



Handläggare
Mats Johansson
Telefon: 08-508 269 85

Till
Fastighetsnämnden
2024-02-20

Verksamhetsberättelse 2023 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2023.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 4,0 mnkr avseende medel för trygghetsinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	5
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	5
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	9
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	23
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	25
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	27
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	39
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	40

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	42
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	45
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	47
Uppföljning av ekonomi	50
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	50
Investeringar	59
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	60
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	60
Ombudgeteringar	60
Medel för lokaländamål	60
Analys av balansräkning	60
Särskilda redovisningar.....	61
Bedömning av nämndens interna kontroll	61
Systematiskt kvalitetsarbete.....	61
Systematiskt arbetsmiljöarbete	62
Checklista för årlig uppföljning.....	62

Bilagor

Bilagorna 34-35: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

- Bilaga 1 - slutrapport-klimatinvestering Aspuddens IP, planbelysning och styr A-plan*
- Bilaga 2 - slutrapport-klimatinvestering Axelsbergs BP, planbelysning och styr*
- Bilaga 3 - slutrapport-klimatinvestering Bagarmossens BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 4 - slutrapport-klimatinvestering Enskede IP, Planbelysning och styr A- och B-plan*
- Bilaga 5 - slutrapport-klimatinvestering Farsta IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 6 - slutrapport-klimatinvestering Hammarbyhöjdens IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 7 - slutrapport-klimatinvestering Hässelby IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 8 - slutrapport-klimatinvestering Kärrtorps IP, Planbelysning och styr A-plan*
- Bilaga 9 - slutrapport-klimatinvestering Mälarhöjdens IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 10 - slutrapport-klimatinvestering Nälsta BP, Planbelysning och styr*

- Bilaga 11 - slutrapport-klimatinvestering Sandåkra BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 12 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäcks sportfält, Belysning och styr rugby*
- Bilaga 13 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäcks sportfält, Planbelysning och styr baseboll*
- Bilaga 14 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäckshallen, LED-belysning och styr*
- Bilaga 15 - slutrapport-klimatinvestering Sätra BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 16 - slutrapport-klimatinvestering Sätra IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 17 - slutrapport-klimatinvestering Tanto BP, Planbelysning och styr A-plan*
- Bilaga 18 - slutrapport-klimatinvestering Åkeshovs BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 19 - slutrapport-klimatinvestering af Chapman Skrovbelysning - LED*
- Bilaga 20 - slutrapport-klimatinvestering Engelbrekthallen, LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 21 - slutrapport-klimatinvestering Gubbängshallen, LED-belysning stora & lilla hallen*
- Bilaga 22 - slutrapport-klimatinvestering Sjöstadshallen, LED-belysning i idrottshall, korridorer och omkl*
- Bilaga 23 - slutrapport-klimatinvestering Sköndalshallen, LED-belysning i idrottshallen*
- Bilaga 24 - slutrapport-klimatinvestering Smedshagshallen, LED-belysning i lilla salen*
- Bilaga 25 - slutrapport-klimatinvestering_Plantan 1*
- Bilaga 26 - uppföljning-trygghetsinvestering lilla Katrineberg*
- Bilaga 27 - uppföljning-trygghetsinvestering_Hagsätrahallen*
- Bilaga 28 - uppföljning-trygghetsinvestering_Husbyhallen*
- Bilaga 29 - uppföljning-trygghetsinvestering_Hässelbyhallen*
- Bilaga 30 - Uppföljning av intern kontroll*
- Bilaga 31 - GDPR årsrapport Fastighetskontoret 2023*
- Bilaga 32 - Kommentarer stora projekt 2023*
- Bilaga 33 - Nyckeltal 2023*
- Bilaga 34 - Investnetto 2023*
- Bilaga 35 - Investeringar VB 2023*

Sammanfattande analys

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

Kontorets resultat år 2023 minskar med 16,5 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 108,6 mnkr i verksamhetsplanen. Kontorets intäkter uppgår till 1 663,9 mnkr vilket innebär en ökning om 23,1 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Verksamhetens kostnader summerar till 657,8 mnkr och ökar således med 46,4 mnkr. Utfallet för kapitalkostnader blev 913,9 mnkr år 2023. Detta innebär en minskning med 6,9 mnkr jämfört med budget som var 920,8 mnkr.

