

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-50826920

Till
Fastighetsnämnden
2024-01-23

Verksamhetsplan 2024 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2024 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 110,4 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 53,2 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 29,8 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,3 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Inledning	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	8
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	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	18
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	21
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	25
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	27

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	32
Redovisning av ekonomi.....	34
Nämndens ekonomiska förutsättningar	34
Investeringar	46
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	47
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	48
Budgetjusteringar.....	48
Omslutningsförändringar	50
Systematiskt kvalitetsarbete.....	51

Bilagor

Bilagorna 8-10: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1 - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 2 - Klimatinvesteringar 2024-2026

Bilaga 3 - Plan för upphandling 2024-2026

Bilaga 4 - Kompetensförsörjningsplan 2024-2026

Bilaga 5 - Kommentarer StoraProjekt 2024

Bilaga 6 - Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2024

Bilaga 7 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2024

Bilaga 8 - Investeringar 2024

Bilaga 9 - Investnetto FSK

Bilaga 10 - Investnetto IDF

Inledning

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret 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. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Kontorets prognostiserade resultat i verksamhetsplan år 2024 uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Under rådande omvärldsläge med höga inflationsnivåer, högre räntor och byggkostnadsutveckling är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Utmaningar framåt i form av ökade kostnader syns inom ett flertal poster i resultatbudgeten.

Den totala investeringsbudgeten i verksamhetsplan år 2024 ökar med 239 mnkr jämfört med 2023, bland annat till följd av en miljard i nya investeringsmedel för idrotten tillförts. Förutom nyinvesteringar i idrottsanläggningar kommer kontoret under det kommande åren bland annat att fokusera på renovering av brandstationer.

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

Stockholm ska vara en stad som håller samman med en jämlik välfärd där alla har likvärdiga chanser. Inom kontorets unika fastighetsbestånd ska stockholmare fortsatt kunna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka teatrar, 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 ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning. Under året slutförs arbetet med att ta fram vårdprogram för samtliga byggnadsminnen samt blåklassade byggnader, enligt Stadsmuseets klassificeringskarta, i det egna beståndet. Arbeta påbörjas även med att ta fram uppdaterade underhållsplaner för dessa byggnader. Att anpassa och utveckla lokaler görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar.

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. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls. I samband med den tekniska upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) samarbetar kontoret med verksamheten för att stärka och lyfta fram bibliotekets viktiga samhällsuppdrag med särskilt fokus på barn och unga.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv, vilket är en förutsättning för hälsa och välmående. Kontoret renoverar och bygger nya servicefunktioner på idrottsplatser så som omklädningsrum och klubbhus. Inom idrottsmiljarden, pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt i hög takt. På sikt kommer detta tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar. Kontoret fortsätter planera för renovering av större anläggningar som till exempel Vällingby sim- och idrottshall, Brännkyrkahallen och Västertorps sim- och idrottshall. Kontoret planerar för ett genomförandebeslut för Eriksdalsbadet i början av året.

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för hyresgäster inom staden, exempelvis Separatorhuset (Klamparen 8), Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3 och 5. Runt årsskiftet 2023/2024 beräknas hela ombyggnationen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) stå klar och ytterligare interna hyresgäster flyttar in i nyrenoverade kontorslokaler.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och i vissa fall kommersiella lokaler. Planering och renovering av Kungsholmens och Farsta brandstationer fortsätter för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Byggstart planeras för dessa projekt under våren.

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

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


Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare, bland annat idrottsanläggningar, parklekslokaler, förskolor och föreningslokaler. Även naturreservat ingår i kontorets uppdrag. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningarna, 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.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av gamla byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamhetens behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd. Vid nya projekt arbetar kontoret systematiskt med att tillse ett jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv, exempelvis genom hur omklädningsrum och offentliga ytor på idrottsanläggningar utformas. I kontorets bestånd finns även äldre gårdar, som nyttjas av exempelvis 4H, vilka besöks av skolorna i utbildningsyfte vid friluftsdagar och studiebesök.

Kontoret ska tillsammans med trafikkontoret ta fram förslag på hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar.

Under 2024 påbörjas den större tekniska upprustning och verksamhetsanpassning av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) där barn och unga är en prioriterad målgrupp, och vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Runt midsommar stänger biblioteket för allmänheten.

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret fortsätter under 2024 besiktningar och bedömningar av energiåtgärder samt förbättringar av inomhusklimat på parkleksbyggnaderna. Ett stadsövergripande arbete kommer påbörjas för att skapa en långsiktig modell för driftbudget för parklekar där hänsyn tas till investeringar och löpande kostnader.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden samt i samråd med stadsdelsnämnderna utreda en långsiktig modell för driftbudgeten för parklekar som tar hänsyn till gjorda investeringar och kostnader	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

Förväntat resultat

- Underlätta för stadsdelsförvaltningar vid framtagande av parkleksplan
- Analys genomförd av de av stadsdelsförvaltningarna framtagna parkleksplaner
- Uppförande av kapphästbana

Kommentar

Stockholmska vara en stad där alla barn och unga ges möjligheter att utvecklas efter sina egna förutsättningar. I kontorets byggnader ska barn känna sig välkomna, trygga och att de kan röra sig säkert i lokalerna. Kontoret tillämpar ett barnrättsperspektiv genom att göra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt och projekt som involverar barn. Genom barnkonsekvensanalysen ges barnen en möjlighet att påverka beslut och verksamheter som rör barn i kontorets projekt.

I samråd med stadsdelsförvaltningarna görs bedömningen vilka parkleksbyggnader som prioriteras med utgångspunkt från bland annat byggnadens skick, parkleksstrategin samt de av stadsdelsförvaltningarna upprättade parkleksplanerna. En sammanvägd analys av planerna kommer utföras av kontoret.


Under 2024 planerar kontoret att färdigställa ett flertal projekt som bidrar till en mångfald av fritidsaktiviteter för barn och unga. Renoveringen av Gula villan på Stora Mossens IP färdigställs under våren, där bland annat lokaler för konståkningens träningsmoment utanför is kan genomföras, så kallad off-ice. Vid Hägerstensåsens BP uppförs två nya byggnader, en omklädningsbyggnad med 6 omklädningsrum samt en klubbhusbyggnad med förråd. I Grimsta naturreservat planeras en belyst ridstig. Den spontana utomhusidrotten främjas även genom färdigställande av en aktivitetsyta vid Aspuddens IP.

För att ytterligare bidra till en variation av fritidsaktiviteter för barn och unga planerar kontoret att uppföra en käpphästbana på Gärdets sportfält. Satsningen innebär fokus på en prioriterad målgrupp i idrottspolitiska programmet, nämligen flickor upp till yngre tonåren.

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

Kontoret fortsätter sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Under året beräknar kontoret att tillträda två förskolor.

Kontoret kommer i samarbete med berörda förvaltningar och bolag vara förskoleförvaltningen behjälplig i att ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor. Exempelvis har kontoret ett rumsfunktionsprogram som arbetats fram sedan tidigare och som används vid projekteringen av förskolor.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Förskolenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna, SISAB samt övriga berörda nämnder ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor	2024-01-01	2024-12-31

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

Alla stockholmare ska få de insatser och det stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under året beräknar kontoret att tillträda serviceboenden i Hagastaden, Bromma samt på Kungsholmen.


I Midsommarkransens gamla skola, del av Årsta 1:1, som står inför en kommande teknisk upprustning, upplåter kontoret lokaler som används till akut- och stödboende.

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs ska vara i enlighet med dessa krav. Kontoret fortsätter löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomför. I underhållsinsatser liksom vid planering av ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter är stadens föreslagna dokument *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* ett viktigt verktyg. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret deltar aktivt i funktionshindersrådets sammanträden och presenterar olika projekt ur ett tillgänglighetsperspektiv för att säkerställa att synpunkter från funktionshinderrådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnadsprojekt i ett tidigt skede. Kontoret ska förstärka sina rutiner gällande kravställning och uppföljning av tillgänglighetsakkunnigas kompetens för att säkerställa att kunskap om och förståelse för de olika tillgänglighetskraven finns med i projektgruppen.



Kontoret deltar även i dialogmöten tillsammans med övriga förvaltningar som har ett råd för funktionshinderfrågor i syfte att öka samarbetet mellan förvaltningarna, i synnerhet med idrottsförvaltningen. Projektering av idrottsanläggningar sker i tätt samarbete med idrottsförvaltningen för att säkerställa att tillgänglighetsaspekter prioriteras och integreras i efterfrågade idrottsfunktioner.

Kontoret kommer tillsammans med Stadsteatern vara kommunstyrelsen behjälplig att planera för en tillgänglighetsanpassad offentlig toalett i centrala Stockholm, som möjliggör för alla oavsett funktionsnedsättning att besöka området.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och Kulturhuset Stadsteatern AB planera för en tillgänglighetsanpassad offentlig toalett i centrala Stockholm som möjliggör för alla oavsett funktionsnedsättning att besöka området	2024-01-01	2024-12-31

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

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

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 ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna. Det ideella engagemanget i föreningslivet spelar en viktig roll för ett levande civilsamhälle. Kontoret planerar för närvarande för upprustning av bland annat Pelarbacken Större 4 på Södermalm, Oscarsteatern (Hasseln 4) och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1).

Kontoret kommer under året fortsätta arbetet i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden med att utveckla en modell för ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip.

Biblioteken är stockholmarnas närmsta kulturinstitution som erbjuder kultur, kunskap och samhällsservice. För att byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) även i framtiden ska uppfylla verksamheternas, besökarnas och myndigheternas förväntningar och krav kommer en teknisk upprustning och verksamhetsutveckling påbörjas under året. Förutom den tekniska upprustningen kommer de publika ytorna verksamhetsanpassas, särskilt barn och ungdom är en prioriterad målgrupp. Den publika verksamheten kommer att stängas ned under upprustningen. Återöppning planeras till 2027, i tid till byggnadens 100-års jubileum 2028.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret arbetar i samarbete med idrottsförvaltningen för en god tillgång till idrottshallar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden. Inom idrottsmiljarden kommer ett stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Flera idrottsprojekt med varierande

användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet fortsätter under året med att driva projekten framåt. Bland annat planeras för ny is- och idrottshall på Hagsätra IP, en ny idrottshall i Rågsved - Bäverdalens idrottshall och ny idrottshall i Akalla. Multihallar planeras för på både Enskede IP och på Vårbergs IP. Under året både utvecklas och planeras även för nya bollplaner. I samarbete med bland annat exploateringskontoret fortsätter arbetet med att utveckla Kristinebergs bollplan till en 11-spelsplan samt hitta en ersättning för den nuvarande 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdel. Arbetet med att skapa Bällsta IP fortsätter. Första etappen är friidrottshallen som är prioriterad.

Planering för projekt Kristinebergshallarna fortsätter. Projektet är förskjutet bland annat beroende på etappindelning i utbyggnaden av Hornsbergskvarteren.

Under året kommer nya ishallen på Mälarhöjdens IP att öppna för allmänheten. Hallen kommer tillgodose det långsiktiga behovet av ytterligare ishallar i stadsdelsområdet Hägersten/Älvsjö. Hallen kan användas för flera is-sporter, både i organiserad form och i öppen verksamhet.






Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. I Järva utreder kontoret även bland annat ett kampsportscenter samt utveckling av Knutby BP.

