällande idrottsanläggningar påverkar dock inte kontorets mål för energieffektivisering då energibesparingen tillfaller idrottsförvaltningen.

Energiprestandan för de senaste 12 månaderna var i mars 2023 126,9 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet i miljöprogrammet gällande 5 % energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå (182,4 kWh/kvm, år) utan svårigheter kommer att uppnås för 2023. Under perioden januari - mars har 25,4 GWh energi köpts (klimatkorrigerat och såld el avdragen) vilket är 39 % av fastighetsnämndens totala mål för köpt energi (65 GWh) för 2023, vilket kan jämföras med 2022 då 38 % av den totala köpta energin användes under samma period. Kontoret bedömer utifrån detta att nämndens årsmål om 65 GWh köpt energi kommer att uppnås under förutsättning att fortsatta åtgärder för energibesparing genomförs i förväntad takt.

Elbesparingsarbetet som påbörjades under hösten 2022 till följd av läget på elmarknaden har fortsatt under perioden. Fokus har legat på att fortsatt driftoptimera kontorets bestånd, framförallt gällande de största förbrukarna. Det handlar bland annat om att ställa in driftstider, temperaturer och att övervaka fastighetstekniken så att den fungerar så optimalt som möjligt. Fokus har också legat på att hjälpa idrottsförvaltningen med att optimera sin elanvändning då idrottsbyggnader i många fall är mycket energiintensiva med mycket teknik. Utöver det har annat planerat underhåll som det fortsatta utbytet till LED-belysning i beståndet i till exempel Stadshuset (Eldkvarn) och kontorsbyggnaden Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9), samt installation av nya värmepumpar på Ridderviks gård (Hässelby Villastad 36:1) också bidragit till minskad elförbrukning.




Elförbrukningen följs upp månadsvis för att kunna följa trender och användningsmönster. Sedan arbetet intensifierades förra året har elförbrukningen minskat med totalt 1,9% på årsbasis för beståndet, vilket är en fördubbling jämfört med det interna målet om att energieffektivisera 1% per år. Besparingsarbetet har varit lyckat då det har prioriterats av berörda resurser, men då det är ett löpande arbete behöver detta fortsatt kommuniceras inom organisationen. Förhoppningsvis kommer de brister som har uppmärksammats under vintern hinna åtgärdas tills nästa vintersäsong för att minska belastningen på elnätet.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Förstudier för möjligheten att installera solceller har under perioden genomförts för 13 befintliga byggnader. Studien visar att installation av solceller skulle vara en lönsam investering för samtliga byggnader och arbetet fortsätter nu med att kontrollera tekniska förutsättningar och inplanering av solcellsinstallation utifrån övrigt planerat underhåll för respektive byggnad. Kontoret utreder även förutsättningar för installation av solceller på parkleksbyggnader. Inkoppling av solceller på hus 3 och 4 i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) genomfördes under april. Solceller på hus 5 driftsattes under 2022 och solceller på hus 1 planeras att driftsättas under hösten 2023. När

samtliga solceller gällande Tekniska nämndhuset är uppkopplade förväntas de producera ca 170 000 kWh per år.

Kontoret har dessutom identifierat tre byggnader där solceller på fasad skulle kunna vara lämpligt. En mer detaljerad utredning av dessa byggnader kommer att genomföras under året för val av byggnader för installation.

Under perioden har beslut fattats om att genomföra klimatberäkningar för två ombyggnadsprojekt, Vällingby sim- och idrottshall samt Pilträdet 11. Dessa blir kontorets första klimatberäkningar av ombyggnationsprojekt. En ökad kunskap om en byggnations klimatpåverkan kommer att skapa förutsättningar för klimatsmarta val och rätt kravställningar i framtida projekt. Kontoret deltar även tillsammans med övriga berörda förvaltningar och kommunala bolag i det arbete som leds av exploateringskontoret med att ta fram ett gränsvärde för klimatbelastning för nybyggnation vid markanvisning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra djupgående energikartläggning av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2023-01-01	2023-12-31	
 Klimatberäkna ombyggnationer >50 mnkr	2023-01-01	2023-12-31	
 Testa att ställa klimatkrav (CO2/kvm) i en upphandling av byggnation	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Projekt har genomförts med inslag av cirkulärt byggande
- Uppföljning av avfall i byggnation har påbörjats
- Ökad kunskap om kontorets miljömål och krav i projekt
- Ökad miljöhänsyn i det planerade underhållet

Analys

Resursanvändning och avfallshantering har en bäring på flera mål i Agenda 2030, bland annat för hållbara städer och samhällen, hållbar konsumtion och produktion, bekämpa klimatförändringarna samt ekosystem och biologisk mångfald.

Handlingsplanen för cirkulärt byggande, EUs avfallshierarki och stadens avfallsplan ligger till grund för kontorets arbete. Kontoret ställer tydliga krav både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Dessutom tillämpar kontoret de gemensamma avfallskraven som kontoret tillsammans med de byggande bolagen inom staden har tagit fram.




Kontoret arbetar vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där det är möjligt. Några exempel på projekt där material som skulle kunna komma till användning inom projektet eller i andra


projekt har inventerats och registrerats i systemet CCBuild, är återuppbyggnaden av läktaren på Grimsta IP samt vid anpassning av kontorslokaler för en ny hyresgäst i Pilträdet 11. CCBuild är ett digitalt verktyg för återbruk som används inom staden. Kontoret arbetar även med återbruk gällande konstgräsplaner där begagnade elitfotbollsplaner, som har en högre utbyttestakt än övriga planer, återbrukas på andra bollplaner inom staden. Under 2023 kommer tre av kontorets konstgräsmattor att återbrukas; Hammarby elitmatta används på Enskede IP och Sofiaskolans BP, Kaknäs elitmatta används på Hagsätra IP och Årsta elitmatta används på Blackebergs BP. Hässelby gårds IP kommer också att få begagnat elitgräs från Tele2 arena (Stockholm Globe Arena Fastigheter har skänkt mattan inom staden).




Kontoret har beslutat att ett projekt för uppförande av omklädnings/servicebyggnad vid Sundby 5:17 i Spånga kommer att utgöra ett pilotprojekt för cirkulär projektering vid nyproduktion. Lärdomar från detta projekt kommer användas för att utveckla nya rutiner och arbetssätt för cirkulärt byggande och projektering.

Kontoret arbetar vidare med att säkerställa att det finns möjlighet att sortera ut matavfall samt plastavfall i samtliga byggnader i beståndet där det är tillämpligt. Under perioden har matavfallsinsamling tillkommit för tre hämtställen.

För att ytterligare minska verksamhetens miljöpåverkan fortsätter kontoret att testa en alternativ metod till att byta ut slitna golv i fler byggnader genom att istället använda en metod med keramisk lack, Wearnax. Golven ges då en beläggning som ökar golvets livslängd, eliminerar periodiskt underhåll samt gör att städkemikalier inte behöver nyttjas i städningen. Metoden testades i Högdalens sim- och idrottshall samt Brännkyrkahallen under 2022 med positivt resultat och testas nu på ytterligare golv under 2023.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram				100 %		100 %		2023
 Genomföra materialinventering och återbruk gällande vid ombyggnation och/eller rivning samt använda CCBuild för detta						2		2023
 Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion						1		2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera stadens metod för uppföljning av byggavfall	2023-01-01	2023-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Informera/utbilda berörda medarbetare om CCBUILD	2023-01-01	2023-12-31	
 Påbörja insamling och uppföljning av avfall i större projekt	2023-01-01	2023-12-31	
 Uppskatta omfattningen av användbara överblivna resurser kontoret har i förråd och påbörja digitalisering av dessa om omfattningen visar sig betydande	2023-01-01	2023-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.2 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *Klimatanpassade fastigheter* och *Utvecklade grönsystem i fastighetsbeståndet*.

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Klimatanpassningsåtgärder för utvalda byggnader har genomförts
- Handlingsplaner för klimatanpassning har tagits fram för fler byggnader



Analys



Under perioden har kontoret arbetat vidare utifrån de åtgärdsförslag för skyfall som togs fram 2022. Åtgärdsförslagen innebär mycket markarbete och bedöms vara svåra att genomföra på många platser varför kontoret istället planerar utifrån mer fastighetsnära lösningar, som till exempel höjdsättning närmast byggnaden, och att upprätta ett systematiskt arbetssätt med dessa utifrån olika typåtgärder. Planering är påbörjad för genomförande av klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall, det finns dock en risk för att genomförandet inte kommer vara möjligt att slutföra under året. Handlingsplaner för fler byggnader hanteras genom planering av typåtgärder för nästkommande år.