Utfallet för de totala investeringarna i projekt uppgår till 1 359,4 mnkr för år 2023 vilket kan jämföras med den justerade budgeten på 1 638,1 mnkr vilket ger en avvikelse på -278,7 mnkr. Jämfört med prognosen för helåret i tertialrapport 2 på 1 546,1 mnkr är utfallet -186,7 mnkr eller -12,1% lägre. De huvudsakliga orsakerna till avvikelsen mellan utfall och budget är tidsförskjutningar, överklaganden eller ej utnyttjade riskreserver i projekt.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

Inom kontorets unika fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka restauranger och nöjesutbud i ändamålslämpliga lokaler, ta del av en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Anpassning och utveckling av lokaler och verksamheter 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. Kontorets parkleksbyggnader spelar en viktig roll för barnen i staden och är centrala i den parkleksstrategi som har beslutats av kommunfullmäktige.

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

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. På Kungsholmen har kontoret inventerat det egna fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda fler av stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader har identifierats och står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning. Beslut i olika faser gällande utredning och inriktning om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning har fattats för kontorets byggnader på fastigheterna Klamparen 8 och 11, Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3 och 5 under året.

Kontoret har renoverat och verksamhetsanpassat fastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö, där bland annat äldreförvaltningen flyttat in under året, och fastigheten Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen, där Hägersten-Älvsjös stadsdelsförvaltning nu bedriver ungdomsgård och en ungdomsmottagning har öppnat sin verksamhet.

Fastighetsbeståndet inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler. Till exempel har upphandling skett inför renoveringar av Farsta och Kungsholmens brandstationer och kontoret har tecknat ett avtal som möjliggör att Kungsholmens tillfälliga brandstation kan byggas vid S:t Görans sjukhus. Upprustningen säkerställer att byggnaderna även i framtiden är rustade för räddningstjänstens arbete. Som en del av rådande säkerhetsläge har kontoret inventerat och utfört åtgärder i ett antal skyddsrum. Kontoret har även tomställt ett flertal tidigare uthyrda skyddsrum.

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

Kontoret har fått indikationer på minskad köpkraft i saluhallarna, vilket på sikt kan leda till ekonomiska problem för hyresgäster och minskade hyresintäkter för kontoret.

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

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret förvaltar även naturreservat utanför stadens gränser.

Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras för nya behov och utveckling av befintliga byggnader. Detta i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och andra verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga.

Kontoret har under året fortsatt att genomföra barnkonsekvensanalyser i projektens tidiga skeden. Analyserna bidrar till att barnperspektivet i dessa projekt omhändertas på ett systematiskt sätt så barn bland annat kan känna sig välkomna, trygga och röra sig säkert i kontorets byggnader och anläggningar. Under året har kontoret slutfört en barnkonsekvensanalys för Eriksdalsbadet. Barnkonsekvensanalyser pågår gällande fler projekt bland annat för multihallen på Enskede IP och inför ombyggnationen av Vällingby sim- och idrottshall och Hagsätra is- och idrottshall. En utbildning i kompetenshöjande syfte genomfördes under hösten för kontorets medarbetare av Stockholms stads barnombudsman.

I det utförda underhållsarbetet i av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har ett flertal åtgärder vidtagits för att öka säkerheten och tillgängligheten för barn, bland annat har en höjning av räcket i bokhallen genomförts. I det kommande projektet gällande teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av biblioteket är barn och unga en prioriterad målgrupp vars behov är en del i planeringen av såväl verksamhet som av lokalytor som i den arkitektoniska gestaltningen. Ett inriktningsbeslut för projektet har fattats under året.



Beslut har fattats för utredning om utställningslokal till Medeltidsmuseet i väntan på permanenta lokaler i Börshuset (Rådstugan 1).

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

I kontorets byggnad Dosthoffska huset i Björns trädgård har Södergården, som bedriver verksamhet i närliggande lokaler i Pelarbacken Större 4, haft aktiviteter riktade till barn och ungdomar under sommarlovet. Under året har viss renovering skett och ett vårdprogram tagits fram för byggnaden.