Simkunnigheten i staden ska öka. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar fortsätter kontoret under året planeringen för upprustning av Eriksdalsbadet och Vällingby sim- och idrottshall samt ersättningsanläggningar för Västertorps sim- och idrottshall och Husbybadet. Även nya sim- och idrottshallar utreds och planeras för på Skarpnäcksfältet och Årstafältet. Utomhusbadens betydelse som samlingspunkter under sommarhalvåret är viktiga. Möjligheten för vuxna och barn till rekreation och bad i sitt närområde ska vara tillgängliga för alla oavsett inkomst. Kontoret har ett flertal utomhusbad som uppnått sin tekniska livslängd. För Älvsjöbadets har kontoret ett genomförandebeslut för upprustning. Utredningar pågår för närvarande för Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Hägerstensbadet utreds i samband med Västerstorps sim- och idrottshall. Kontoret kommer tillsammans med bland annat exploateringskontoret medverka för att ta fram en inriktning för Vanadisbadet och dess närområde. Stockholms grönområden och stränder ska vara tillgängliga och enkla att hitta till, och stadens närhet till vattnet ska tas tillvara genom att öka möjligheterna till bad. För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt samordning och ansvarsfördelning för dessa kommer kontoret delta i ett samarbete med ett antal andra bolag och nämnder.

Kontoret kommer i samarbete med idrottförvaltningen inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, som till exempel på parkmark, samt undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner. Kontoret kommer även delta i utredningen om det är möjligt att uppföra tillfälliga idrottsytor till exempel inom östra Hagastaden, Husby, Hägersten och på tomten för gamla söderstadion.

Under året ska kontoret fortsätta planeringen för att kunna uppföra en restaurangbyggnad på Östermalmstorg. Kontoret ska även påbörja en utredning kring uppförandet av en kioskbyggnad.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Norra innerstadens stadsdelsnämnd ta fram inriktning för Vanadisbadet och dess närområde	2024-01-01	2024-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanerad idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2024-01-01	2024-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden fortsätta arbetet med att utveckla ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2024-01-01	2024-12-31
 Idrottsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden identifiera platser och samordna arbetet för att tillskapa tillfällig idrottsetablering på platser som ska tas i anspråk för annan exploatering längre fram	2024-01-01	2024-12-31
 Trafiknämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB samordna inrättande av fler bryggbad, strandbad, plaskdammar och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt utreda funktion, stadsövergripande samordning och ansvarsfördelning för dessa	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

Förväntat resultat

- En enhetlig och tydlig plan för stadens parkleksbyggnader är framtagen
- Strategi för kontorets ateljébyggnader är framtagen
- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Kyrkhamn har fastställts
- Utredning för nya idrottsanläggningar i Gubbängen är slutförd

Kommentar

Kontoret kommer under perioden ta fram en enhetlig och tydlig plan för hur parkleksbyggnaderna ska utvecklas och bevaras. Tillsammans med berörda förvaltningar kommer kontoret utreda myndighetskrav och fastighetsrättsliga frågor och dess påverkan på utveckling av såväl byggnaderna som verksamheten som bedrivs.

Som underlag kommer respektive stadsdelsförvaltning upprätta parkleksplaner. Målet är att ta ett helhetsgrepp över parkleksbyggnaderna och att hitta lösningar för att kunna nyttja byggnaderna på ett mer effektivt sätt och ta fram förslag på olika konceptbyggnader för nyproduktion.

För att bland annat se över möjligheten att skapa fler ateljéer i befintligt bestånd pågår utredningsarbete gällande teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i tre av kontorets befintliga ateljéhus; Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt i Spinnhuset (Alstavik 1). Resultatet kommer ligga till grund för kontorets fortsatta planering gällande ateljébyggnader. Kontoret kommer även vara kulturförvaltningen behjälplig där så önskas med frågor gällande *Ateljéstrategi 2024-2026*.

En långsiktig plan för byggnaderna i Kyrkhamn kommer tas fram. Kontoret fortsätter att utreda förutsättningar för fastighetsbildning av byggnaderna. Bland annat krävs godkända installationer för vatten och avlopp, en första provtagning visar på god vattenkvalitet och goda möjligheter för installation. Kontorets arbete sker parallellt med stadens inrättande av ett naturreservat i Kyrkhamn.

Kontoret har två idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall och Gubbängshallen som båda är i behov av teknisk upprustning. Under perioden kommer kontoret utreda deras framtida användning och möjlighet till utveckling.

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

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska sin totala klimatpåverkan, intensiviera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt att utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande och minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer, samt fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material med lägre klimatpåverkan. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation arbetar kontoret vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Kontorets arbete med att klimatanpassa fastighetsbeståndet fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom fortsatt anpassning för skyfall och värmeböljor. Kontoret förvaltar naturreservaten som ligger utanför stadens gränser med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena. Kontoret fortsätter även arbetet med att främja hållbara transporter inom staden samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon.




Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och i projekten ställs långtgående krav på vilka material och kemikalier som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. Kontoret genomför tillsammans med



idrottsförvaltningen åtgärder för att minska spridningen av mikroplast samt verkar för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs.

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

Kontoret fortsätter arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet med en effektiv resursanvändning och avfallshantering fortsätter också i linje med handlingsplanen för cirkulärt byggande och stadens avfallsplan, och är viktiga bidrag till att minska kontorets klimatpåverkan. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

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

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Elproduktion baserad på solenergi	219 MWh	9 000 MWh	År
 Köpt energi i stadens organisation	64,5 GWh	1 735 GWh	År
 Relativ energianvändning	127,9 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet	2024-01-01	2024-12-31
 Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och stadsdelsnämnderna kartlägga områden i staden eller som staden äger som kan restaureras och bli kolsänkor samt beräkna hur mycket koldioxid som kan bindas i dessa	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Fortsatta åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Solenergi har installerats på möjliga platser
- Alternativa källor för fossilfri energiproduktion har utretts

Kommentar

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Ett viktigt syfte utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska

energikostnaderna för stadens förvaltningar. För att kunna skilja på fastighetsel och verksamhetsel samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning genomföras om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare, för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt. Kontoret utreder även möjligheten att integrera solceller i fasad där det är lämpligt. Även kombinationen solceller och vegetation ska utredas när möjlighet till detta har identifieras. Kontoret följer den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi och utreder detta gällande den egna elproduktionen när möjligheter till detta identifieras. Kontoret kommer även att utreda möjligheten till alternativa källor för fossilfri energiproduktion utöver solenergi.

Kontoret fortsätter även arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material med lägre klimatpåverkan och återbruka material där det är möjligt. I arbetet ingår även att tillsammans med miljöförvaltningen fortsätta arbetet med livscykelanalys (LCA) i byggprocessen och utreda möjliga metoder att minska klimatpåverkan från byggnation.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

Kontoret ska genomföra en utredning om hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet. Syftet är att hitta energieffektiva lösningar för att kyla ner lokaler till en lämplig inomhustemperatur i ett klimat med stigande utetemperaturer.

Kontoret deltar även tillsammans med övriga berörda förvaltningar i det arbete som leds av miljö- och hälsoskyddsnämnden att kartlägga områden i staden eller som staden äger som kan restaureras och bli kolsänkor samt beräkna hur mycket koldioxid som kan bindas i dessa.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
Installerad effekt solenergi	1 438 kWp		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra djupgående energikartläggningar av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

Förväntat resultat

- Kompetenshöjande åtgärder om stadens nya miljöprogram har genomförts
- Fler projekt med inslag av återbruk och cirkulärt byggande har genomförts
- En strategi för kontorets arbete med återbruk och cirkulärt byggande har tagits fram

Kommentar

Kontoret ställer tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret tillämpar de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden samt kontoret tagit fram och kommer medverka i arbetet med att uppdatera dessa under året, i linje med stadens övergripande arbete kring avfall.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret ska därför alltid genomföra en materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk.

För att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt ska kontoret ta fram en strategi för att fortsätta utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande. I ett första steg kommer produkter enbart att återbrukas inom samma projekt eller i annat internt projekt. En lokal som kan användas för mellanlagring av dessa produkter finns i kontorets bestånd och systemet CCBUILD (ett digitalt verktyg för återbruk) kommer att användas för registrera och dokumentera de produkter som återbrukas.

I samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning utgår kontoret från ett livscykelperspektiv där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att minska den totala klimatpåverkan från byggnation samt för att hålla nere hyresnivåerna.

Stadens uppdaterade miljöprogram förväntas innebära en höjd ambitionsnivå gällande återbruk och cirkulärt byggande och ett arbete med att informera och utbilda medarbetarna samt höja kompetensen inom området kommer därför att genomföras. Kontoret kommer även delta i stadens kontinuerliga arbete med en hållbar plistanvändning.



Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
Genomföra materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten	4		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en strategi för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande	2024-01-01	2024-12-31

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

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönsystemer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara och stärka den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030 målen om god hälsa och välbefinnande; hållbara städer och samhällen; samt ekosystem och biologisk mångfald. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten som ligger utanför stadens gränser.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2024-01-01	2024-12-31
 Trafiknämnden ska i samråd med exploateringsnämnden påbörja processen med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetsnämnden. Hästa gård ska utvecklas till en levande öppen stadsbondgård med djur och café tillgänglig för besökare i alla åldrar	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

Förväntat resultat

- Samarbete med miljöförvaltningen och andra aktörer i staden inom klimatanpassning har förstärkts
- Åtgärder för klimatanpassning av beståndet har prioriteras och genomförande har påbörjats
- Energieffektiva lösningar för hantering av effekter av värmebölja har utretts

Kommentar

Kontorets arbete med att klimatanpassa fastighetsbeståndet fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom att fortsätta det påbörjade arbetet gällande anpassning för skyfall och värmeböljor.

Kontoret kommer under året göra en översyn av och revidera lämpliga drift- och underhållsrutiner vad gäller vilka enkla skyfallsåtgärder som kan inkluderas i dessa. Det kan till exempel vara att se över rensningen av brunnar, installera backventiler och täta dörrar.

För värmebölja kommer kontoret genomföra åtgärder utifrån den utredning som kommunfullmäktige beskriver i mål 2.1 om att utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet. Arbetet syftar till att hitta energi-effektiva lösningar för att kyla ner lokaler till en lämplig inomhustemperatur i ett klimat med stigande utetemperaturer. Vidare ska kontoret vara trafiknämnden behjälplig med att ta fram åtgärdsplaner för skyfall.

Kontoret fortsätter även framåt att vara samordnande part för aktivitet 13 i handlingsplanen för klimatanpassning vilken syftar till samverkan mellan fastighetsägande förvaltningar och bolag. Kontoret ska arbeta utifrån handlingsplanen för klimatanpassning tillsammans med övriga förvaltningar i staden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Revidera lämpliga drift- och underhållsrutiner vad gäller vilka enkla skyfallsåtgärder som kan inkluderas i dessa	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Utredning av möjligheter till ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet har genomförts
- Fler ekosystemtjänster har etablerats
- Samverkan inom staden för att gynna biologisk mångfald har utvecklats

Kommentar

Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret samverkar även med stadens övriga förvaltningar i det gemensamma arbetet för att gynna biologisk mångfald.

I projekten ställs tydliga krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion, och produktionen av solenergi kombineras aktivt med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas dessutom systemet med grönytefaktor, GYF.