Kontoret har under perioden fått leverans av analys som identifierar byggnader sårbara för värmebölja. En stor andel av kontorets byggnader och lokaler är utsatta enligt analysen. Kartläggning pågår avseende vilka av dessa byggnader som innehåller samhällsviktig verksamhet och hur kontorets rådighet och ansvar ser ut för berörda byggnader. Här är stadens klimatanpassningsnätverk ett viktigt samarbetsforum.

Planering pågår för aktiviteten om de ännu inte sårbarhetsbedömda byggnaderna. Genomförande planeras till hösten med fokus på eventuella byggnader med samhällsviktig verksamhet.

Genom stadens klimatanpassningsnätverk har samverkan mellan fastighetsägare startat, här kommer möjlighet finnas till erfarenhetsutbyte att omsätta i planering och genomförande framåt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall för prioriterade byggnader						5		2023
Analys Risk för att genomförandet av 5 stycken klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall inte hinner slutföras under året. En del identifierade byggnader ingår i större ombyggnadsprojekt där skyfallsåtgärder blir en del av projektet och slutförs i projektets genomförande. För andra byggnader finns risk att åtgärden inte hinner slutföras till följd av omtag vad gäller åtgärdsförslag.								
 Ta fram handlings/åtgärdsplaner för fler byggnader						5		2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt identifiera lämpliga åtgärder	2022-01-01	2023-12-31	
 Utredda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild	2022-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Ekosystemtjänster har förstärkts eller tillkommit



Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster och främja god hälsa och välbefinnande i enlighet med dessa mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten som ligger utanför stadens gränser. Vidare stödjer utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet målet om hållbara städer och samhällen genom till exempel sitt bidrag till klimatanpassning.

I projekten ställer kontoret krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras alternativt kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom utreds alltid möjligheten till att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemtjänster. Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak och/eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion. Under perioden har dock inga nya ekosystemtjänster eller gröna tak tillkommit.

I naturreservatsförvaltningen har ett antal skötselåtgärder genomförts under perioden för att öka tillgängligheten samt stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Bland annat har en gallring av träd genomförts av den övre delen av Nackaån som utgör en viktig kulturmiljö som gammalt industriområde i Stockholmsregionen. Åtgärden tillgängliggör platsen för besökare samtidigt som den säkerställer att växtligheten inte förstör kulturlämningarna. I anslutning till Ågesta friluftsområde har naturvårdsgallring skett där gamla träd har friställts och området har tillgängliggjorts för rekreation. Kontoret har även deltagit i idrottsförvaltningens arbete med att anlägga ett nytt barnskidspår vid Hellasgården.

Utöver interna satsningar deltar kontoret i stadens arbete med handlingsplanen för biologisk mångfald i de åtgärder kontoret berörs av.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller				100 %		100 %		2023
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats				2		2		2023

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetsnämnden uppmanades i avstämningsärendet att i samband med tertialrapport 1 utveckla nämndmål och aktiviteter för att precisera sin ambition och bidra till att säkerställa att kommunfullmäktiges mål uppnås. Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 konkretiseras under nytilkommen kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering	2023-01-01	2023-12-31	
  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur	2023-01-01	2023-12-31	
  Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, trafiknämnden och AB Familjebostäder genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning i syfte att på sikt tillhandahålla gatuladdning i enlighet med stadens mål	2023-01-01	2023-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys			
Kontoret har inga p-platser på gator och aktiviteten är därför inte aktuell för fastighetsnämndens verksamhet.			

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utvecklad laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Hållbara transporter i kontorets verksamhet

Analys



Kontoret arbetar med att främja hållbara transporter och miljöanpassade transportsätt inom staden vilket bidrar till de globala målen om hållbara städer och samhällen, bekämpa klimatförändringarna, samt god hälsa och välbefinnande.

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddstationer för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under perioden har laddplatser installerats vid Strömsborgsbron 1 (Strömsborg 1) och laddplatser vid Hantverkargatan 3 (Glasbruket 3 och 5) har byggts om från typ 1 till typ 2, som är en mer flexibel typ av laddplats och den typ som passar för de flesta el-/laddhybridbilar som produceras i Europa. Installation av laddplatser pågår även vid Ranhammarsvägen 16 och 18 (Induktorn 33), Långholmen 1:13, Stora Mossens IP (Ulvsunda 1:1) och Långholmens hotell (Alstavik 1).

Kontoret kommer att upprätta en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon. I handlingsplanen kommer bland annat en omvärldsanalys att genomföras samt en analys av vilket behov som finns avseende laddning av elfordon vid våra fastigheter. Kontoret arbetar även vidare för att leva upp till stadens riktlinjer gällande laddplatser samt kommer att delta i aktiviteterna gällande affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. I vissa fall, exempelvis vid Stadshagens IP, finns dock inte tillräckligt med plats avsatt för att det ska vara möjligt att följa stadens cykelparkeringstal. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Samarbete med Trafikkontoret och Exploateringskontoret gällande trafikplanering sker vid behov, exempelvis involveras trafikplanerare på Trafikkontoret/Exploateringskontoret avseende ny busshållplats och nya infarter i projektet Bällsta IP. Vidare tillgänglighetsanpassas byggnaderna när behov och krav föreligger.

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



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2023-04-01	2023-12-31	
 Ta fram en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon	2023-04-01	2023-12-31	



KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.4 konkretiseras under kopplat nämndmål: *En giftfri verksamhet*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regioner som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system						100 %	100 %	2023
Analys								
Användandet av Byggvarubedömningen förbättras hela tiden men kontorets bedömning är att man inte kommer nå målet på 100 procent. Prognosen för helåret är 85 % vilket är en klar förbättring från 2022 där användandet av BVB låg på 70,8 %.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden göra en översyn av de olika granulater och konstgräs som finns tillgängliga och sammanställa vad de olika typerna har för idrottsmässiga och miljö- och klimatmässiga konsekvenser	2023-01-01	2023-06-30	

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat

Analys

Kontoret ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja, i enlighet med stadens kemikalieplan. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030 som god hälsa och välbefinnande, rent vatten och sanitet för alla, anständiga arbetsvillkor, hållbara städer och samhällen, hållbar konsumtion och produktion samt ekosystem och biologisk mångfald.


I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion. För mindre underhållsarbeten som kontorets byggserviceledare genomför fortsätter kontoret arbetet med att implementera BVB i fler projekt. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.


Kontoret fortsätter även med att arbeta för att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. Under perioden har en översyn av de kemiska produkter som används av driftenheten genomförts och de produkter som innehåller utfasningsämne har utgått eller ersatts.




Kontoret deltar även i det gemensamma utvecklingsprojektet gällande konstgräsplaner tillsammans med idrottsförvaltningen och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen och använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installeras också granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare.

Kemikalierelaterade krav ställs alltid i upphandlingar där kemikalier används. Kemikaliekrav har bland annat ställts i upphandling av Klottersanering, Kyltekniska arbeten samt Skadedjursbekämpning. Kontoret följer även upp kraven för prioriterade inköpsområden och säkerställer att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel

Ett innovationsprojekt för att testa en kompletterande reningsmetod för att rena badvatten i Västertorps simhall med hjälp av LED och fotokatalys pågår i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten för att på så sätt minska resursförbrukningen, förbättra simhallars inomhusmiljö samt eventuellt minska simhallars energiförbrukning, städbehov och förlänga anläggningarnas livslängd.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "accepterad" eller "rekommenderad" i	94,8 %			8,7 %	90 %	90 %		Tertial 1 2023

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Byggvarubedömning en (BVB):								
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	100 %			100 %	100 %	100 %		Tertial 1 2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta att implementera BVB och loggböcker i fler underhållsprojekt	2023-01-01	2023-12-31	
 Rensa ut samtliga produkter innehållande utfasningsämnen i driften	2023-01-01	2023-12-31	
 Ställa kemikaliekraV i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2023-01-01	2023-12-31	

KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

Under 2023 har kontoret fortsatt fokus på arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag och bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Ett fastighetsbestånd med stort behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Därtill kommer ett omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor som sannolikt kommer få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet.

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. För att slutföra uppdraget att ta fram en hyresmodell har kontoret upphandlat externt konsultstöd. Arbetet pågår även med att utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror. Även dessa ska vara enligt en kostnadsbaserad princip där avtalen inte genererar underskott för kontoret.

Arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet pågår och har under perioden tillsammans med stadsledningskontoret påbörjat arbetet med att ta fram en alternativ strategi för förvärv av bostadsrätter.

Arbetet fortsätter även med den digitala utvecklingen i byggnader och innefattar bland annat att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler kan ta del av det. Under perioden har exempelvis tester utförts för insamling och analys av mätdata rörande media, samt fortsatt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Under perioden har kontoret mottagit en person från stockholmsjobb samt tre personer för arbetsförlagd lärande i arbete inom områdena drift, upphandling och Facility management.