Kontoret förvaltar ett 40 tal parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka är viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret har under året tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen tagit fram den parkleksstrategi som nu är antagen av kommunfullmäktige. Strategin ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Kontorets parkleksbyggnader en viktig förutsättning för verksamheten. Samarbetet fortsätter framåt i ett parkleksnätverk.

Under året har kontoret fortsatt med underhållsarbete av parklekarna i form av renovering av klimatskal så som yttre väggar och tak samt i vissa fall även åtgärder som rör byggnadernas grund. Under året har ett femtontal parkleksbyggnader renoverats, exempelvis Rågdalens parklek, Björklunds hages parklek, Starbo parklek och Skånegläntans parklek. Under sommaren brann en parkleksbyggnad i Kronobergsparken ner. Byggnaden är nu riven, marken är sanerad och återställd och projekt för återuppbyggnad pågår.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kultur nämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna och i samråd med fastighetsnämnden utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och användning av parkleksbyggnader	2023-01-01	2023-06-30	

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

— Ingen

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

● Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska kunna delta i samhällslivet på lika villkor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under året har kontoret tillträtt serviceboendet Grönmyntan i Hässelby-Vällingby. Kontoret har i samråd med kommunstyrelsen utrett alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende, se bilaga *PM gällande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende*.

Stadens styrande dokument *Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023* har varit ett stöd inför underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av om- och nybyggnadsprojekt. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomför. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor och deltar i rådets sammanträden, där kontoret presenterar olika projekt ur ett tillgänglighetsperspektiv för att säkra att rådets synpunkter inarbetas i ombyggnads- och nybyggnadsprojekt. Under året har till exempel projekt rörande Bäverdalens idrottshall, Is- och idrottshall på Hagsätra IP och Nytorpsbadet presenterats. Tillgänglighetskonsulter har också involverats i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas.

I och med den omfattande upprustningen och renoveringen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har tillgänglighetsanpassningar genomgående utförts. Som exempel har säkra utrymningsplatser skapats, samtliga dörrar har ny dörrautomatik, ramper har byggts, trösklar

och höjdskillnader har tagits om hand, huvudentrén har försetts med en ny plattformshiss och en receptionsdisk anpassad för alla samt nya toaletter med bra tillgänglighet har byggts, hörslingor har renoverats och ny god belysning har installerats.

I Eriksdalshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. Tillgänglighetsåtgärder så som monterad tröskelplåt och draghandtag på RWC på Högdalens skatepark har utförts. Åkeshovs sim- och idrottshall har fått taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till lokalen för medicinsk rehab samt en extra orienteringstavla med information om säker plats i anläggningen.

Tillgängligheten har förbättrats i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), bland annat har barnbibliotekets entré försetts med ramp och armbågskontakt, frångänglighetsplatser har iordningställt i byggnaden, hissar har fått nya och taktila knappar, befintliga dörrpartier i publika ytor har kompletterats med armbågskontakter samt installation av ny RWC på plan 6.

Kontoret har under året arbetat även arbetat med förbättrad tillgänglighet i till exempel blåklassade Stadshusparken. Stenläggningen i parken var ojämn på grund av sättningar och gångvägarna uppfyllde inte dagens tillgänglighetskrav. En stor del av stenplattorna längs strandpromenaden mot vattnet har lagts om och återplacerats på samma plats. Kontoret har restaurerat stenbänkar och skapat en ny tillgänglig väg av roslagssandsten. I ursprungsutförandet fanns en sandlåda i Stadshusparken för de allra minsta besökarna – den är nu återställd.

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

— Ingen

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter att nyttja för stadens medborgare, så som exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek och äldre gårdar. Hyresgästerna i kontorets lokaler har bedrivit ett brett utbud av verksamheter och genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden, har stockholmarna getts förutsättningar för ett delta i ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.