För att utveckla och stärka kontorets arbete med ekosystemtjänster ska en utredning av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet genomföras, med syfte att utforma en strategi för det fortsatta arbetet med ekosystemtjänster och identifiera kostnadseffektiva åtgärder i befintligt bestånd samt vid nyproduktion.


Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra en utredning av möjligheter till ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet	2024-01-01	2024-12-31


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

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.



Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	5 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: Hållbara transporter

Förväntat resultat

- Fortsatt utvecklad laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Hållbara transporter i kontorets verksamhet har etablerats fullt ut
- Kontoret har deltagit i pilotprojekt för hållbara transporter

Kommentar

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Arbetet med att fortsätta utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet sker även genom implementering av den nyligen framtagna handlingsplanen för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon.

Kontoret kommer utöver detta även delta i ett pilotprojekt för innovativ gatuladdning i något av stadens områden med lägre tillgång till publik laddinfrastruktur.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar utgår kontoret alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar. 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. Fastighetskontoret samarbetar även med trafikplanerare på trafikkontoret och exploateringskontoret vid behov, till exempel vid anläggande av nya busshållplatser, infarter och parkeringar vid idrottsplatser.

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 alltid miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, vid upphandling av byggtreprenader. Kontoret ska även ställa krav på miljöfordon/miljöbränslen vid tillämpliga upphandlingar vilka medför transporter.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2024-01-01	2024-12-31

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

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030 såsom 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.

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

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Nämndmål: En giffri verksamhet

Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat
- Fortsatt arbete för att minska spridningen av mikroplast från konstgräsplaner

Kommentar

Kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna samt för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion. För mindre underhållsarbeten som kontorets byggserviceledare genomför fortsätter arbetet med att implementera BVB. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviksprodukter” i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt enligt BVB. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.

I drift och förvaltning fortsätter arbetet med att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, och ska tillsammans med idrottsförvaltningen genomföra åtgärder för att minska spridningen

av mikroplast genom att följa utvecklingen, genomföra åtgärder samt verka för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs. En utredning av konsekvenser för planering, förvaltning och drift av konstgräsplaner utifrån EU-beslut om försäljningsförbud för mikroplaster som fyllnadsmaterial (gummigranulat) fr.o.m. 2031 kommer också att inledas. Vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installerar kontoret granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare. Dessutom ska, om så är möjligt, hårdgjorda ytor för snöuppläggning tas fram vid ny- och omläggning av konstgräsplaner.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden samt säkerställer att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	92 %		Tertial
Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter i Byggvarubedömningen (BVB)	100 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ställa kemikaliekrav i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2024-01-01	2024-12-31

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

Kontoret kommer under perioden att ha fortsatt fokus för att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets uppdrag och arbete med att ta fram ett förslag till nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster enligt en självkostnadsbaserad princip. Under 2024 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att påbörja arbetet med implementering. Även princip för överskottskrav ska fastställas som bättre speglar kontorets varierande fastighetsbestånd och inte genererar ett underskott för kontoret. Under året kommer kontoret även arbeta med att fastställa en ny modell för ateljéhyror.

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

Under 2024 kommer kontoret att arbeta med både försäljningar och 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 eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Kontoret fortsätter arbetet med den digitala utvecklingen i byggnader. Testbäddar avseende AI-styrning och mätning fortsätter och installation samt utvärdering av rumsreferensgivare för ett jämnare inomhusklimat ska genomföras under 2024. Kontoret fortsätter även utredningen av möjliga systemstöd för insamling och analysering av media.

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. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb. Under året kommer kontoret att fortsätta nära samverka med övriga tekniska förvaltningar samt universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar.

Med utgångspunkt i arbetsmiljölagstiftningen och arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt organisatorisk- och social arbetsmiljö fortsätter kontorets arbete för attraktiva arbetsvillkor och attraktiv arbetsplats. Som en del i Fokus Järva kommer kontoret, i samarbete med stadsdelsförvaltningen fortsätta utveckla och tillhandahålla fungerande och ändamålsenliga lokaler och på så sätt bidra till ett aktivt och rikt föreningsliv i Järva. I Järvaområdet förvaltar kontoret bland annat Eggeby gård, Husby gård och Akalla by. Gårdarna har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av stadens kulturarv. I Granby gård kommer scoutverksamhet flytta in i ändamålsenliga och nyrenoverade lokaler under 2024. Kontoret har anläggningar i området som används dagligen men även säsongsvist, och kontoret utreder om dessa platser kan aktiveras under hela året tillsammans med berörda hyresgäster.

Under 2024 fortsätter kontoret med ett flertal satsningar för att säkerställa effektiva arbetssätt för verksamheten i linje med stadens utveckling mot fler stadsgemensamma systemlösningar för bättre beslutsunderlag och styrning inom stadens olika verksamheter. Exempelvis implementerar kontoret det stadsgemensamma IT-stödet för budget och prognos GPS/Hypergene under 2024. Detta medför ett omfattande arbete av översyn och anpassning av befintlig informationsarkitektur och även för rapporteringsprocessen avseende budget och prognos.

Under 2024 kommer kontoret fokusera på att planera för och genomföra riskreducerande åtgärder för samhällsviktig verksamhet med utgångspunkt utifrån resultatet av föregående års risk- och sårbarhetsanalys (RSA). Kontorets arbete med kris- och civil beredskap fortsätter och en ny beredskapsorganisation driftsätts. I samband med detta kommer kontoret revidera befintliga kontinuitetsplaner, implementera nya arbetssätt samt genomföra ett flertal planerade övning och utbildningsinsatser. Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter och under året kommer en lokal anvisning för informationssäkerhet tas fram och fastställas. Under verksamhetsåret 2024 fortsätter kontoret både aktivt och förebyggande arbeta med frågor som





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



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


Kontoret kommer under perioden att ha fortsatt fokus för att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.

Kontoret har ett stort antal kulturhistoriska byggnader i beståndet som har hög betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling samt med verksamheter som är viktiga för föreningslivet. Dessa byggnader har ofta höga drift- och underhållskostnader och hyresgäster med begränsad betalningsförmåga. Kontoret kommer under året, tillsammans med kulturförvaltningen, identifiera dessa byggnader där urvalet görs utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.1 konkretiseras vidare under kopplade nämndmål: *1. Långsiktigt hållbar totalekonomi, 2. Renodla fastighetsbeståndet och 3. Digital utveckling i byggnader.*

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100%	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. I arbetet ska princip för överskottskrav fastställas som bättre speglar nämndens varierade fastighetsbestånd	2024-01-01	2024-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2024-01-01	2024-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden identifiera fastigheter i sitt bestånd som inte kan bära sina egna kostnader men som eventuellt bör behållas i stadens ägo utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

Förväntat resultat

- Ny stadsintern hyresmodell har implementerats
- Princip för överskottskrav är fastställd
- Ny modell för ateljéhyror är fastställd
- Utvecklad användning av nyckeltalsanalyser med fokus på ytor, projekt och personal
- Fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell
- Fastighetsägaransvar samt långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan) har utretts

Kommentar

Kontoret har under år 2023 arbetat med att ta fram ett förslag till nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster enligt en självkostnadsbaserad princip. Det har identifierats kategorier till en föreslagen stadsintern kategoristruktur och ledorden rättvisande, enkelhet och transparens har varit utgångspunkter för framtida stadsintern hyressättning. Under 2024 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att påbörja arbetet med att implementera den nya stadsinterna hyresmodellen. Beslut behöver fattas kring några grundläggande utgångspunkter som modellen ska vila på, bland annat ska princip för överskottskrav fastställas som bättre speglar kontorets varierande fastighetsbestånd och inte genererar ett underskott för kontoret. Det återstår även en del analyser och simuleringar innan hyresmodellen kan implementeras i praktiken. Ett annat prioriterat område under året är att slutföra arbetet med att fastställa en modell för ateljéhyror.

Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten. Utmaningar i form av stigande inflation med ökade priser gör detta än mer angeläget och leder till ökade behov av att arbeta med prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift- och kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar. Kontoret kommer under året att utveckla användningen av nyckeltalsanalyser, till exempel öka användningen av projektrelaterade nyckeltal. Med ett stort behov av medel på investerings- sidan kommer kontoret intensifiera arbetet med att finna externa finansieringsmöjligheter, t.ex. genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag.

En annan angelägen parameter för en hållbar ekonomi är att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet, till avtalat pris och att vidta åtgärder där så inte är fallet. Kontoret kommer att arbeta med en fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för leverantörsavtal med syfte att ha en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet vilket kommer att ske genom att initiera försäljningsprocesser för objekt som inte är av vikt för staden vilket beskrivs vidare under nämndmål 2. *Renodla fastighetsbeståndet*, nedan

Kontoret fortsätter under 2024 tillsammans med exploateringskontoret utreda fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret (Beridarebanan 10). Det råder idag osäkerhet kring bland annat reglering av ledningar i golv, körbanorna i faret och garageportar. Syftet är att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret.

Kontoret fortsätter under året genomgången av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Arbetet syftar till att förhandla in och bruksvärdera fler lägenheter för att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning.

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	80 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2024-01-01	2024-12-31
Samtliga ramavtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Samarbetsformer med socialförvaltningen har förstärkts i syfte att undvika vakanser i LSS-bostäder
- Alternativkostnad för inhyrning vid förvärvsärenden estimeras och presenteras
- Öka andelen stadsinterna hyresgäster i fastighetsbeståndet

Kommentar

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2024 kommer kontoret att arbeta med både försäljningar och 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 eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid ej genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsatt utreda om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag.

Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret.

Kontoret arbetar med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden med mera. I samband med inventeringen kommer kontoret se över om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken tidshorisont. En del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret kommer även att genomlysa hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

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 senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits eller skjutits upp, med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra, eller konverterats om till annan upplåtelseform. Anledningen till denna förändring är primärt rådande marknadsläge med snabbt stigande räntor och skenande byggkostnader. Arbetet med att utveckla alternativ till förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende kommer under året fortsätta. Inför förvärvsprojekten kommer kontoret under året estimerat alternativkostnaden för inhyrning av lokaler på platsen för att på så vis söka klargöra vilket av eget ägande och extern inhyrning som är det för staden mest ekonomiskt fördelaktiga.

Kontoret har idag vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter kommer kontoret under året ytterligare förstärka det redan initierade samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över sina egna lokaler. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler kommer kontoret under året arbeta vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet kommer kontoret under året tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och stadsdelsnämnden Järva utreda möjligheterna att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till Järva stadsdelsnämnds nya förvaltningskontor samt bistå stadens övriga förvaltningar vid eventuella lokaliseringar av förvaltningskontor till Järvaområdet.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

Förväntat resultat

- Testbäddar avseende AI-styrning och mätning har fortsatt
- Fortsatt installation och utvärdering av rumsreferensgivare för ett jämnare inomhusklimat har genomförts
- Utredning av möjliga systemstöd för insamling och analysering av media genomförd

Kommentar

Kontoret fortsätter under 2024 tester med olika automatiska mätavläsningar. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som passar i olika byggnader med olika förutsättningar. Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att genom det uppnå mer effektiv och exakt data. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvalitet på registrerad data högre. Under året fortsätter samarbete med St:Erik Kommunikation AB och stadsledningskontoret kring mätdatainsamling. Kontoret fortsätter med omvärldsbevakning av AI-marknaden och tar del i hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken. Kontoret kommer också fortsätta att utvärdera testbäddarna i det egna beståndet.