Resultatet av medarbetarenkäten 2023 har kommit och aktivt medskapande index (AMI) ökar med två enheter till 81 och därmed nås årsmålet. Delindex för ledarskap samt styrning ökar båda med en enhet och delindex motivation ökar med tre enheter.

Kontoret genomför en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att nämnden följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Den årliga uppföljningen sker på respektive enhet i samarbete med skyddsombud och utifrån förvaltningsgemensamt stödmaterial som underlag.

Vidare har kontoret under 2022 gjort ett omtag och inlett en nystart av sitt kvalitetsarbete med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram. Under perioden har arbetet med att synliggöra hur kontoret arbetar och samarbetar internt samt med externa parter fortskridit. Initiativet fastighetskontoret spanar har etablerats. En första spaningsrapport innehållande analyser av medarbetares spaningar avseende förbättringsförslag och möjligheter till utveckling har levererats. Den har bidragit till konkreta utvecklingsinitiativ som kommer att leda till effektiviserade arbetssätt och utveckling av kontorets verksamhet.

Kontorets arbete med att ta fram en krigsledningsplan och krigsledningsorganisation pågår enligt plan. Kontoret medverkar även i olika delar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidrar med att skapa förutsättningar till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap.

Kontoret analyserar och kartlägger även behovet av resurser, kompetens och organisation i syfte att möta det allvarligt försämrade säkerhetsläget i omvärlden och i Sverige. Som ett led i detta arbete uppdaterar kontoret sin säkerhetsskyddsanalys och som ska resultera i en fastställd säkerhetsplan med ändamålsenliga säkerhetsskyddsåtgärder. Bland annat planeras det för installation av speedgates och övervakningskameror i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) under året, vilket är något som samtliga förvaltningar efterfrågat och har nytta av. Även implementering av nya behörighetskort och nytt besökssystem är några av de säkerhetshöjande åtgärder som genomförs under 2023.

Vidare fortsätter kontorets fokus på informationssäkerhet. Under perioden har utbildning i informationsägarskap för kontorets samtliga medarbetare genomförts utifrån tidigare fastställd informationsmodell samt fastställd fördelning av informationsansvar. Därtill har tidigare genomförd informationsklassning kalibrerats gentemot nyidentifierade lagar och paragrafer som berör kontorets verksamhet.

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under perioden har arbetet fortsatt med att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets lokaler. Kontoret har under perioden utfört cirka 60 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas. En grundläggande digital utbildning i brandskydd och nödutrymning har även publicerats på Stockholms stads utbildningsplattform under perioden.

Kontoret bidrar aktivt till Agenda 2030. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser och dessa aspekter är beaktade i de beslut som tagits under perioden. Bland annat har kontoret genomfört en barnkonsekvensanalys för ombyggnaden av Eriksdalsbadet. Kontorets miljöhandlingsplan ligger även den i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, främja ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

 Uppfylls helt

Analys









Kontoret har fortsatt fokus på arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag och bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Att ta hand om och ha välskötta byggnader och fastigheter är också en förutsättning för långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under ett antal år konstaterat omfattande ekonomiska utmaningar med att både kortsiktigt och långsiktigt nå en budget i balans och samtidigt leva upp till förväntningarna avseende nämndens uppdrag. Ett fastighetsbestånd med stort behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Därtill kommer ett omvärldsläge som har stor påverkan på kontorets verksamhet, t.ex. genom påverkan i form av hög inflation och stigande räntor. Detta medför kostnadsökningar vilket försvårar verksamheten för kontorets leverantörer och även för kontorets hyresgäster vars betalningsförmåga påverkas.







För att säkerställa befintliga anläggningars funktion för att säkra verksamhetens lokalförsörjningsbehov och undvika kapitalförstöring krävs ett allt intensivare arbete med att prioritera bland kommande investeringsbehov. Prioriteringen mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier krävs och noggranna överväganden behövs också inför varje enskilt beslut för att rätt avvägning görs på planerade åtgärder. Hänsyn behöver tas till en rad parametrar som till exempel det driftekonomiska perspektivet samt att investeringen inte får en negativ påverkan på kontorets resultat.

Utöver fokusering på utvecklat prioriteringsarbete, stärkt arbete med planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet ser kontoret den fullt utvecklade projektprocessen på kontoret som en nyckel för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i

projekten, för att på effektivaste sätt använda de tillgängliga resurserna.

Med ett stort medelsbehov på investeringssidan kommer kontoret att intensifiera arbetet med att hitta finansiering, dels i form om att ansöka om medel från stadens medelsreserv men även i utökad omfattning försöka finna externa finansieringsmöjligheter, t.ex. genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut				19 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2023
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %			110,9 %		100 %	100%	Tertial 1 2023
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %			110,9 %		100 %	100	Tertial 1 2023
  Nämndens prognossäkerhet T2				-7 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utreda och framställa förslag till beslut om en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad princip. I förslag till beslut ska princip för överskottskrav fastställas	2023-01-01	2023-06-30	Avvikelse
Analys För att slutföra uppdraget har kontoret upphandlat externt konsultstöd. Kontoret har tidigare tagit fram en mängd material och analyser kopplat till uppdraget, men bedömt att det krävs en extern projektledare som för att sammanfatta arbetet i en modell. Kontoret bedömer att ett förslag till modell finns framtagna i slutet av året.			
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kulturnämnden ta fram en strategi för hur hyror för samlingslokaler, föreningslokaler, medborgarhus, hemgårdar och liknande ska kunna hållas på en så låg nivå som möjligt de kommande åren (3.1)	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: 1. Tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Ny hyresmodell fastställd för stadsinterna hyresgäster
- Ny hyresmodell avseende ateljéhyror fastställd

- Alternativ strategi framtagen avseende förvärv av bostadsrätter
- Utvecklad inköpsprocess med fastställande av tillhörande avtalsförvaltningsmodell

Analys

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. Ytterligare målsättning är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och vara enkla att administrera. I samband med framtagande och beslut av reviderade hyresmodeller krävs även en översyn och fastställande av princip för nämndens överskottskrav. För att slutföra uppdraget att ta fram en hyresmodell har fastighetskontoret upphandlat externt konsultstöd. Fastighetskontoret har tidigare tagit fram en mängd material och analyser kopplat till uppdraget, men bedömt att det krävs en extern projektledare som för att sammanfatta arbetet i en modell. Det är en pressad tidplan men kontoret behöver att ett förslag till modell finns framtagen i slutet av året. Ett arbete pågår även med att utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror, även dessa ska vara enligt en kostnadsbaserad princip där avtalen inte genererar underskott för kontoret.

Kontoret har under årets första tertial arbetat vidare med att implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. Definitioner finns nu framtagna men arbete återstår med att t.ex. utreda hur arbetssätt och eventuella system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kortfattat handlar det om att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att belasta resultaträkningen. De kostnader som berörs är i huvudsak administrativa kostnader, rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultat- respektive balansräkningen både kort- och långsiktigt.


Kontoret är en stor beställare och för att kontoret ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi har kontoret behov av säkrad god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning. Under årets första månader har kontoret upphandlat två konsulter som avtalscontrollers för att skapa fokus på avtalsuppföljningen. En av dem har påbörjat arbetet under första tertialet och den andra kommer att påbörja uppdraget under tertial två.



I enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy kan behovet av fastigheter och lokaler tillgodoses med eget ägande eller externa inhyrningar och arrenden. I valet mellan eget ägande och extern inhyrning eller arrende, ska det alternativ väljas som bäst tillgodoser stadens behov och som uppfyller kommunfullmäktiges mål. Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.

Under den senaste tiden har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits framåt i tiden – med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra, eller konverterats om till annan upplåtelseform. Anledningen till denna marknadsförändring är primärt rådande

marknadsläge med snabbt stigande räntor och höga byggkostnader. Kontoret har under perioden påbörjat att, i samråd med kommunstyrelsen, utreda alternativ strategi till dagens uppdrag gällande köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar för LSS-boende och förskolor.