Många av kontorets byggnader har höga kulturhistoriska värden och är en viktig del av stadens historia. Antikvarisk kompetens anlitas i alla relevanta projekt och kontoret har i samarbete med Stadsmuseet fortsatt att ta fram vårdprogram för byggnader med höga kulturhistoriska värden för att trygga en långsiktigt hållbar förvaltning. Under året har vårdprogram färdigställt för Nobelfabriken i Vinterviken (Svavelsyran 3), kvarnen vid

Gullmarsplan (Skanskvarn 1), Stenhuset i Björns trädgård (Dosthoffska huset 1), samt tre annex till Stadsbiblioteket (Spelbomskan 3, 13 och 17).

För att bevara och tillgängliggöra kontorets byggnader med höga kulturhistoriska värden har bland annat publika delar av Stadshuset (Eldkvarnen 1) och stadshusparken varsamt renoverats inför 100-års jubileet tidigare under året. Planering av anpassning och teknisk upprustning av byggnadsminnet Oscarsteatern (Hasseln 4) har fortsatt i dialog med länsstyrelsen, antikvarisk kompetens samt berörda hyresgäster. Även planering av teknisk upprustning av Kronohäktet (Alstavik 1) är beslutad. Fasadrenovering av byggnadsminnet Stockholms Stadion (Norra Djurgården 1:42) och Daneliuska huset (Landbyska verket 1) har påbörjats. Inriktningsbeslut har fattats om renovering och ombyggnad av Pelarbacken Större 4 samt Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) där kontoret och kulturförvaltningen även arbetat med verksamhetsanpassning. Kontorets hyresgäst i Superellipsen (Skansen 23) har under året öppnat verksamhet som bland annat innefattar livescen, replokaler och restaurang.

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret utrett hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning. I ett första steg har en teknisk statusinventering av kontorets byggnader med ateljélokaler genomförts. Det har även utretts om ytterligare ateljélokaler kan tillskapas inom beståndet och ett mål är att fler ateljéföreningar bildas som kan nyttja lokalerna mer effektivt under årets alla dagar. Inventeringarna har använts som underlag till de utredningsbeslut som fattats under september om teknisk upprustning och utveckling av Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens g:a skola (del av Årsta 1:1) och Spinnhuset (del av Alstavik 1). Resultatet kommer sedan även utgöra underlag till förslag för ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip som kontoret tillsammans med kommunstyrelsen och kulturförvaltningen ska ta fram.

Ateljéstrategi 2024-2026 beslutades av kulturnämnden och av fastighetsnämnden i oktober 2023 och i kommunfullmäktige i december. Målet är att strategin ska leda till att ytterligare minst 200 yrkesverksamma konstnärer kan hyra lämpliga arbetslokaler. Genom beslutet om ateljéstrategin har ett brett samarbete med konstnärsorganisationer och fastighetsbolag inom staden grundlagts.

Inom satsningen för idrottsmiljarden har kontoret arbetat intensivt med planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontorets arbete har bland annat resulterat i utredningsbeslut för en ny sim- och idrottshall på Årstafältet, nybyggnad av Västertorps sim- och idrottsanläggning och uppförande av multihallar på Vårbergs IP och Enskede IP. Utredningsbeslut har fattats för ny 11-spels konstgräsplan på Gubbängsfältet. Inriktningsbeslut gällande upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall och uppförande av Hagsätra is- och idrottshall och Bäverdalens idrottshall i Rågsved har fattats. Beslut om genomförande gällande anläggande konstgräsplan, utegym och servicebyggnader på Årstafältet och kompletterande brand- och konstruktionsåtgärder i Farsta ishall och nytt klubbhus och omklädningsbyggnad på Hägerstensåsens BP har också fattats. Kontoret har ett flertal projekt gällande konstgräsplaner som både avslutats och som förbereds inför utrullning nästa år. I Järva har kontoret beslutat att uppföra en kompletterande servicebyggnad på Knutby BP. Dessutom har utredningsbeslut fattats

gällande nya Husbybadet samt ny idrottshall inom fastigheten Mariehamn 3 i Akalla.

Kontoret har i samråd med idrottsförvaltningen inventerat idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, till exempel på parkmark, och undersökt om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner. Bland annat har detaljplaneläggning av Abrahamsbergs BP påbörjats.