Under året kommer fem byggnader att förses med givare för bättre styrning av inomhusklimatet vilket även möjliggör eventuell energibesparing. Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler enklare kan ta del av informationen. Kontoret fortsätter även att se över hur ett bra systemstöd kan se ut för att samla in och analysera mätdata rörande media, samt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

Kontoret fortsätter att säkerställa ett kvalitetssäkrat ritningsunderlag för kontorets byggnader genom skanning och modellering av byggnader och att ritningar överlämnas från projekt till förvaltning enligt tekniska anvisningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader	2024-01-01	2024-12-31




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

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. 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. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb.

Under året kommer kontoret att fortsätta nära samverka med övriga tekniska förvaltningar samt universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Samarbetet

bidrar också till att synliggöra kontorets spännande arbeten samt uppdrag och på så sätt attrahera nya medarbetare samt skapa goda förutsättningar för matchning av praktikanter och examensarbetare. Förändringar i arbetsätt och organisation utifrån verksamhetens uppdrag resulterar i svårigheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen likt feriearbeten. Kontoret kommer fortsatt tillhandahålla ett antal platser för LIA samt praktik och examensarbeten för universitets- och högskolestuderande för att matcha kontorets framtida kompetensbehov.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial

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

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 kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar fortsatt med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverförs till exploateringskontoret för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. 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 byggande av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

Fokus Järva

Kontoret kommer under året samverka med Järva stadsdelsförvaltning för att utveckla och tillhandahålla fungerande och ändamålsenliga lokaler i Järva för ett aktivt och levande föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanledningar som exempelvis ett kampsportscenter. Fastighetsägare i Järva genomför trygghetsinventeringar i området och kontoret avser att delta i dessa. Kontoret ser även över möjligheten att medverka i ytterligare samverkansgrupper i anslutning till kontorets objekt.

På Järvafältet ligger Hästa gård som omfattar ett antal byggnader och stora marker. Flera av byggnaderna som hör till gården har högt kulturhistoriskt värde. Under året kommer kontoret tillsammans med trafikkontoret ta fram förslag på hur Hästa gård, som idag är stängd för allmänheten, kan bli en levande och öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar.

I området förvaltar kontoret även Eggeby gård, Husby gård, Granby gård och Akalla by. Gårdarna har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av stadens kulturarv. I Granby gård kommer scoutverksamhet flytta in i ändamålsenliga och nyrenoverade lokaler under 2024. Kontoret har anläggningar i området som används dagligen men även säsongsvist, och kontoret utreder om dessa platser kan aktiveras under hela året tillsammans med berörda hyresgäster.

I Järva finns också idrottsanläggningar så som Husbybadet och ett antal bollplaner. Kontoret utreder hur nyttjandegraden på dessa platser kan öka och aktiveras genom att till exempel tillföra belysning eller andra funktioner till anläggningarna. Knutby BP kommer utvecklas med en kompletterande servicebyggnad. En ny simhall planeras i området som ersättning för Husbybadet och kontoret planerar även för en ny idrottshall i Akalla.

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




En säker arbetsmiljö med goda förutsättningar för arbetets utformning och arbetsätt är en förutsättning för att kontorets medarbetare ska kunna leverera ett gott resultat för stadens invånare. God arbetsmiljö är också en viktig faktor för att kontoret ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare och attrahera och behålla rätt kompetens i framtiden till stadens uppdrag.

Med utgångspunkt i arbetsmiljölagstiftningen och arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt organisatorisk- och social arbetsmiljö fortsätter kontorets arbete för attraktiva arbetsvillkor och attraktiv arbetsplats. Detta innebär bland annat att systematiskt undersöka, riskvärdera, genomföra och följa upp i syfte att kontrollera och förbättra arbetsmiljön för kontorets medarbetare. En ny arbetsmiljömodul har tillkommit i ILS för uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Modulen ska underlätta och säkerställa att kraven i arbetsmiljölagen uppfylls. Utbildningar för chefer kommer att genomföras i början av 2024. Samtliga chefer på kontoret kommer att arbeta i modulen. Resultaten kommer att aggregeras och analyseras på nämndnivå. Uppföljning av SAM i ILS blir obligatoriskt från och med verksamhetsberättelsen 2024.

För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. Kontoret ska arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil. Stockholms stad arbetar enligt det transformerande och positivt transaktionella ledarskapet, Full Range leadership-modellen. Modellen syftar till att ge verktyg till våra chefer så att dessa kan skapa goda förutsättningar för att öka medarbetarnas motivation, effektivitet och engagemang. Kontoret ska under perioden intensifiera arbetet med att ge kontorets chefer förutsättningar att arbeta med kompetens- och grupputveckling för ökad samverkan och gemenskap inom kontoret i syfte att minska risk för ohälsa kopplat till organisatorisk- och social arbetsmiljö. En god arbetsmiljö ska säkerställas genom balans mellan tilldelade uppdrag och resurser, rimligt antal medarbetare per chef och god samverkan med fackliga organisationer. I linje med stadens implementering av riktlinjen för chefsstruktur så ska även en översyn på kontoret genomföras utifrån stadens vägledning.

För att säkra god hälsa hos medarbetare och chefer utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö så kommer kontoret att arbeta vidare med förtydligad internkommunikation samt arbete med förtydligande av roller och ansvar.

För en ökad likställighet för kommunkoncernens anställda så ska friskvårdsförmånerna harmoniseras. År 2024 ska friskvårdsbidraget bli lika för alla anställda i stadens nämnder samt rabatterade kort för friskvård och träning erbjudas alla anställda i kommunkoncernen.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	82	83	År
 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

Förväntat resultat

- GPS/Hypergene har införts
- Översyn av rapportering i samband med budget och prognos har genomförts
- Fortsatt översyn av informationsarkitektur samt flöden avseende ekonomisk information har genomförts
- Relevant historisk data har säkrats för framtida åtkomst i samband med övergång till nya system
- Deltagande i utveckling och implementering av SGIS

Kommentar

Under 2024 fortsätter kontoret med ett flertal satsningar för att säkerställa effektiva arbetssätt för verksamheten i linje med stadens utveckling mot fler stadsgemensamma systemlösningar för bättre beslutsunderlag och styrning inom stadens olika verksamheter. Kontoret implementerar det stadsgemensamma IT-stödet för budget och prognos GPS/Hypergene under perioden. Införandet av GPS/Hypergene medför behov översyn och justering av befintlig informationsarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer. Därtill aktualiseras översyn hur bevarande av historiska uppgifter i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

I samband med övergången till det nya budgetsystemet genomför kontoret en översyn och anpassning av rapporteringsprocessen avseende budget och prognos. Ett arbete med detta pågår och kommer fortsätta under 2024 med syfte att dels anpassa kontorets nuvarande uppsättning och arbetssätt efter Hypergenes grundläggande utformning, men även säkerställa att kontorets verksamhetsspecifika behov beaktas i uppsättningen av systemet i dialog med det stadsövergripande projektet.

Kontoret kommer under 2024 också delta i utveckling av den nya stadsgemensam plattform av geodata (GGIS).




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


Under 2024 kommer kontoret fortsätta att utveckla det etablerade arbetet tillsammans med interna och externa parter, och som en del i stadens bidrag till Sveriges återuppbyggnad av totalförsvaret. Detta arbete sker i samverkan och nära samarbete med viktiga samhällsfunktioner i syfte att stärka stadens, regionens och länets förmåga att både förebygga och hantera svåra påfrestningar på samhället i vardag, kris och höjd beredskap.

Kontoret medverkar i beredskapssektorn räddningstjänst och skydd av civilbefolkningen, som är en del av stadens struktur och sektorsorganisation för civil beredskap. Ett viktigt arbete som påbörjats, och kommer att fortsätta under 2024. Kontoret bevakar och bidrar framförallt i frågor som berör hantering och konsekvenserna av de föreslagna lagförändringarna 2025-01-01 och som förespås få en stor påverkan på staden utifrån ett utökat ansvar under skärpt- och höjd beredskap. Kontoret som fastighetsägare kommer dessutom få ett utökat ansvar att iordningställa skyddsrum och befolkningsskyddsrum i händelse av höjd beredskap, som behöver konsekvensanalyseras.

Som ett resultat av kontorets beredskapsarbete kommer och en ny förvaltningsspecifik beredskapsorganisation driftsätts under 2024 i syfte att kunna hantera alla typer av allvarliga händelser och incidenter samt även innefattar skärpt och höjd beredskap. I samband med detta kommer kontoret revidera befintliga kontinuitetsplaner, implementera nya arbetssätt samt genomföra ett flertal planerade övnings- och utbildningsinsatser i syfte att höja kontorets förmåga inom säkerhets- och beredskapsområdet.

Under 2024 planerar kontoret att genomföra riskreducerande åtgärder med utgångspunkt från resultatet av föregående års risk- och sårbarhetsanalys (RSA) kopplat till samhällsviktig verksamhet och kritisk infrastruktur.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2024	Periodicitet
 Andel elektroniska inköp	85 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförs	81 %	81 %	År
 Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %	100 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen säkerställa drift och förmåga i fastigheter där kommunstyrelsen identifierat att samhällsviktig verksamhet bedrivs	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: 1. Säkerställa drift och förmåga i fastigheter med samhällsviktig verksamhet

Förväntat resultat

- Fastigheter där utpekad samhällsviktig verksamhet bedrivs har identifierats
- Behov för att säkerställa drift i fastigheter med utpekad samhällsviktig verksamhet har identifierats
- Fastställd organisation för objekt med särskilda skyddskrav

Kommentar

Under 2024 kommer kontoret i samverkan med stadsledningskontoret kartlägga och identifiera fastigheter och anläggningar där samhällsviktig verksamhet bedrivs eller planerar att bedrivas. Kontoret kommer därefter i samråd med stadsledningskontoret analysera vilka förutsättningar som krävs för att säkerställa drift och förmåga i de identifierade fastigheterna.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
I samråd med stadsledningskontoret, ta fram en modell och standard som ska gälla för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31
Kontoret ska i samverkan med stadsledningskontoret, identifiera och kartlägga vilka fastigheter och anläggningar i kontorets bestånd som är lämpliga och möjliga för att bedriva samhällsviktig verksamhet	2024-01-01	2024-12-31
Utreda och analysera behovet av resurser och organisation i syfte att säkerställa drift och upprätthålla avsedd förmåga för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31

Nämndmål: 2. Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

Förväntat resultat

- Fastställd lokal anvisning i enlighet med kraven i stadens tillämpningsanvisningar för informationssäkerhet
- Ansvarsfördelning för informationssäkerhet är tydligt reglerad i kontorets delegationsordning
- Kompetenshöjande åtgärder inom informationssäkerhet har genomförts

Kommentar

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under 2024. Under året kommer en lokal anvisning för informationssäkerhet tas fram och fastställas med utgångspunkt ur stadens uppdaterade tillämpningsanvisningar. Kontoret kommer också tydliggöra ansvar för olika roller för informationssäkerhet i kontorets delegationsordning. Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter under året med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare.

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

Det offentliga rummet tillhör alla. Alla ska kunna känna sig trygga överallt. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Under verksamhetsåret 2024 fortsätter kontoret både aktivt och förebyggande arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. Kontoret ska kartlägga behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet och i samråd med stadsledningskontoret utreda hur ansökningsprocessen kan kvalitetssäkras och blir mer förutsägbar. Kontoret ser även över hur ansökningsunderlaget kan förbättras.