Kontoret har under år 2022 gjort en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Den årliga hyresförhandlingen för år 2022 är klar för cirka 400 lägenheter. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. Inventering och besiktningar av fastigheter är utförda under år 2022. Arbetet med bruksvärdering av enskilda lägenheter fortsätter under 2023. Förhandlingsframställan för den årliga höjningen 2023 är inlämnad till Hyresgästföreningen och ny hyra beräknas till 1 juli för de lägenheter som har förhandlingsordning och tidigare är införhandlade.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	6,67 %			100 %	50 %	85 %		Tertial 1 2023
Analys								
Kontoret har under perioden åtgärdat bristande rutiner kring denna aktivitet. En förbättring kommer att bli synlig, men i och med att många upphandlingar tar lång tid att slutföra blir resultatet eftersläpande.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2022-01-01	2023-12-31	
 Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2021-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt renodling av fastighetsbeståndet
- Säkerställa lokalnyttjandet för stadens förvaltningar inom kontorets bestånd
- Öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet

Analys

Kontoret kommer under året genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter, eller är av strategiskt intresse för stadens uppdrag, ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Innan en försäljning på öppen marknad sker, utreder kontoret även huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra

bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt värdeöverförs dessa objekt. Kontoret samverkar även vid behov med S:t Erik Markutveckling AB som ett led i arbetet med att renodla fastighetsbeståndet.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden och dylikt. I samband med inventeringen kan kontoret utröna om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken tidshorisont. En del av objekten kräver exempelvis detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret fortsätter även att genomlysas hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort. Under perioden har två av kontorets avyttrade bostadsrätter på Kungsholmen tillträtts. Den totala köpeskillingen för dessa uppgick till cirka 11,5 miljoner kronor.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av socialförvaltningen och stadsdelsnämnderna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs kommer likt tidigare år ske i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning och, i förekommande fall för LSS-bostäder, socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden.

Vidare arbetar kontoret aktivt med att säkerställa lokalnyttjandet för stadens förvaltningar inom kontorets bestånd. Kontoret har exempelvis renoverat och verksamhetsanpassat både fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö, där äldreförvaltningen flyttat in under perioden, och fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen, där Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning nu bedriver ungdomsgård och en ungdomsmottagning öppnat sin verksamhet. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Utredningsbeslut har fattats i april för teknisk upprustning av fastigheten Klamparen 11.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Styrning och mätning av energi fortsätter
- Test och utredning av intern virtuell server genomförd
- Fortsätta med testbäddar avseende AI-styrning



Analys

Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler enklare kan ta del av resultatet. Kontoret har under perioden testat hur ett utsett systemstöd för att samla in och analysera mätdata rörande media fungerar, samt fortsatt att utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt. En virtuell server är beställd och ett test av nytt systemstöd planeras när den virtuella servern är på plats. Första testet kommer ske inom fastigheten Skansen 23.

Tester med olika automatiska mätavläsningar kommer fortsätta under 2023. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som passar i olika byggnader då förutsättningarna skiljer sig åt. Målet är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att uppnå en mer effektiv och exakt data. En mer frekvent och exakt avläsning ger högre kvalitet på registrerad data. Kontoret planerar exempelvis utbyte av analoga elmätare till digitala i Hötorgshallen (Beridarebanan 10).

Kontoret fortsätter sin omvärldsbevakning av AI-marknaden och hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken. Tester med rumsreferensgivare för att styra uppvärmning och inomhusklimatet, för att optimera byggnadernas energianvändning har skett under 2022. Utvärderingar visar goda resultat och under perioden har kontoret fortsatt att koppla upp och installera i fler byggnader, exempelvis i Glasbruket 3, Pilträdet 9 och Pilträdet 11.

Arbetet med att utöka och utveckla överordnade styrsystem till fler byggnader fortsätter under 2023. Ett utpekad område där tekniken kan användas är styrningen av brandlarm, där kontoret kommer lägga styrningen på en virtuell server. En omvärldsanalys har gjorts och upphandling förbereds för att starta under senare under våren 2023.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Omvärldsbevakning angående intelligenta system	2023-01-01	2023-12-31	
 Utredning av möjliga systemstöd för insamling och analysering av media	2023-01-01	2023-12-31	










KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden mottagit en person från stockholmsjobb samt tre personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom områdena drift, upphandling och Facility management. Avseende feriejobb har tre platser anmälts och årsmålet kommer därmed att uppnås.

Under perioden har kontoret, tillsammans med stadsbyggnads-, trafik-, exploateringskontoret samt miljöförvaltningen, närvarat vid KTH:s arbetsmarknadsdag Lava. Närvaron är en del i arbetet med att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor och synliggöra kontorets spännande uppdrag och tjänster för att attrahera nya medarbetare samt skapa goda förutsättningar för matchning av praktikanter och examensarbetare.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	0			4	3	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2023
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2023
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3 st			5 st	6 st	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2023
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			0 st	0	0 st	11 000	Tertial 1 2023

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

 Uppfylls helt

Analys

All stadsplanering ska bidra till en socialt och ekologisk hållbar stad. Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Under perioden har inga överföringar registrerats. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt. Utöver de fall där värdeöverföring genomförs arbetar kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggnation av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

 Uppfylls helt

Analys

Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2023 kommit. Aktivt medskapande index (AMI) ökar med två enheter till 81 och därmed nås årsmålet. Delindex för ledarskap samt styrning ökar båda med en enhet och delindex motivation ökar med tre enheter. Kontoret har




påbörjat analysarbetet och tagit fram fokusområden för förvaltningen. Respektive enhet ska under våren arbeta vidare med resultatet.

Det påbörjade arbetet med att utveckla och befästa kontorets värdegrund har fortskridit genom planering av workshop med medarbetare som ska genomföras under våren.

Utbildningsinsatser för kontorets medarbetare i HLR har påbörjats och återkommande utbildningsinsatser kommer under året. En utvecklingsinsats för kontorets chefsgrupp med fokus på grupputveckling och att bygga psykologiskt trygga team har påbörjats och kommer följas upp med ett andra tillfälle under våren.

Kontoret har även under perioden påbörjat översyn av arbetssätt, rutiner, dokumentation och systemstöd för systematiskt arbetsmiljöarbete i syfte att säkra förutsättningar för kontorets chefer att uppfylla sitt arbetsmiljöansvar samt säkra hur kontoret följer upp förväntat resultat utifrån planerade och genomförda aktiviteter för trygg och säker arbetsmiljö. Utbildning för att säkerställa kompetens för delegation av arbetsmiljöuppgifter har genomförts för nya chefer.

Kontoret genomför en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att nämnden följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Den årliga uppföljningen sker på respektive enhet i samarbete med skyddsombud och utifrån förvaltningsgemensamt stödmaterial som underlag. Om uppföljningen visar att det finns brister ska dessa åtgärdas och dokumenteras i enhetens handlingsplan arbetsmiljö. Resultatet sammanställs och dokumenteras på nämndnivå och redovisas i förvaltningssamverkan och förvaltningsledning. En redovisning till nämnden sker i verksamhetsberättelsen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Aktivt Medskapandeindex	81			79		81	83	2023
 Sjukfrånvaro	3,6 %	2,7 %	4,9 %	3,8 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2023
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	0,9 %	1,1 %	1,1 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2023

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utveckling av kvalitetsarbetet har skett
- Översyn av informationsarkitektur med fokus på ekonomisk information har inletts
- Fortsatt utveckling av digitala verktyg har skett

Analys

Kontoret har under 2022 gjort ett omtag och inlett en nystart av sitt kvalitetsarbete med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram. Arbetet fortsätter under 2023. Under perioden har arbetet med att synliggöra hur kontoret arbetar och samarbetar internt samt med externa parter fortskridit. Initiativet fastighetskontoret spanar har etablerats. En första spaningsrapport innehållande analyser av medarbetares spaningar avseende förbättringsförslag och möjligheter till utveckling har levererats. Den har bidragit till konkreta utvecklingsinitiativ som kommer att leda till effektiviserade arbetsätt och utveckling av kontorets verksamhet.

Inför stadens kommande uppstart av Gemensamt Planeringsverktyg i Stockholms stad (GPS) har kontoret under perioden inlett översyn av integrationer för överföring av framförallt ekonomisk data/information. Arbetet fortsätter under året och kompletteras med en översyn av den verksamhetslokala informationsarkitekturen med den långsiktiga målsättningen att säkerställa fortsatt stabila integrationer med korrekt och relevant data i de IT-stöd som används för aktuell process.

Under perioden har fortsatt utveckling av kontorets två stora verksamhetslokala förvaltningsobjekt – stöd för fastighetsförvaltning samt IT-stöd för projekt – genomförts i syfte att fortsatt främja utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning. Inledande planering för anslutning till kommande GPS har också initierats.

Inom förvaltningsobjekt Stöd för fastighetsförvaltning, tidigare IT-stöd för fastighetsförvaltning, är fastighetssystemet Faciliate en stor och viktig del. Under perioden har kontoret bland annat infört funktionalitet för hantering av ärenden avseende FM-tjänster i Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7); genomfört analys av anpassningar av struktur för utökade och fördjupade uppföljningsmöjligheter av byggnadsekonomi samt fortsatt arbetet med utredning och utveckling av kontorets underhålls- och investeringsplanering. Tjänster i Faciliate har också öppnats upp för externa entreprenörer, som rapporterar sitt arbete direkt i systemet. Kontoret arbetar även med att se över om områden som exempelvis planering av åtgärder och projektstyrning samt energiuppföljning ska hanteras i fastighetssystemet Faciliate eller i separata och nischade IT-stöd för detta framåt. Översyn av förutsättningar för införande av IT-stöd för hantering av så kallad objektsdata, assets, har inletts under perioden. Under året kommer kontoret avsluta analysen om alternativa system för hantering av teknisk dokumentation (ritningar, modeller och drift- och underhållsdokumentation) och fatta beslut om övergång från befintlig lösning till alternativ lösning.