Kontorets systematiska arbete med trygghetsronderingar kring våra byggnader pågår över hela året, till exempel ses belysning över och buskage och sly rensas. Kontoret kommer fortsätta det påbörjade arbetet med att förbättra belysningen kring flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts ut och ersätts mot nya energieffektivare armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet.

Kontoret fortsätter att delta i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade.

Vidare fortsätter deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By. Ett övergripande mål är att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar dem. Det är lokalt som kunskapen om behov och utmaningar finns. Samverkan med polisen, andra förvaltningar i staden och civilsamhället är angeläget och ska intensifieras. Fastighetsägare i Järva genomför trygghetsinventeringar i området och kontoret avser att delta i dessa. Kontoret ser över möjligheten att medverka i ytterligare samverkansgrupper i anslutning till kontorets objekt.

Som en trygghetsåtgärd i syfte att undvika hyresgäster som begår kriminella handlingar, utövar extremism eller andra oegentligheter kommer kontoret implementera en ny skrivning gällande detta i särskilda bestämmelser vid tecknande av nya hyresavtal.

Kontoret avser genomföra en trygghetsvandring på en idrottsanläggning tillsammans med idrottsförvaltningen samt representanter från föreningar på anläggningen.

Trygghetsvandringen ska utföras utifrån kvinnors och flickors upplevelser av platsen.

Välfärdsbrott

I ett led av satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen har kontoret påbörjat ett arbete med tydligare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. Syftet är att säkerställa att byggtreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverkar ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna ska syfta till att på ett heltäckande sätt kontrollera

byggarbetsplatserna. Dels genom att dokumentera att rutiner och krav följs på byggarbetsplatsen och dels genom annan informationsinhämtning och spaning. Vid arbetsplatskontrollerna ska även skick på skalskydd och inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas.

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

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

Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av rörelser, allt från restauranger till scoutverksamheter. 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 samt till ett levande föreningsliv och stärkt civilsamhälle. De idrotts- och kulturverksamheter som finns i kontorets bestånd riktar sig till alla och kan därför hjälpa bland annat nyanlända att etablera sig och knyta kontakter. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls.

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. Det är könsneutrala enskilda omklädningsrum som kan användas av alla som är mer bekväma med att byta om så än i de traditionella dam- och herromklädningsrummen. Kontoret fortsätter även arbetet med ständiga förbättringar av den fysiska tillgängligheten till och inuti lokalerna. Vid större ny- och ombyggnation finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring tillgänglighetsfrågorna.

Ett förvaltningsanpassat stöd för barnkonsekvensanalyser och barnchecklista har tagits fram på kontoret. Kontoret ställer sedan år 2017 krav på att en integrerad barnkonsekvensanalys ska tas fram för kontorets samtliga projekt överstigande 50 mnkr. Arbetet med barnkonsekvensanalyser görs tillsammans med verksamheten på plats. Kontoret ska fortsätta arbetet med barnkonsekvensanalyser och samverka i staden inom barnrättsfrågorna. År 2023 påbörjade kontoret ett arbete tillsammans med idrottsförvaltningen att se över de gemensamma rutinerna för barnkonsekvensanalyser i projekt, bland annat för att se till att barnkonsekvensanalyserna kommer in i rätt skede i projektprocessen. Detta arbete ska fortsätta 2024. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnade till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks. Detta ska vara en del av målet med de dialoger med barn som genomförs.

Som fastighetsförvaltande part är kontorets del i jämställdhetsarbetet att tillsammans med våra hyresgäster arbeta för att lokalerna är tillgängliga för alla grupper. Det innebär bland annat trygghetsskapande åtgärder i och kring fastigheterna såväl som att tillsammans med till exempel idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen anpassa lokalerna efter de målgrupper som de har i sina verksamheter. Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Bland annat ses växtlighet, buskage och belysning över. Kontoret avser genomföra en trygghetsvandring på en idrottsanläggning tillsammans med idrottsförvaltningen samt representanter från föreningar på anläggningen. Trygghetsvandringen ska utföras utifrån kvinnors och flickors upplevelser av platsen.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte hanteras som en separat fråga. Jämställdhetsfrågorna är en del av arbetet med byggprojekt – i alla byggprojekt upprättas en jämställdhetsanalys i tjänsteutlåtande. Frågor som berör jämställdhet såsom till exempel trygghet är en integrerad del i kvaliteten i projekten. Vad gäller jämställdhet i frågor så som jämställt utnyttjande av kontorets lokaler och en likvärdig tillgång för alla har kontoret stor hjälp i detta arbete av våra hyresgäster i form av idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna. Beställning av till exempel idrottsprojekt bygger på idrottsförvaltningens idrottspolitiska program där till exempel flickor är en prioriterad målgrupp. I förvaltningen av befintliga fastigheter är jämställdhetsfrågorna en integrerad del av att kontorets lokaler ska vara tillgängliga för alla. Att åtgärda till exempel trygghetsproblem är en del av detta. Fastighetskontoret som arbetsgivare ska ge alla lika möjligheter och rättigheter på arbetsplatsen oavsett diskrimineringsgrund. Arbetet bedrivs integrerat enligt aktuella personalpolicys.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi, utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande, minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen, samt bidra till att stärka ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; bekämpa klimatförändringarna; samt ekosystem och biologisk mångfald.

Redovisning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden totalt Mnkr	VP 2023	FB 2024	KF 2024	VP 2024	Avvikelse VP 2024 vs. KF 2024
Hyror	1 476,8	1 572,8		1 684,6	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	21,5	22,4		25,9	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	52,6		53,0	
Arbeten åt utomstående	8,6	8,6		9,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,4	12,3		13,1	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,4	4,2		3,2	
Lokalservice och FM-tjänster	24,6	26,9		30,9	
Övriga intäkter	38,5	35,4		35,1	
Summa verksamhetens intäkter	1 640,8	1 855,1	1 745,0	1 855,4	110,4
Driftkostnader (drift)	-201,4	-210,8		-218,6	
Lokalservice och FM-tjänster	-24,1	-26,7		-30,5	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-82,2	-82,3		-85,3	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-50,7	-52,3		-53,1	
Planerat underhåll	-32,0	-38,0		-45,0	
Arbeten åt utomstående	-8,6	-8,6		-9,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,0	-10,3		-9,9	
Förvaltningskostnader (OH)	-145,8	-146,2		-162,6	
Fastighetsskatt	-16,7	-16,1		-16,1	
Kundförluster	0,0	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	-8,4	-4,2		-3,2	
Skadestånd och Vite	-1,7	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-2,4		-2,4	
Övriga kostnader	-25,3	-25,8		-17,7	
Summa verksamhetens kostnader	-611,4	-743,7	-632,1	-653,9	-21,8
Verksamhetens driftnetto	1 029,4	1 111,4	1 112,9	1 201,5	88,6
Avskrivningar	-626,1	-642,8	-637,0	-694,0	-57,0
Räntekostnader	-294,7	-291,1	-356,2	-387,8	-31,6
Summa kapitalkostnader	-920,8	-933,8	-993,2	-1 081,8	-88,6
Resultat innan överskottskrav	108,6	177,6	119,7	119,7	0,0
Överskottskrav	108,6	154,6	119,7	119,7	0,0
Årets resultat	0,0	23,0	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Kontorets prognostiserade resultat i verksamhetsplan år 2024 uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet.

Kontorets totala intäkter uppgår till 1 855,4 mnkr vilket innebär en ökning om 110,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget för år 2024.

Verksamhetens kostnader summerar till 653,9 mnkr och ökar således med 21,8 mnkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 081,8 mnkr varav 694,0 mnkr avser avskrivningar och 387,8 mnkr avser räntor. Ökning jämfört mot kommunfullmäktiges budget uppgår till 88,6 mnkr.

Under rådande omvärldsläge med höga inflationsnivåer, högre räntor och byggkostnadsutveckling är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Utmaningar framåt i form av ökade kostnader syns inom ett flertal poster i resultatbudgeten. Däribland till exempel internräntan som höjs från 2,2 % till 2,8 % under 2024 vilket ökar kontorets kapitalkostnader. Även ökade mediakostnader där bland annat kostnaden för vatten beräknas öka med så mycket som 25 % under nästa år och även fjärrvärme med 12 %.

Ökade kostnader för kontoret leder i förlängningen även till utmaningar för hyresgästerna som belastas med höjda hyror och hyrestillägg. Indexuppräkning för 2024 uppgår till 6,5 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI), vilket räknas upp i hyran nästa år för de hyresgäster med hyresavtal som omfattas av indexklausul.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. IDF & förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
	2023	2024	2024	2024	VP 2024 vs. KF 2024
Hyror	918,6	1 000,1		1 053,1	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,2	10,6		12,9	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	44,4	48,4		49,0	
Arbeten åt utomstående	0,1	0,6		1,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0		0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,2	4,2		3,2	
Lokalservice och FM-tjänster	24,6	26,9		30,9	
Övriga intäkter	35,8	32,6		32,4	
Summa verksamhetens intäkter	1 040,8	1 123,3	1 106,4	1 183,1	76,6
Driftkostnader (drift)	-150,2	-158,0		-163,8	
Lokalservice och FM-tjänster	-24,1	-26,7		-30,5	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-69,4	-70,8		-72,7	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-27,8	-27,8		-28,1	
Planerat underhåll	-15,0	-21,0		-26,4	
Arbeten åt utomstående	-0,1	-0,6		-1,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0		0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-116,8	-119,0		-135,3	
Fastighetsskatt	-14,4	-14,4		-14,4	
Kundförluster	0,0	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	-8,2	-4,2		-3,2	
Skadestånd och Vite	0,0	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-2,4		-2,4	
Övriga kostnader	-19,9	-18,4		-14,2	
Summa verksamhetens kostnader	-448,4	-463,2	-471,6	-492,6	-21,0
Verksamhetens driftnetto	592,4	660,1	634,8	690,5	55,7
Avskrivningar	-314,7	-315,4	-309,8	-344,8	-34,9
Räntekostnader	-186,9	-183,4	-221,6	-242,7	-21,1
Summa kapitalkostnader	-501,6	-498,8	-531,4	-587,5	-56,1
Resultat innan överskottskrav	90,8	161,3	103,4	103,0	-0,4
Överskottskrav	108,6	154,6	119,7	119,7	0,0
Årets resultat	-17,8	6,7	-16,3	-16,7	-0,4

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 183,1 mnkr i verksamhetsplan 2024, vilket är en ökning med 76,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Förändringarna beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgår till 1 053,1 mnkr, vilket är en ökning med 53,1 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

För de hyresavtal som omfattas av indexklausul justeras hyrorna för nästkommande år med en indexuppräknings om 6,5 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI), vilket föranleder ökade intäkter om cirka 51,4 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

Även de stadsinterna hyresavtal som regleras vid förändringar av internräntan är något som beaktas i verksamhetsplanen. Då internräntan ökar från 2,2 % år 2023 till 2,8 % år 2024, höjs även hyresintäkterna inom dessa hyresavtal för att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Kontoret uppskattar denna ökning till cirka 9,0 mnkr för år 2024. För de hyresavtal som träder i kraft efter genomförda projekt under år 2024 är den nya räntan en del i hyresavtalen. I de fall där kontoret genomfört investeringar i lokaler med hyresavtal som inte kan regleras vid höjning av internräntan blir påföljden ett försämrat resultat under nästa år.

I en av kontorets fastigheter belägen på söder (Pelarbacken Större 29), där en hamburger-restaurang bedriver verksamhet, har kontoret sagt upp nuvarande hyresavtal för förhandling. Bedömningen är att nuvarande hyra är långt under marknadsmässig nivå. Om parterna kommer överens börjar nytt avtal gälla från och med april 2024. Detta leder till ökade externa hyresintäkter om 1,9 mnkr år 2024 jämfört med flerårsbudgeten.

Kontoret har även skrivit nya hyresavtal med externa hyresgäster i basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) som börjar gälla under 2024 efter renoveringsprojekt, även detta i linje med det uppdrag kontoret har att förbättra driftnettot genom löpande omförhandling av externa hyror.

Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har under ett antal år genomgått en omfattande renovering och prognosen för hyresintäkterna år 2024 har således varit preliminär då fastigheten inte varit helt färdigställd. Då hyresnivån nu är fastställd och slutgiltig ökar hyresintäkterna med 1,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, exklusive indexuppräknings för 2024. Vid årsskiftet 2023/2024 flyttar ytterligare två förvaltningar in som hyresgäster i fastigheten.

Hyresintäkterna i fastigheten Glasbruket 3 ökar med 1,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Ökningen föranleds av att indexuppräknings för år 2023 inte beaktades i förslaget för flerårsbudgeten vilket får effekt när detta justeras i samband med verksamhetsplan 2024.

Under 2023 har förhandling pågått med hyresgästen Oscarsteatern gällande hyresnivå och avtalsvillkor i fastigheten Hasseln 4. En överenskommelse har nåtts vilket preliminärt ökar hyresintäkterna under 2024 med cirka 0,5 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Ett utredningsbeslut har fattats gällande anpassning av lokalerna och teknisk upprustning av fastigheten, vilket är en del av fortsatta förhandlingar med ambitionen att landa i ett nytt hyresavtal inom en snar framtid.

En intressent har accepterat ett förslag till hyresavtal för vakanta kontorslokaler i Teaterhuset (Skansen 23) där tillträdet preliminärt är bestämt till början av nästa år. I flerårsbudgeten antog dessa lokaler hyras ut till en bedömd vakanshyra om cirka 10 mnkr för 2024. I samband med bland annat etableringsrabatter bedöms den faktiska hyresintäkten bli cirka 2,5 mnkr för 2024, för att sedan öka under 2025 och framåt till en hyresnivå som är högre än tidigare beräknat. Detta leder till en minskning av hyresintäkterna med 7,5 mnkr år 2024 jämfört med flerårsbudgeten.

Med anledning av rådande omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor ser kontoret tendenser till begränsad betalningsförmåga för några av kontorets hyresgäster. I några fall har verksamheter till och med gått i konkurs till följd av det ekonomiska läget.

Vakanserna för år 2024 bedöms öka med totalt 6,9 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket föranleder minskade hyresintäkter med motsvarande belopp. Några fastigheter med vakanta lokaler är exempelvis Hötorgshallen och Låghuset (Beridarebanan 10) samt Landbyska verket (Landbyska verket 1). Kontoret fortsätter arbetet med att försöka minimera vakanserna i fastighetsbeståndet i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget.

Garagehyran i Kulturhusets parkeringsgarage (Skansen 23) har tidigare redovisats som en hyresintäkt, men har under året flyttats till budgetposten mark, arrendeintäkter, torg och parkering efter genomlysning och säkerställande att garagen hanteras enhetligt redovisningsmässigt. Detta föranleder en minskning av hyresintäkterna med 2,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten och en motsvarande ökning av intäkterna för ovan nämnd budgetpost.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har använts som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader och skeppet har under 2023 varit tomställt till följd av renovering. Renoveringen bedöms vara färdigställd i början av 2024 och kontoret arbetar med att teckna ett nytt hyresavtal framåt. Då kontoret har senarelagt antagandet om tillträdesdatum för en ny potentiell hyresgäst minskar hyresintäkterna med 0,9 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

Under 2024 ska trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret påbörja processen med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetskontoret. Det är ännu inte fullt utrett om detta utmynnar i en värdeöverföring eller ett förvaltningsuppdrag. Uppdraget är således inte beaktat i kontorets resultatbudget och kan komma att få effekt beroende på hur utredningen fortlöper.

Vidare pågår det för närvarande programarbete kring området där Bredängs camping (Vingårdsmännen 1) är lokaliserad, vilket kan komma att påverka hyresintäkterna framåt. Kontoret återkommer i frågan när mer information finns att tillgå.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 0,6 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Kontoret har i verksamhetsplan 2024 beaktat generella prisökningar avseende media under nästa år. Bland annat vatten (+25 %), fjärrvärme (+12 %) och elskatt (+9 %). Elhandelspriset förväntas minska med 4 % under 2024 då serviceförvaltningen prissäkrat elen och fått ned priset med 3 öre/kWh. Gällande elnätet är prisenivån för 2024 fortsatt okänd och således inte beaktad i kontorets verksamhetsplan.

Ökningen beror även till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1) vilket föranleder en ökning om cirka 0,8 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

I slutet av april i år driftsattes den andra etappen av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och den har under perioden januari till oktober 2023 producerat 93 MWh solel. Detta innebär att elkostnaden för hyresgästerna förväntas bli lägre år 2024 än tidigare estimerat i flerårsbudgeten och elintäkterna för fastigheten minskar med 0,9 mnkr.

En utredning pågår kring vattenförbrukning för en fastighet i Hägerstalund (Akalla 4:1) där trafikverket i sin etablering har förbrukat vatten från fastighetens vattenledning under flera år utan att kompensera kontoret. Beroende på omfattning och tidpunkt för reglering kan detta få en positiv effekt på resultatet. Kontoret återkommer i frågan när mer information finns att tillgå.

Övriga kommentarer

För hyresgäster i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har ett säkerhetstillägg tillkommit till hyran från och med 2024 och redovisas inom budgetposten Lokalservice och FM-tjänster. Säkerhetstillägget hör ihop med det uppdrag kontoret har gällande säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder för samtliga medarbetare som arbetar i fastigheten och ska täcka driftkostnader kopplat till detta. Bland annat har väktare tillsatts i receptionen och installation av speedgates, övervakningskameror samt besökshanteringssystem är i full gång. Detta resulterar i ökade intäkter för lokalservice om cirka 0,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket är exklusive kontorets egen andel. Det ska tilläggas att nivån för dessa driftkostnader är fortsatt osäker vilket kan komma att påverka hyresgästernas säkerhetstillägg. Kontoret arbetar med att ta fram en samlad kostnadsbild för drift framåt utifrån de åtgärder som genomförs inom uppdraget.

Posten arbete åt utomstående ökar jämfört med flerårsbudgeten då kontoret har flera fastigheter där denna typ av projekt pågår årligen, till exempel för Stadshuset. Beloppet kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår. Ökningen får ingen resultatpåverkan då motsvarande prognosjustering är gjord på kostnadssidan.

Den nuvarande hyresgästen i Skravelberget/Parkgaraget (Skravelberget större 20) är uppsagd för villkorsändring men ärendet är hänskjutet till hyresnämnden. Detta kan innebära att kommande prognoser under år 2024 behöver justeras när ärendet är avgjort.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 522,6 mnkr, vilket är en ökning med 51,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Förändringarna beskrivs mer utförligt nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 163,8 mnkr, vilket är 5,9 mnkr högre än i flerårsbudgeten.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader ökar med 4,2 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, främst på grund av avgiftshöjningar. Inom posten budgeteras hyrorna för de inköp av förskolor och LSS-boenden i bostadsrättsföreningar som planeras 2024.

Kontorets kostnader för försäkringar ökar med 1,4 mnkr till följd av att S:t Erik försäkringar höjer försäkringspremierna med cirka 20 % jämfört med år 2023. Driftkostnaderna för Tekniska nämndhuset ökar med 0,6 mnkr. Det avser främst serviceavtal, där förvaltningen

övertagit alla servicebesök från renoveringsprojektet samt att serviceavtal för dörrautomatik tillkommit. Även fastighetsskötseln ökar då huset behöver bemannas av tre tekniker, vilket är en utökning. Fastighetsskötseln för Stadshuset ökar med 0,3 mnkr då det även där behövs fler tekniker på grund av många arbeten. Bevakningskostnaderna på Medborgarhuset ökar med 0,3 mnkr då kontoret behöver ha en stationär vakt på plats hela dagarna.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 1,9 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Som tidigare nämnt under avsnitt *mediaintäkter* har kontoret beaktat generella prisökningar avseende media under nästa år. Bland annat vatten (+25 %), fjärrvärme (+12 %) och elskatt (+9 %). Elhandelspriset förväntas minska med 4 % under 2024 då serviceförvaltningen prissäkrat elen och fått ned priset med 3 öre/kWh. Gällande elnätet är prisnivån för 2024 fortsatt okänd och således inte beaktad i kontorets verksamhetsplan

Ökningen beror även till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1) vilket föranleder en ökning om cirka 0,8 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll.

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 5,6 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket främst beror på en ökning av planerat underhåll.

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, dvs. om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten.

Kontorets båda saluhallar, Östermalmshallen och Hötorgshallen, ökar med totalt 1,0 mnkr i avhjälpande underhåll i enlighet de senaste årens utfall.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” ökar med 4,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten inklusive de utökade medel kontoret blivit tilldelade avseende administration i kommunfullmäktiges budget för år 2024. Cirka 2,7 mnkr av den totala ökningen består av kontorets lokalhyra, hyrestillägg och FM-tjänster i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) vilka ökar främst på grund av utökad yta med anledning av nya uppdrag, nytt säkerhetstillägg samt uppräknning av index för år 2024.

Vidare har kontoret fortsatt arbetet med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten. En del av utredningen kring ej aktiverbara utgifter berör kostnader för administration och andra allmänna omkostnader (overhead-kostnader). Enligt rådet för kommunal redovisnings rekommendationer angående redovisning av materiella anläggningstillgångar (RKR R4) kan dessa utgifter inte ingå i anskaffningsutgiften om inte personalen de härrör till tidsredovisar. För kontoret innebär det en omfattande

förändring av strukturen för tidsredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte tidsredovisar idag. Investeringstiden för dessa tjänster har i stället omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt. För att kunna sammanställa den faktiska omfattningen och analysera effekterna framåt har kontoret sedan början av juni 2023 infört en temporär tidsredovisningsmodell i väntan på att en tidsredovisningsstruktur fullt ut bedöms kunna implementeras i januari 2024. Utifrån dessa underlag har kontoret prognosticerat en nivå för 2024 som är lägre än antagandet i flerårsbudgeten och föranleder ökade kostnader om 2,0 mnkr.

I samband med detta arbete har även kontorets befintliga timpriser för projekt- och byggserviceledare setts över och uppdaterats i enlighet med stadsledningskontorets riktlinjer. Timpriserna kommer från och med 2024 att till exempel renodlas från ej aktiverbara utgifter, vilket föranleder ökade kostnader om 10,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

De ökade kostnaderna för administration som uppstår inom kontorets resultatbudget, utifrån den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning, leder i förlängningen till motsvarande minskning inom kontorets investeringsbudget. Kontoret kompenseras för en del av denna justering inom resultatbudgeten i samband med kommunfullmäktiges budget för år 2024.