Inom IT-stöd för projekt planeras utveckling av projektstyrningsverktyg Antura samt tjänsten för dokumentdelning i projekt – Interaxo. I Antura planerar kontoret att se över möjligheten till resurshantering, vilket blir särskilt viktigt när investeringsvolymen och antalet projekt stiger. Kontoret ser även över vilka ytterligare förbättringar som kan göras för att ännu effektivare hantera ekonomisk information och dokumentation av beslut samt underlätta för projektledarna i planering och styrning av sina projekt. För Interaxo ser kontoret över möjligheter till ett förbättrat informationsflöde mellan projekt och förvaltning – både som långsiktiga lösningar men också i väntan på utveckling av eDok och e-arkiv.





KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden





 Uppfylls helt

Analys

Som ett led i att stärka stadens rådighet och säkerställa hög beredskap pågår ett arbete med att ta fram en krigsledningsplan och krigsledningsorganisation, vilket fortlöper enligt plan. Bland annat pågår en utredning med syfte att säkerställa att kontorets upphandlade aktörer inte bidrar till brottslighet. Kontoret utreder möjligheterna till att ansluta till föreningen Rättvist Byggnade, som arbetar proaktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Vidare utreder även kontoret möjligheten till att upphandla ett ramavtal för arbetsplatskontroller och ställer arbetsrättsliga villkor i varje upphandling över tröskelvärdena.

Kontoret medverkar även i olika delar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidrar med att skapa förutsättningar till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap. Arbetet med att utreda och identifiera utökade resurser för att hantera kommande uppdrag avseende ledningsförmåga och skyddsobjekt pågår.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp						85 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2023
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförs				10 %		80 %	80 %	2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan	2023-01-01	2023-12-31	
  Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


- Rutiner för att säkerställa att krav på informationssäkerhet är implementerade
- Anpassningar utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv av den tekniska IT-miljön har påbörjats
- Kompetensnivån inom informationssäkerhet har höjts

Analys

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under 2023. Under perioden har utbildning i informationsägarskap för kontorets samtliga medarbetare genomförts utifrån tidigare fastställd informationsmodell samt fastställd fördelning av informationsansvar. Därtill har tidigare genomförd informationsklassning kalibrerats gentemot nyidentifierade lagar och paragrafer som berör kontorets verksamhet.

Arbetet med kontorets säkerhetskyddsanalys är i slutfas och förväntas vara klar senare under året. Den kommer i kombination med att tidigare fastställd informationsklassningsmodell skapa förutsättningar för att fastställa rutiner och krav avseende informationssäkerhet i både verksamhetens processer samt i den tekniska IT-miljön.

Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare. Uppföljning genomförs månadsvis för att säkerställa aktuell och uppdaterad kompetens inom området. Inom dataskydd fortsätter utveckling av arbetssätt efter uppdatering av kontorets organisation för detta i syfte att säkerställa uppfyllande av lagkrav samt ökad kompetens.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra utbildning inom informationssäkerhet	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet




 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kartlägga behov av resurser, kompetens och organisation för objekt med särskilda skydds krav
- Krigsberedningsplan och krigsorganisation är fastställd
- Säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsskyddsplan är fastställd

Analys

Kontoret analyserar och kartlägger behovet av resurser, kompetens och organisation i syfte att möta det allvarligt försämrade säkerhetsläget i Sverige och i vår omvärld. Som ett led i detta arbete uppdaterar kontoret sin säkerhetsskyddsanalys och som ska resultera i en fastställd säkerhetsplan med ändamålsenliga säkerhetsskyddsåtgärder. Åtgärderna i säkerhetsplanen kommer utgöra ett budgetunderlag för 2024. Kontorets arbete med att ta fram en krigsledningsplan och krigsledningsorganisation pågår enligt plan, och en delleverans av uppdraget ska ske till stadsledningskontoret innan sommaren.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventering avseende resursbehov och särskilda kompetenser i samverkan med berörda avdelningar och enheter	2023-01-01	2023-12-31	
 Med vägledning av ett stadsgemensamt metodstöd och fastställd modell, ta fram en krigsberedningsplan samt identifiera vilka personer som behöver ingå i kontorets krigsorganisation	2023-01-01	2023-12-31	
 Upprätta och fastställa kontorets säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsplan	2023-01-01	2023-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

 Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under perioden har arbetet fortsatt med att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets lokaler. Kontoret har under perioden utfört cirka 60 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas.

I Nackareservatet har kontoret röjt kring en förrådsbyggnad som hyrs av en hundklubb för ungdomar. Även den yttre miljön kring Sturehovs slott har röjts upp genom borttagning av buskar och sly.

Under perioden har kontoret ansökt och beviljats medel för trygghetsinvesteringar för 10 mnkr. Investeringarna gäller i de flesta fall förebyggande åtgärder som trygghetsbelysning på till exempel Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Liljevalchs (Konsthallen 1), Midsommarkransens före detta skola (Årsta 1:1), idrottshallar, idrottsanläggningar samt ridhus.

Kontoret har deltagit i stadens övergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en särskild utsedd trygghetsamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är sammankopplade och trygghetsamordnaren har nära dialog med kontorets säkerhetsenhet.

Kontoret gör löpande riskbesiktningar tillsammans med St Erik försäkring på ett flertal objekt. Urvalet grundas på försäkringsvärde och riktade satsningar från försäkringsbolaget. Vissa objekt besiktigas årsvis, som till exempel Kulturhuset (Skansen 23), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Stadshuset (Eldkvarn 1) och Eriksdalsbadet. Andra objekt besiktigas med intervall om fem år. Under året 2023 genomför kontoret 14 stycken besiktningar. Riskbesiktningarna omfattar tekniska installationer samt fastighetsägare och stadsinterna hyresgästers organisation och administration. Besiktningarna resulterar i en sammanställning av resultat och åtgärdsförslag. Under perioden har Kulturhuset (Skansen 23), Östermalms saluhall (Riddaren 3) och Medelstidsmuséet (Strömparterren 3) besiktigats.

Kontoret har fortsatt sitt deltagande i olika platssamverkaner, som till exempel City i Samverkan, platssamverkan Sergels torg och Akalla By. Ett övergripande mål är att göra

dessa platser tryggare och trivsammare för alla som vistas eller passerar där.

Nämndmål: Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Åtgärder för att skapa en trygg och säker arbetsplats i Tekniska nämndhuset är genomförda
- Strategi framtagen för utveckling av parkleksbyggnader utifrån stadens behov
- Genomfört trygghetsvandringar i utvalda fastigheter tillsammans med hyresgäster

Analys

Arbetet med att skapa en trygg och säker arbetsplats för samtliga medarbetare som arbetar i Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7) pågår. Arbetet sker i samverkan mellan kontorets säkerhetsfunktion, projektansvariga för TN, kontorets driftsenhet, externa leverantörer och övriga berörda förvaltningar.

Planering för installation av speedgates och övervakningskameror pågår, och målet är att installationerna och funktionerna ska vara klara i slutet av året. Implementering av nya behörighetskort och nytt besökssystem beräknas vara klart innan sommaren, men riskerar att fördröjas något. Övriga säkerhetshöjande åtgärder och förändringar i tillträdesskyddet planeras att vara klara i slutet av 2023.

En grundläggande digital utbildning i brandskydd och nödutrymning har publicerats på Stockholms stads utbildningsplattform under perioden. Utbildningen är obligatorisk för samtliga som har sin arbetsplats i Tekniska nämndhuset. I samband med publiceringen har kontoret planerat för och genomfört en skarp utrymningsövning. Erfarenheter och brister från övningen har omhändertagits och åtgärder kommer att genomföras som ett led i arbetet med ständiga förbättringar.

Kontoret fortsätter arbetet från 2022 tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen gällande avsatta medel för parkleksinvesteringar. För att parkleksbyggnaderna ska utvecklas utifrån stadens behov håller en strategi på att tas fram för det fortsatta arbetet. Kontoret kan genom förebyggande insatser, i samarbete med stadsdelsförvaltningarna, öka den upplevda tryggheten kring parkleksbyggnaderna med exempelvis belysning, platsaktivering, trygghetsrondering och klottersanering.

När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret planerat för att utföra ytterligare trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster, men även andra berörda förvaltningar.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret bidrar till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser och dessa aspekter är beaktade i de beslut som tagits under perioden.

Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna. Detta arbete främjar trygghet, samhörighet och ungas fritid.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Kontoret fortsätter arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar. Under perioden har till exempel beslut tagits om nya idrottsplatsen Bällsta IP som kommer ha flexomklädningsrum och vars nybyggnad följer *Social byggnorm* – en arbetsmetod som syftar till att utveckla jämlika fysiska arbetsmiljöer och som har tagits fram av bland annat Södertörns högskola.

Under perioden har kontoret satsat på den fysiska tillgängligheten bland annat i ombyggnationen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) samt genom en tillgänglighetsanpassad toalett vid Högdalens skatepark.

Kontoret arbetar med barnkonsekvensanalyser i projekt som berör barn. Under perioden har kontoret till exempel genomfört en barnkonsekvensanalys för ombyggnaden av Eriksdalsbadet. Med en monter på plats har barn och unga kunnat ge uttryck för sina åsikter om Eriksdalsbadet idag och ombyggnationen. Föreningsaktiva barn och ungdomar samt deras tränare har även intervjuats. I barnrättsfrågorna har kontoret medverkat i det stadsövergripande barnrättsnätverket. Kontoret planerar även för en vidareutbildning inom barnrätt och det egna barnkonsekvensarbetet.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte är en separat fråga. I personalarbetet pågår bland annat en ledarskapsutbildning som inkluderar frågan om olikhet och mångfald som förutsättning för trygga team. En viktig fråga i jämställdhetsarbetet är den upplevda tryggheten i och kring kontorets byggnader då stadsövergripande rapporter visar att kvinnor upplever en större otrygghet i det offentliga rummet än män. Trygghet är en integrerad del i kvaliteten i projekten samt i förvaltningen av det befintliga beståndet. Kontoret har under perioden utfört cirka 60 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas. När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret planerat för att utföra trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster, men även andra berörda förvaltningar.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets

egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, främja ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202204	Utfall 202304	VP 2023	T1 2023	Avvikelse VP 2023 vs. T1 2023
Hyror	453,0	486,9	1 476,8	1 484,3	7,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,3	8,9	21,5	22,0	0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	14,6	18,2	49,0	53,7	4,6
Arbeten åt utomstående	-4,2	-2,9	8,6	15,1	6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,4	12,1	-1,3
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,7	8,4	3,5	-5,0
Lokalservice och FM-tjänster	6,3	8,0	24,6	25,2	0,7
Övriga intäkter	509,7	7,5	38,5	36,9	-1,6
Summa verksamhetens intäkter	987,7	527,3	1 640,8	1 652,8	12,1
Driftkostnader (drift)	-60,8	-67,2	-201,4	-203,2	-1,8
Lokalservice och FM-tjänster	-5,1	-4,2	-24,1	-24,9	-0,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-25,5	-30,9	-82,2	-84,3	-2,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-13,5	-17,2	-50,7	-51,2	-0,5
Planerat underhåll	-4,9	-22,7	-32,0	-32,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,4	2,7	-8,6	-15,1	-6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-12,0	-14,0	-2,0
Förvaltningskostnader (OH)	-43,7	-49,3	-145,6	-145,6	0,0
Fastighetsskatt	-3,5	-4,7	-16,7	-15,5	1,2
Kundförluster	-0,1	-0,8	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-1,7	-0,1	-8,4	-3,5	5,0
Skadestånd och Vite	-0,1	-2,9	-1,7	-4,2	-2,5
Marknadsföringsbidrag	-0,9	-1,0	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-24,5	-31,4	-25,3	-17,4	7,9
Summa verksamhetens kostnader	-185,7	-229,9	-611,2	-613,2	-2,1
Verksamhetens driftnetto	802,0	297,5	1 029,6	1 039,6	10,0
Avskrivningar	-193,1	-199,1	-626,1	-633,2	-7,1
Räntekostnader	-28,8	-94,5	-294,7	-297,6	-2,9
Summa kapitalkostnader	-221,8	-293,6	-920,8	-930,8	-10,0
Resultat innan överskottskrav	580,1	3,9	108,8	108,8	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	108,8	108,8	0,0
Årets resultat	580,1	3,9	0,0	0,0	0,0
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			60,0	60,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Kontorets prognostiserade resultat år 2023 uppvisar balans mot det uppsatta överskottskravet om 108,8 mnkr i verksamhetsplanen. Detta är beaktat den budgetjustering om 25,0 mnkr som kontoret beviljades i samband med verksamhetsplanen för ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan.

Årsprognosen för kontorets intäkter uppgår till 1 652,8 mnkr vilket innebär en ökning om 12,1 mnkr jämfört med budget. För verksamhetens kostnader summerar årsprognosen till 613,2 mnkr och minskar således med 2,1 mnkr. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 930,8 mnkr varav 633,2 avser avskrivningar och 297,6 avser räntor. Ökning jämfört mot budget uppgår till 10,0 mnkr vilket innebär en avvikelse på cirka en procent av den totala budgeten för kapitalkostnader.

Inom resultatbudgeten har flertalet prognosjusteringar gjorts vilka beskrivs och förklaras mer utförligt nedan per kategori.

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. IDF och Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	202204	202304	2023	2023	VP 2023 vs. T1 2023
Hyror	276,4	300,3	918,6	920,0	1,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	2,9	4,0	9,2	9,4	0,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	12,5	16,4	44,4	49,1	4,7
Arbeten åt utomstående	0,0	-1,4	0,1	0,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,7	8,2	3,4	-4,9
Lokalservice och FM-tjänster	6,3	8,0	24,6	25,2	0,7
Övriga intäkter	508,2	7,2	35,8	34,2	-1,6
Summa verksamhetens intäkter	806,4	335,0	1 040,8	1 041,3	,6
Driftkostnader (drift)	-48,3	-51,1	-150,2	-151,4	-1,2
Lokalservice och FM-tjänster	-5,0	-4,2	-24,1	-24,9	-0,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-21,6	-25,8	-69,4	-71,2	-1,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-8,3	-9,7	-27,8	-27,7	0,1
Planerat underhåll	-2,7	-12,7	-15,0	-15,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,8	-1,2	-0,1	-0,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-33,7	-39,9	-116,6	-117,8	-1,2
Fastighetsskatt	-2,4	-3,7	-14,4	-13,2	1,2
Kundförluster	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-1,7	-0,1	-8,2	-3,4	4,9
Skadestånd och Vite	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-0,9	-1,0	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-15,8	-24,4	-19,9	-15,7	4,2
Summa verksamhetens kostnader	-142,0	-174,3	-448,2	-442,7	5,4
Verksamhetens driftnetto	664,4	160,8	592,6	598,6	6,0
Avskrivningar	-99,6	-100,8	-314,7	-317,0	-2,3
Räntekostnader	-21,3	-61,0	-186,9	-189,2	-2,3
Summa kapitalkostnader	-120,8	-161,8	-501,6	-506,2	-4,6
Resultat innan överskottskrav	543,5	-1,0	91,0	92,4	1,4
Överskottskrav	0,0	0,0	108,8	108,8	0,0
Årets resultat	543,5	-1,0	-17,8	-16,4	1,4
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			1,5	50,0	48,5

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Årsprognosen för kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 041,3 mnkr i tertialrapport 1, vilket är en ökning med 0,6 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna i årsprognosen uppgår till 920,0 mnkr, vilket är en ökning med 1,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Index år 2023 uppgick till 10,9 % vilket är en väsentligt högre procentsats än de senaste åren, något som föranleder öknings 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. På kontorets bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden innebär det ökade intäkter om cirka 21,0 mnkr. För de hyresavtal som träder i kraft efter genomförda projekt under år 2023 är den nya räntan en del i hyresavtalen.

Utöver effekt av höjd index och internränta, som beaktades redan i verksamhetsplanen, återfinns en del övriga justeringar som påverkar årets prognos för hyresintäkter. Bland annat för hyresavtal i Smedsuddshuset (Marieberg 1:27) där hyresrabatter trappas ned och tillkommande hyrestillägg ökar, vilket föranleder en ökning av hyresintäkterna om cirka 1,1 mnkr då detta inte var beaktat i verksamhetsplan.

En ytterligare avvikelser mot verksamhetsplan härrör till det nytecknade hyresavtalet med Global Node Stockholm AB om verksamhet i Superellipsen (Skansen 23). Kontoret genomför en hyresgäst Anpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Då projektet försenats och tillträdesdatumet senarelagts till sommaren, minskar årsprognosen för hyresintäkterna med 1,2 mnkr.

För närvarande pågår hyresförhandling med hyresgästen Oscarsteatern gällande hyresnivå och avtalsvillkor. Den hyra som hyresgästerna hittills betalat har legat långt under marknadsmässiga nivåer. Ingen prognosjustering avseende hyresnivå utöver indexhöjning är gjord, men hyresnivån kan komma att bli föremål för justering senare under året beroende på hur förhandlingen fortlöper.

Kontoret har under perioden återtillträtt två fastigheter som varit stängda för renovering, Uppbådet 1 och Lilla Katrineberg. Hyresintäkterna för dessa ökar med 0,5 mnkr jämfört med budget.