Övriga kommentarer

Som tidigare beskrivet under avsnitt *hyresintäkter* ser kontoret, till följd av rådande omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor, tendenser till begränsad betalningsförmåga och konkursrisk för några av kontorets hyresgäster. Detta innebär även en risk framåt för ökade kostnader i form av kundförluster. Då posten är svår att förutsäga finns ingen budget kopplad till kundförluster, men kontoret vill samtidigt belysa en upptrappning av risken. Kontoret arbetar fortsatt aktivt i frågan och har löpande dialog med berörda hyresgäster.

I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) administrerar kontoret processen kring fastighetsanknutna tjänster, även kallade FM-tjänster med Primär som leverantör, för hyresgästerna i fastigheten. Då den generella prisnivån för tjänsteinnehållet ökat i kombination med att medarbetarna i fastigheten blivit fler, ökar de totala kostnaderna för FM-tjänster med 2,5 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. I och med att denna kostnad fördelas över hyresgästerna återfinns motsvarande ökning på intäktssidan.

Under år 2024 planeras renoveringarna av Farsta och Kungsholmens brandstationer påbörjas. Stationerna kommer att evakueras till tillfälliga stationer och det är i nuläget osäkert vilken effekt det kommer att ha på kostnadssidan. Kontoret har lagt budgeten för år 2024 i enlighet med driften av de ordinarie stationerna men det skulle kunna ändras när de slutliga lösningarna är på plats.

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 14,2 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kontoret har i tidigare ärenden under året rapporterat kring en pågående rättsprocess i samband med en tvist kopplad till Stadsmuseet. Kontoret har blivit ersatta med 2,7 mnkr för nedlagda rättegångskostnader. Domen har dock överklagats och gått vidare till hovrätten. För

år 2024 har kontoret tagit höjd för att fortsatt driva rättsprocessen, vilket inte beaktades i flerårsbudgeten. Detta föranleder en ökning om 1,5 mnkr inom posten övriga kostnader. Kontoret återkommer i frågan när mer information finns att tillgå.

Posten arbete åt utomstående ökar jämfört med flerårsbudgeten då kontoret har flera fastigheter där denna typ av projekt pågår årligen, till exempel för Stadshuset. Beloppet kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår. Ökningen får ingen resultatpåverkan då motsvarande prognosjustering är gjord på intäktsidan.

Kapitalkostnader

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

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

I verksamhetsplanen för 2024 budgeterar kontoret kapitalkostnader om 587,5 mnkr, varav 344,8 mnkr avser avskrivningar och 242,7 mnkr avser räntor. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är den ökade investeringsvolymen. Denna medför att både avskrivningar och ränta väntas öka inför kommande år.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten uppgå till 30 mnkr. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att prognostisera. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden IDF	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
Mnkr	2023	2024	2024	2024	VP 2024 vs. KF 2024
Hyror	536,0	554,9		613,6	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	7,6	7,7		8,8	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,6	1,5		1,3	
Arbeten åt utomstående	0,5	0,0		0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0		0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,2	0,0		0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0		0,0	
Övriga intäkter	,2	,2		,2	
Summa verksamhetens intäkter	546,1	684,3	591,1	623,9	32,7
Driftkostnader (drift)	-42,7	-45,3		-46,6	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0		0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-1,5	-1,6		-2,3	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-20,6	-22,1		-22,2	
Planerat underhåll	-17,0	-17,0		-18,6	
Arbeten åt utomstående	-0,5	0,0		0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0		0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-19,8	-20,0		-20,0	
Fastighetsskatt	0,0	0,0		0,0	
Kundförluster	0,0	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	-0,2	0,0		0,0	
Skadestånd och Vite	-1,7	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0		0,0	
Övriga kostnader	-5,1	-7,1		-3,2	
Summa verksamhetens kostnader	-109,1	-233,0	-113,0	-112,8	,2
Verksamhetens driftnetto	437,0	451,3	478,1	511,0	32,9
Avskrivningar	-311,4	-327,3	-327,3	-349,2	-21,9
Räntekostnader	-107,7	-107,7	-134,5	-145,1	-10,7
Summa kapitalkostnader	-419,1	-435,0	-461,8	-494,3	-32,5
Resultat innan överskottskrav	17,8	16,4	16,4	16,7	0,4
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	17,8	16,4	16,4	16,7	0,4

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 606,7 mnkr vilket är en ökning med 38,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökar med 0,1 mnkr, vilket främst beror på indexuppräknning. Kontorets hyresgäst i Vällingby sim- och idrottshall planeras avflytta per juli 2024. Efter avflytt förväntas lokalen vara tomställd fram till planerad renovering, vilket föranleder minskade intäkter om 0,1 mnkr. Ökningen av intäkterna från arrenden om 1,1 mnkr avser främst indexuppräknning. Kontorets externa hyresgäst i Sjöstadshallen har avflyttat under 2023 och den tidigare externa lokalen inkluderas nu i idrottsnämndens hyra då de kommer att ha verksamhet i lokalen framgent. Det föranleder ett minskat överskott om 1,3 mnkr enligt vad som budgeterades i flerårsbudgeten.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 112,8 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 46,6 mnkr, en ökning om 1,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Ökningen avser främst kostnader för försäkringar, fastighetskötsel samt skador och åverkan.

Kontoret har med omedelbar verkan stängt Sätra ishall. Planerad stängning var till halvåret 2024 men sättningar i marken har påverkat ishallens konstruktion som skulle kunna innebära rasrisk och den stängdes därför tidigare.

Underhållskostnader

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 18,6 mnkr.

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, det vill säga om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 3,2 mnkr och inkluderar projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

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

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

I verksamhetsplanen för 2024 budgeterar kontoret kapitalkostnader om 494,3 mnkr, varav 349,2 mnkr avser avskrivningar och 145,1 mnkr avser räntor. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är den ökade investeringsvolymen. Denna medför att både avskrivningar och ränta väntas öka inför kommande år.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/drifstkostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten avseende idrottsanläggningar uppgå till 50 mnkr. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att prognostisera. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
	2023	2024	2024	2024	VP 2024 vs. KF 2024
Hyror	22,2	17,8		17,9	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,7	4,1		4,3	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	3,1	2,6		2,7	
Arbeten åt utomstående	8,0	8,0		8,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,4	12,3		13,1	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0		0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0		0,0	
Övriga intäkter	2,6	2,6		2,6	
Summa verksamhetens intäkter	53,9	47,4	47,4	48,5	1,0
Driftkostnader (drift)	-8,4	-7,5		-8,2	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0		0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,3	-10,0		-10,3	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-2,3	-2,4		-2,8	
Planerat underhåll	0,0	0,0		0,0	
Arbeten åt utomstående	-8,0	-8,0		-8,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,0	-10,3		-9,9	
Förvaltningskostnader (OH)	-9,2	-7,2		-7,2	
Fastighetsskatt	-2,3	-1,7		-1,7	
Kundförluster	0,0	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0		0,0	
Skadestånd och Vite	0,0	0,0		0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0		0,0	
Övriga kostnader	-0,3	-0,3		-0,3	
Summa verksamhetens kostnader	-53,9	-47,4	-47,4	-48,5	-1,0
Verksamhetens driftnetto	0,0	0,0	0,0	,0	0,0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	0,0	0,0	0,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och 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.

Det finns ett antal planerade värdeöverföringar där dialog pågår med exploateringskontoret men som inte beaktas i kontorets resultatbudget förrän beslut finns. En större överföring som planeras år 2024 avser fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. I samband med att värdeöverföring

sker kommer kontoret att erhålla kompensation för tidigare rivningar av byggnader i området som kontoret genomfört på uppdrag av exploateringskontoret. Kompensationen är ett engångsbelopp och uppgår till 4,8 mnkr. Fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 bidrar till kontorets överskott, år 2024 budgeterat till 5,8 mnkr, vilket kommer att behöva kompenseras för vid värdeöverföringen.

Under år 2023 har kontoret erhållit tre nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret, Burmanstorp 2, Tankebyggarorden 2 och Farsta strand 4:3. Dessa var inte beaktade i flerårsbudgeten och påverkar därför både intäkter, kostnader och regleringsposter. Några uppdrag, till exempel på Slakthusområdet, har avslutats på grund av rivning eller försäljning.

Intäkter

Budgettraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,1 mnkr, vilket är en ökning med 0,8 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Ökningen är bland annat en följd av högre drift- och underhållskostnader för Ulvsunda 1:1 och Famnen 6. Kontoret har också tagit höjd för ökade försäkringskostnader, vilket påverkar alla uppdrag. Även en minskad hyresintäkt i Ingenjörsvillan 2 på grund av avflytt driver ökningen av regleringsposten på intäktssidan. Förvaltningsuppdraget för mark i Slakthusområdet får en minskad regleringspost om 0,4 mnkr på grund av att kostnader så som snöröjning, markskötsel och avhjälpande underhåll minskar i takt med att exploateringsprojektet fortgår.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,9 mnkr, vilket är en minskning med 0,4 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Minskningen förklaras framför allt av lägre hyresintäkter på Induktorn 33 till följd av färre hyresgäster.

Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig plan avseende idrottsanläggningar samt en för övriga anläggningar och en utökad plan för ett antal prioriterade projekt, även denna fördelad på investeringar avseende idrottsanläggningar samt övriga anläggningar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2024 utgått från kommunfullmäktiges budget. I denna ökar den totala investeringsbudgeten för 2024 ökar med 239 mnkr jämfört med 2023, bland annat genom den idrottsmiljard som tillförts under mandatperioden på grund av att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm.

Med stöd av stadens metoder för prioritering av investeringar har kontoret utifrån kommunfullmäktiges budget utarbetat en mer detaljerad investeringsbudget för de kommande åren. Kontoret kommer att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna och därmed bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar kommer att vara fokus för arbetet under det kommande åren. I detta arbete ingår att fortsatt pröva nya metoder och som kan minska investeringsutgifterna för större projekt, så vida det inte leder till kompromisser avseende funktion och den långsiktiga driften av fastigheterna.

Kontoret har för år 2024 i de långsiktiga planerna tilldelas en investeringsbudget som uppgår till 810 mnkr år 2024, varav 370 mnkr utgör idrottsinvesteringar och 440 mnkr utgör övriga investeringar. I nämndens långsiktiga planer ska bland annat nödvändiga underhållsåtgärder, skapandet av funktionella ateljéer, förvärv av bostadsrätter för förskola och LSS, upprustningar av lokaler för exempelvis stadsinterna hyresgäster samt upprustningar av brandstationer inrymmas. Inom den långsiktiga planen för idrotten ska bland annat projekt på Kristinebergs IP samt ett antal upprustningar av idrottsanläggningar i olika stadsdelar inrymmas.

För att uppfylla kommunfullmäktiges prioriteringar av större strategiska investeringar tilldelas kontoret i den utökade investeringsplanen totalt 1 002 mnkr under 2024. Här ingår bland annat medel för genomförandeprojekt avseende kompensation för idrottsytor som tagits i anspråk för exploateringsändamål. Medel reserveras också för planerad upprustning av simhallarna Eriksdalsbadet och Vällingby samt pågående upprustning av Stadsbiblioteket. Även den upprustning av Stadsbiblioteket som är i planeringsskede ingår här.

I verksamhetsplanen för 2024 har kontoret överprognosticerat projektvolymen som återfinns i de långsiktiga planerna. Detta för att tidigare erfarenhet visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Effekten av detta, sett över hela portföljen, är att kontoret behöver planera för mer verksamhet än vad som inryms i budgeten för att säkerställa att alla tillgängliga medel förbrukas under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både investeringar i idrottsanläggningar samt investeringar exklusive idrottsanläggningar, och budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen.

För investeringar exklusive idrottsanläggningar är överbudgeteringen för år 2024 cirka 270 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 160 mnkr.

Se mer utförlig information i *Bilaga 8 – Investeringar 2024*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret fortsätter bedriva arbetet med omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten, eller behövs för det kommunala uppdraget, alternativt är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Målsättningen ska vara att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet i staden.

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. Kontoret 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 2024 planerar kontoret att avsluta ett antal försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 22 mnkr. Försäljningsomkostnaderna väntas bli ca 3 mnkr under

kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan komma att påverka även försäljningsomkostnaderna. Vid försäljningen av dessa objekt väntas ett positivt resultat på cirka 3 mnkr för staden som helhet.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 98,7 mnkr, varav 1,2 mnkr avser år 2024. Byggprojektet är slutbesiktigat med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. De budgeterade kostnaderna under år 2024 beror på att projektet fortsatt kommer att generera svårprognostiserade juristkostnader, med anledning av processen gentemot Trafikverket. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Klimatinvesteringar

Inför 2024 kommer kontoret att ansöka om medel för klimatinvesteringar om totalt 53,2 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2024
Glasbruket hus D och K	LED-belysning utfasning av lysrör	1,0
Stadshuset	LED-belysning utfasning av lysrör	1,8
Pilträdet 11 hus 5	Ombyggnad energibesparing värmesystem	1,5
Lilla Katrineberg 2	Energiglas	0,5
Dosthoffska Huset	Energiglas	0,5
S:ta Maria Scoutkår	Värmepump och radiatorer	1,0
Alviks kommunalhus	Energiglas	2,5
Banmästarbostället	Värmepump	0,6
Spångafolkan	Utfasning av oljepanna	0,6
Skansen 23	Ny LED-belysning Galleri 3	1,5
Skansen 23	Ny LED-belysning Teaterhuset korridorer och kontor	1,2
Riddersviks Gård	Ny LED-belysning stall och 4H-gård	0,5
Hötorgshallen	Byte av 3st ventilationsaggregat	4,5



Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2024
Blackebergs BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Bromstens IP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Enskede IP	Utbyte av planbelysning till LED [C-plan]	1,0
Enskede IP	Utbyte av planbelysning till LED [E-plan]	1,0
Grimsta IP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Grimstafältets BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Gröndals BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Gubbängens IP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Hjorthagens IP	Utbyte av planbelysning till LED [5-spel]	1,0
Hjorthagens IP	Utbyte av planbelysning till LED [7-spel]	1,0
Hjorthagens IP	Utbyte av planbelysning till LED [11-spel]	1,0
Hägerstensåsens BP	Utbyte av planbelysning till LED [5-spel]	1,0
Hägerstensåsens BP	Utbyte av planbelysning till LED [7-spel]	1,0
Hägerstensåsens BP	Utbyte av planbelysning till LED [11-spel]	1,0
Knutby BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Kvarnbacka BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Kärrtorps IP	Utbyte av planbelysning till LED [B-plan]	1,0
Kärrtorps IP	Utbyte av planbelysning till LED [C-plan]	1,0
Skarpnäcks sportfält	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Sofiaskolans BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Spånga IP	Utbyte av planbelysning till LED [7-spel]	1,0
Spånga IP	Utbyte av planbelysning till LED [11-spel]	1,0
Sturebyskolas BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Tantolunden BP	Utbyte av planbelysning till LED [5-spel]	1,0
Tantolunden BP	Utbyte av planbelysning till LED [11-spel]	1,0
Årsta gårds BP	Utbyte av planbelysning till LED	1,0
Stora mossens IP	Utbyte av planbelysning till LED [A- och B-plan]	2,0
Spånga IP	Solcellsanläggning fotbollshall	3,0
Farsta ridanläggning	Solcellsanläggning	1,5
Enskede ridanläggning	Solcellsanläggning	3,0

Trygghetsinvesteringar

Inför 2024 kommer kontoret att ansöka om medel för trygghetsskapande åtgärder om totalt 29,8 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2024
Uppbådet 1	Trygghetsåtgärder	0,5
Flatenbadet	Trygghetsåtgärder	0,5
Beridarebanan	Trygghetsåtgärder	10,0
Akalla By	Trygghetsåtgärder	0,8

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2024
Aspuddens IP	Trygghetsåtgärder	1,5
Bredängs BP	Trygghetsåtgärder	1,0
Enskede IP	Trygghetsåtgärder	1,0
Kärrtorps IP	Trygghetsåtgärder	3,0
Mälarhöjdens IP	Trygghetsåtgärder	1,5
Solberga BP	Trygghetsåtgärder	1,5
Vårbergs IP	Trygghetsåtgärder	2,0
Stockholms Stadion	Trygghetsåtgärder	5,0
Älvsjö IP	Trygghetsåtgärder	1,5

Parkleksinvesteringar

Inför 2024 kommer kontoret att ansöka om medel för upprustning av parklekar om totalt 2,3 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellen nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Parkleksinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2024
Fagerlids parklek	Rivning och återuppbyggnad	1,3
Kronobergsparkens parklek	Uppförande av ny byggnad	1,0

Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2023 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av tilldelade klimatinvesteringsmedel. Detta beror på att inte alla projekt har hunnit avslutas under innevarande år. Totalt bedöms att det finns ett behov av att ombudgetera cirka 3,0 mnkr.

Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 110,4 mnkr inom driftbudgeten.

Rådande omvärldsläge med höga inflationsnivåer, högre räntor och byggkostnadsutveckling leder till ökade kostnader inom ett flertal poster inom resultatbudgeten. Den största förändringen avser ökade kapitalkostnader, bland annat med anledning av höjd internränta från 2,2 % till 2,8 %. För de hyresavtal som omfattas höjs hyresintäkterna för att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Kontoret uppskattar ökade intäkter om cirka 9,0 mnkr år 2024 kopplat till höjning av internräntan.

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen ökar med 38,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget, främst i och med ökade kapitalkostnader som kontoret kompenseras för i och med självkostnadshyra.

För de hyresavtal som omfattas av indexklausul justeras hyrorna för nästkommande år med en indexuppräknings om 6,5 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI). Indexet mäter den genomsnittliga prisutvecklingen och hyresjusteringen ska täcka in ökade kostnader för nästkommande år. Kontoret uppskattar ökade hyresintäkter år 2024 kopplat till indexuppräknings om cirka 51,4 mnkr.

Omslutningsförändringarna redovisas i sin helhet i nedan tabell och beskrivs mer i detalj under avsnittet *Nämndens ekonomiska förutsättningar*.



	Av nämnden redovisade omslutnings- förändringar
Kostnader (+)	110,4
Drift	7,8
Lokalservice	3,8
Media (el, värme, vatten etc)	3,0
Felavhjälpande underhåll	0,7
Planerat underhåll	7,0
Arbeten åt utomstående	1,0
Reglering av förv.uppdrag	-0,4
Förvaltnings-OH	4,3
Försäljningsomkostnader	-1,0
Övriga kostnader	-4,4
Avskrivningar	57,0
Internräntor	31,6
Intäkter (-)	-110,4
Hyror	-101,9
Mark, arrenden, torg, parkering	-3,6
Lokalservice	-4,0
Media (el, värme, vatten etc)	-0,4
Arbeten åt utomstående	-1,0
Reglering av förv.uppdrag	-0,8
Ers. för försäljningsomkostnader	1,0
Övriga intäkter	0,2

Systematiskt kvalitetsarbete

Kvalitet handlar om värdet som skapas i förhållande till de resurser som förfogas över. Det vill säga det som görs i kontorets dagliga arbete i form av exempelvis drift av fastigheter, uthyrning, energieffektivisering och byggprojekt. Under 2024 kommer kontoret arbeta vidare utifrån stadens ambition i kvalitetsprogrammet om att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare. Det innebär att kontoret alltmer systematiskt arbetar med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering för att:

- uppnå mål, önskade resultat och effekter
- använda resurser effektivt
- leva upp till invånarnas och stadens anställdas behov och förväntningar
- säkerställa rättssäkerhet, likställighet och kontinuitet

Kärnan i stadens kvalitetsprogram är, utöver ovan, förhållningssätt som är gemensamma för staden - stockholmarnas fokus, helhetssyn, hållbarhet, handlingsutrymme, lärande och öppenhet. Kontorets förhållningssätt utgår från löftena i kontorets värdegrund -

professionalitet, ansvarstagande, nytänkande och helhetssyn. Under 2023 inleddes ett arbete för översyn av värdegrunden vilket fortsätter under 2024.

Under 2023 synliggjordes processer och många av kontorets arbetssätt med mallar, lednings- och stödmaterial på fastighetskontorets samarbetsytor. För arbetssätten finns ett lokalt redaktörskap. Enheters ägarskap av arbetssätten, i samspel internt och med externa parter, skapar förutsättningar för framgångsrik leverans och kvalitetsutveckling där yrkeskunnande och engagemang tas tillvara, vilket följer inriktningen i kvalitetsprogrammet. Aktiviteter för kvalitetsutveckling beskrivs kopplat till mål i verksamhetsplanen och i innovationsbilagan.

Kontoret planerar bland annat att arbeta med insamling av kundinsikter på ett helt nytt sätt. Djupintervjuer med hyresgäster kommer genomföras. Kontoret kommer sedan att arbeta vidare med utvalda utmaningar. Synpunkter och förbättringsförslag från tyck till-appen tas in i fastighetskontoret spanar, utöver att respektive ärende hanteras. Fastighetskontoret spanar är en funktion som innebär att ärenden, tillsammans med medarbetares spaningar om verksamheten och omvärlden, samlas in och analyseras i ett tvärfunktionellt nätverk av medarbetare. Spaningar blir till insikter som blir förslag till utvecklingsområden genom detta arbete. Förslag till utveckling lyfts sedan till beslut och fortsatt genomförande. Kontoret kommer också att påbörja en testpilot för att utforma en upphandlingsmodell för strategisk samverkan för likartade byggprojekt. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för samarbete då entreprenören får en ökad motivation att samverka och lärdomar från ett gemensamt projekt kan överföras direkt i fortsatt arbete.

Sammanfattningsvis fortsätter kontoret sitt arbete under 2024 med att leverera och vidareutveckla service och tjänster som är relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Slut

Bilagor

Bilagorna 8-10: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1 - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 2 - Klimatinvesteringar 2024-2026

Bilaga 3 - Plan för upphandling 2024-2026

Bilaga 4 - Kompetensförsörjningsplan 2024-2026

Bilaga 5 - KommentarerStoraProjekt 2024

Bilaga 6 - Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2024

Bilaga 7 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2024

Bilaga 8 - Investeringar 2024

Bilaga 9 - Investnetto FSK

Bilaga 10 - Investnetto IDF

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-01-09
Lena Lien, Avdelningschef	2024-01-09