En vakans har uppstått i Dosthoffska huset (Dosthoffska huset 1) då den tidigare hyresgästen har gått i konkurs. Kontoret utreder kommande användning och beräknar uthyrning från och med nästa år. Det innebär en avvikelser mot budget om 1,8 mnkr avseende intäkter för hyra och media.

Arbetet med iordningsställande av skyddsrum, enligt uppdrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), fortlöper. Kontoret har sagt upp hyresgäster för avflytt, vilket föranleder minskade hyresintäkter men ingen väsentlig avvikelser mot årets budget då vissa avflyttar under 2024 och årets avflyttar till stor del var beaktade i budget. Även kontorets driftkostnader kan komma att påverkas.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader bedöms öka med 4,7 mnkr. Detta beror till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1), vilket föranleder en ökning om 1,3 mnkr både på intäkt- och kostnadssidan. Kontoret har tidigare framhållit en osäkerhet kring prisnivåerna på samtliga typer av media och utmaningen med att budgetera för denna post både på intäkt-

och kostnadssidan, vilket bidrar till avvikelser i prognosen. Kontoret tog i verksamhetsplanen höjd för prisökningar avseende vatten (+25%), fjärrvärme (+8%) samt el (cirka +30%).

Övriga kommentarer

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

Kontoret har under en period varit i en rättsprocess i samband med en tvist kopplad till Stadsmuseet. Under perioden har dom kommit och kontoret har blivit ersatta med 2,7 mnkr för nedlagda rättegångskostnader. Domen har dock överklagats och kontoret återkommer i ärendet när mer information har tillkommit.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 442,7 mnkr i tertialrapport 1, vilket är en minskning med 5,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs mer utförligt nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Till exempel har det varit en snörik inledning på året och kontoret befärrar att detta skulle kunna få påverkan på årsprognosen. Prognosen för driftkostnaderna på kontorets egna fastigheter uppgår till 151,4 mnkr. Ökningen mot budget om 1,2 mnkr återfinns främst på avgifter till bostadsrättsföreningar för kontorets LSS-boenden och förskolor där flera föreningar har höjt avgifterna jämfört med förra året. Dessa kostnader vidarefaktureras till de inhyrande stadsdelsnämnderna och motsvarande ökning innefattas i hyresintäkterna.

Övriga poster som ökar är främst sophämtning och bevakning. Kontoret fick i början av året en retroaktiv kostnad om 0,7 mnkr för sophämtning på Östermalmshallen (Riddaren 3) på grund av att en anläggning är ur funktion. Under våren kommer systemet att byggas om, vilket kommer sänka kostnaden framåt. Ökningen av bevakning avser främst Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) där sena öppettider utgör en utmaning och kontoret har behövt anlita fast bevakning. Kontoret ser även ett behov av ytterligare bevakningstjänster i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) framöver.

Förberedelserna inför Stadshusets (Eldkvarnen 1) 100-årsjubileum föranleder ökade kostnader och prognosen för fastighetsskötsel och yttre markskötsel ökar med 0,3 mnkr. Åtgärderna avser bland annat gräsmattan och blomsterarrangemang. Ett nytt serviceavtal för vattenkonsten innebär ökade kostnader om 0,2 mnkr.

Prognosen för avhjälpande underhåll på Långholmens hotell (Alstavik 1) ökar som en följd av OVK-åtgärder genomförs. Det nya hyresavtalet med en högre årshyra innebär förändringar i ansvarsfördelningen mellan kontoret och hyresgästen och kontoret står för mer åtgärder än tidigare. Totalt ökar prognosen för driftkostnaderna med 0,5 mnkr.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media, som delvis vidarefaktureras och således även påverkar intäkterna för media, bedöms öka med 1,8 mnkr. Som tidigare nämnt, beror detta främst på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1), vilket föranleder en ökning om 1,3 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Vidare har det fattats ett regeringsbeslut om kompensation för höga elpriser. Det är ännu osäkert om kontoret kommer att beröras och i sådana fall när och hur stödet kommer att utbetalas samt vad det kommer uppgå till. Det skulle kunna få effekt på utfallet år 2023.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. De förstnämnda posterna prognosticeras i linje med budget. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering då dessa kan ändra inriktning och omfattning under året. Detta kan innebära att både prognos och utfall för planerat underhåll behöver justeras, men i nuläget behålls de 15 mnkr som avsatts i budgeten.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” är oförändrade jämfört med verksamhetsplanen. I årsprognosen minskar personalkostnaderna till följd av flera senarelagda ersättningsrekryteringar och i stället ökar konsultkostnaderna för att täcka upp under rekryteringsperioder, men till en nivå som inte bedöms leda till utökade kostnader totalt sett för kontoret.

Kontoret fortsätter arbetet med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten. Kontoret utreder bland annat ej aktiverbara overhead-utgifter och även tidsredovisningsprocessen mot investeringsprojekt i stort, 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 för år 2023 beroende på hur utredningen fortlöper.

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

Övriga kommentarer

Kontoret har ett övergripande uppdrag att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys som ska resultera i en fastställd säkerhetsplan med ändamålsenliga säkerhetsskyddsåtgärder. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) pågår planering för installation av speedgates och övervakningskameror som samtliga förvaltningar i fastigheten har efterfrågat och nytta av. Även arbete med implementering av nya behörighetskort och nytt besökssystem pågår. Övriga säkerhetshöjande åtgärder och förändringar i tillträdesskyddet planeras att vara klara i slutet av 2023. Med alla dessa åtgärder tillkommer driftkostnader så som serviceavtal, säkerhetssystem och extrabemannning. Kontoret uppskattar att det rör sig om cirka 1,0 mnkr i

driftkostnader under 2023 som kommer att fördelas mellan förvaltningarna i Tekniska nämndhuset.

Under perioden har kontoret, efter en överprövning av tidigare taxeringsbeslut, fått ett sänkt taxeringsvärde avseende fastigheten Riddaren 13 som såldes och tillträdades av den nya köparen i april förra året. I samband med detta har kontoret blivit återbetalda 1,2 mnkr. Majoriteten av detta belopp har återbetalas hyresgästen som vidarefakturerades fastighetsskatten under perioden som avses.

Kontoret har även tagit in konsult hjälp för att övergripande utreda skatteverkets beslut kring omtaxeringar, vilket kan komma att påverka prognosen för fastighetsskatt under året.

Kapitalkostnader

Fastigheter exklusive idrottsanläggningar andel av kapitalkostnader i verksamhetsplanen för 2023 budgeterades till 501,6 mnkr, varav 314,7 mnkr avsåg avskrivningar och 186,9 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 506,2 mnkr varav 317,0 mnkr avser avskrivningar och 189,2 avser räntor. Förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt ändrats i tiden samt att det skett ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten uppgå till 50 mnkr. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognosticerade. Ej aktiverbara utgifter under 2023 kommer överföras till finansförvaltningen och påverkar inte kontorets resultat.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	202204	202304	2023	2023	VP 2023 vs. T1 2023
Hyror	166,6	178,2	536,0	540,8	4,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	2,4	3,0	7,6	7,7	0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,6	,6	1,6	1,4	-0,2
Arbeten åt utomstående	0,0	-1,4	0,5	7,0	6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,2	0,1	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	1,5	,4	,2	,2	0,0
Summa verksamhetens intäkter	171,0	180,8	546,1	557,2	11,1
Driftkostnader (drift)	-9,4	-14,1	-42,7	-43,7	-1,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-0,2	-0,8	-1,5	-1,9	-0,4
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-4,9	-6,4	-20,6	-20,9	-0,3
Planerat underhåll	-2,2	-10,0	-17,0	-17,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-0,1	4,0	-0,5	-7,0	-6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-6,6	-6,6	-19,8	-20,0	-0,2
Fastighets skatt	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	-0,2	-0,1	0,1
Skadestånd och Vite	0,0	-2,9	-1,7	-4,2	-2,5
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-8,6	-6,6	-5,1	-1,4	3,7
Summa verksamhetens kostnader	-33,3	-43,4	-109,1	-116,2	-7,1
Verksamhetens driftnetto	137,7	137,3	437,0	441,0	4,0
Avskrivningar	-93,5	-98,3	-311,4	-316,2	-4,8
Räntekostnader	-7,5	-33,5	-107,7	-108,4	-0,6
Summa kapitalkostnader	-101,0	-131,8	-419,1	-424,6	-5,5
Resultat innan överskottskrav	36,7	5,5	17,8	16,4	-1,4
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	36,7	5,5	17,8	16,4	-1,4
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			58,5	10,0	-48,5

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 533,6 mnkr vilket är en ökning med 5,6 mnkr jämfört med budget. Ökningen beror främst på högre kapitalkostnader. De externa intäkterna på idrottsanläggningar minskar med 0,9 mnkr jämfört med budget.

Minskningen avser Östermalms IP, där en hyresgäst avflyttar per sista juni, samt Högdalens sim- och idrottshall där en hyresgäst har fått hyresrabatt grund av vatteninträning i lokalen.

Kostnader

Driftkostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 116,2 mnkr. Av kontorets prognos för arbete åt utomstående avser 7,0 mnkr projekt med dagvattenhantering på Vårbergs IP samt miljöundersökningar på Sätra IP. Dessa projekt är inte en del av idrottsnämndens hyror men syns i prognosen på kostnadssidan. Av de ökade kostnaderna avser 2,5 mnkr skadestånd på Enskedehallen. Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 45,5 mnkr. Förändringar i prognosen återfinns bland annat på yttre markskötsel som har ökat till följd av rójning av träd. Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar bland annat på Bredängs bad- och idrottshall där kontoret bytt belysningsarmatur samt på Sandåkra bollplan där kontoret bytt planbelysning. Ett stort läckage på en yttre VA-ledning i marken på Älsjö IP har belastat kontorets utfall för akut åtgärd men föranleder ingen prognosjustering.

Underhållskostnader

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Till exempel ska flera utebad och simhallar totalrenoveras inom de närmsta åren. Det gör att vissa nödvändiga åtgärder som behöver genomföras innan de större renoveringarna inte kan tillgångsredovisas utan istället resultatförs under budgetposten planerat underhåll. Kontoret strävar efter att minimera dessa typer av kostnader. Årets kostnader för planerat underhåll avser bland annat rivningar av byggnader på Nytorpsbadet och Hjorthagens IP.

Kapitalkostnader

Idrottens andel av kapitalkostnader i verksamhetsplanen för 2023 budgeterades till 419,1 mnkr, varav 311,4 mnkr avsåg avskrivningar och 107,7 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 424,6 mnkr varav 316,2 mnkr avser avskrivningar och 108,4 mnkr avser räntor. Förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt ändrats i tiden samt att det skett ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten avseende idrottsanläggningar uppgå till 10 mnkr. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognosticerade. Ej aktiverbara utgifter under 2023 kommer överföras till finansförvaltningen och påverkar varken kontorets eller idrottsförvaltningens resultat.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202204	Utfall 202304	VP 2023	T1 2023	Avvikelse VP 2023 vs. T1 2023
Hyror	10,0	8,4	22,2	23,5	1,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	2,9	1,9	4,7	5,0	0,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,6	1,2	3,1	3,2	0,1
Arbeten åt utomstående	-4,2	-0,1	8,0	8,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,4	12,1	-1,3
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	,0	,0	2,6	2,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	10,3	11,5	53,9	54,3	,4
Driftkostnader (drift)	-3,0	-2,0	-8,4	-8,1	0,4
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-3,7	-4,4	-11,3	-11,2	0,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-0,5	-1,2	-2,3	-2,6	-0,3
Planerat underhåll	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,4	-0,2	-8,0	-8,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-12,0	-14,0	-2,0
Förvaltningskostnader (OH)	-3,4	-2,7	-9,2	-7,8	1,4
Fastighets skatt	-1,0	-1,0	-2,3	-2,3	0,0
Kundförluster	0,9	-0,3	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,2	-0,4	-0,3	-0,3	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-10,4	-12,2	-53,9	-54,3	-,4
Verksamhetens driftnetto	-,1	-,6	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	-,1	-,6	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-0,1	-0,6	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktsidan uppgår till 12,1 mnkr, vilket är en minskning med 1,3 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Minskningen av regleringsposten beror främst på minskade kostnader för slakthusområdet samt gasverksområdet i takt med att exploateringsprojekten fortskrider. 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

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 14,0 mnkr, vilket är en ökning med 2,0 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Ökningen av regleringsposten härrör till stor del från ökningarna i hyresintäkter. 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.

Under februari månad brann det i en restauranglokal i förvaltningsuppdraget Induktorn (Induktorn 33) i Bromma/Vinsta. Lokalen totalförstördes och dialog pågår med Exploateringskontoret om hur den ska hanteras. Det pågår även dialog med hyresgästen samt med försäkringsbolaget. Kontoret återkommer med mer information när påverkan på intäkter och kostnader är fastställda.

Resultatenheter

Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för investeringar exklusive idrottsanläggningar och investeringar i idrottsanläggningar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelas på investeringar exklusive idrottsanläggningar respektive investeringar i idrottsanläggningar.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2023 uppgick totalt till 1573 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende avseende nämndernas verksamhetsplaner tilldelats 43,9 mnkr för klimatinvesteringar samt 8,1 mnkr för trygghetsskapande åtgärder av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2022 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har beviljats klimatmedel om 7,8 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Kontoret har också tilldelats utökade medel för upprustning av parklekar, satsningen består av ett projekt som totalt omfattar 1,1 mnkr under året.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 60,9 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 633,9 mnkr för 2023.

Kontoret avser även att ansöka ytterligare 7,0 mnkr för trygghetsskapande åtgärder och 0,3 mnkr för parklek vilket framgår i bilaga till ärendet.

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

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår netto till 289,5 mnkr. Detta innebär att 18 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2022 hade 13 % av investeringsbudgeten upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror till största del på i vilken fas de största projekten befinner sig.

Helårsprognos

Även under 2023 arbetar kontoret med flera stora projekt i tidiga skeden, vilket gör att det blir svårare att förutsäga vilka av dessa som kommer att genomföras under året och utgifterna blir i och med det svårare att prognostisera. Flera faktorer som kontoret inte rått kan medföra förseningar. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser och överprövningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 545,4 mnkr, vilket innebär en minskning på 88,5 mnkr mot den justerade budgeten på 1 633,9 mnkr. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 670 mnkr vilket är i nivå med kommunfullmäktiges justerade budget på 670 mnkr. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 875,4 mnkr vilket är 88,5 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget på 963,9 mnkr.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2023 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna inofficiella överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Kontoret följer löpande prognosutvecklingen och nivån på överbudgetering. I nuläget ligger denna överbudgetering totalt på 70 % för investeringar i idrottsanläggningar och 34 % för investeringar i den långsiktiga planen för övriga fastigheter.

Stadens nya hantering av anläggningsredovisningen innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter ska resultatföras. De kostnader som klassats om är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna inom investeringsverksamheten totalt uppgå till cirka 60 mnkr. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 1 uppgår till 0 mnkr. Kostnader för året överförs till finansförvaltningen i samband med bokslut per 2023. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omförelse till finansförvaltningen, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Mer utförlig information finns i *Bilaga 3 – Investeringar*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Under 2023 planerar kontoret att avsluta ett antal mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 14 mnkr, prognos per T1 uppgår till 13,4 mnkr. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2023 är sänkt till 3,4 mnkr från den budgeterade kostnaden om 3,5 mnkr. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan även komma att påverka försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 98,5 mnkr. Byggprojektet är slutbesiktigt med godkänt resultat, lokalerna är överlämnade till verksamheten och kostnaderna bedöms hamna något under budget, men då kontoret inväntar svårprognostiserade juristkostnader, med anledning av processen gentemot Trafikverket, bibehålls prognosen. Kostnaderna för åtgärderna hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen men syns i utfallet tills omföring gjorts.

Budgetjusteringar

Kontoret ansöker i samband med tertialrapport 1 om budgetjustering för tre investeringar som syftar till trygghetsskapande åtgärder samt för upprustning av en parklek. För trygghetsskapande åtgärder ansöker kontoret om 7,0 mnkr totalt och för upprustning av en parklek ansöker kontoret om 0,3 mnkr, enligt nedan tabell och fördelning. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Trygghetsskapande åtgärder			
Anläggning	Projekt	Åtgärd	Belopp
Knutby BP	Knutby BP. Trygghetsåtgärder	Tillskapa ytterligare serviceområden i anslutning till bollplanen	4 000 000
Hökarängens BP	Hökarängens BP/BMX. trygghetsskapande åtgärder	Uppförande av trygghetsskapande parkbelysning	2 500 000
Skarpnäcks BP	Skarpnäcks sportfält. Trygghetsåtgärder parkbelysning	Uppförande av trygghetsskapande parkbelysning	500 000
Totalt			7 000 000

Upprustning av parklekar				
Anläggning	Projekt	Stadsdelsförvaltning	Åtgärd	Belopp
Skånegläntans Parklek	Skånegläntans Parklek Extrasatsning 2023	Södermalm	Renovering av 2 st WC inklusive relining eller utbyte av avloppsrör	300 000
Totalt				300 000

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1: Investnetto FSK

Bilaga 2: Investnetto Idrott

Bilaga 3: Investeringar

Bilaga 4: Budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 5: Kommentarer stora projekt

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Anders Göran,Kindberg	2023-05-17