För att skapa fler ytor för spontanidrott har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen bland annat identifierat en yta som lämpar sig för spontanidrott i form av utegym i samband med planeringen av en kommande bollplan på Årstafältet.

På Gubbängens IP har ett nytt utegym invigts. Utegygmet är toppmodernt med maskiner som påminner om moderna maskiner för inomhusbruk. Detta byggdes som en trygghetssatsning utifrån medborgarförslag och belysningsstolpar gör träning i ljus möjlig även under kvällstid.

Kontoret har samarbetat med idrottsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att identifiera presumtiva idrottsytor där *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* redovisar ett underskott.

Idrottsförvaltningen har tillsammans med kontoret under året fortsatt arbetet med framtagandet av underlag inför uppdateringen av tidigare framtaget Simhalls-PM, som redogör för nödvändiga underhållsåtgärder för befintliga anläggningar mellan år 2020-2030 samt beskriver behovet av nya simanläggningar. Nyckeltal och behov har uppdaterats efter stadens nya befolkningsprognos. Arbetet fortsätter under våren 2024.

Under året har kontoret slutfört en rad idrottsprojekt. Bland annat har utvecklingen av utomhusmiljöerna på Vårbergs IP fullföljts. Projektet som varit en del av Fokus Skärholmen, har resulterat i förbättrade och utökade utomhusytor med två 11-spelsplaner med konstgräs och fridrottsytor, en 7-spelsplan med konstgräs och fördröjningsdamm med dagvatten samt nya gång- och cykelbanor.

Under året har två hybridgräsplaner på Gärdet invigts, de första i sitt slag i Stockholm. Hybridgräs är en ny teknik där man blandar konstgräs och naturgräs vilket ger spelplaner med ett slitstarkt underlag som håller för fler speltimmar.

I juni invigdes Stockholm BMX Arena i Hökarängen. Arenan består av en EM-klassad tävlingsbana och en mindre så kallad pump track. Båda banorna är öppna för allmänheten och är de första i sitt slag i Stockholm.

På Enskede IP har omläggning av friidrottsytor och fasta installationer genomförts, vilket skapat förutsättningar för en flexibel verksamhet. Samtliga friidrottsytor uppnår nu kraven för World Athletic, klass 2. Även på Stockholm Stadion iordningställdes löparbanor med mera som nu klarar certifieringskraven från World Athletic och internationella tävlingar kan genomföras, så som exempelvis Bauhausgalan som ägde rum i juli.

Omläggning från gruspist till installation av betongpist med kylslingsor på Gubbängens Skridsko- och bandyhall har utförts. Detta för att säkra tillgången av en funktionell ispist samt tillgodose önskemål om att ytan i hallen går att använda även under den tidsperiod då hallen inte används för skridskoverksamhet.







Färdigställande av utökning av ispist på Eriksdals BP har inneburit att befintlig kylanläggning, belägen inne i Eriksdalshallen, har rivits och ersatts med en ny kylanläggning i en teknikbyggnad placerad söder om hallen. Underliggande kylslingar har tätats och nytt granulatrött konstgräs har installerats. Detta har inneburit en ökad möjlighet att nyttja 11-spelsplanen för idrottsändamål över hela året. Projektet har även möjliggjort för en framtida energieffektivisering genom att förbereda för att överskottsvärmen från kylanläggningen ska kunna återanvändas.






Grimsta ishall har återinvigts efter renoveringar. Bland annat har antalet omklädningsrum utökats från fyra till sju, en ny kylanläggning för isdrift har installerats och ventilationen i ishallen har förbättrats.

Tyvänn har läckage upptäckts i undervisningsbassängen i nyrenoverade Högdalens sim- och idrottshall. Kontoret har arbetat intensivt med läcksökning och åtgärdsplan. Kontoret har behövt stänga Sättra ishall under hösten på grund av säkerhetsskäl och risk för ras och skada. Sättra ishall var planerad att vara i bruk säsongen 2023/2024 för att därefter rivras under 2024, men en utredning från oktober, beställd av kontoret och utförd av externa konstruktörer, visade på brister så allvarliga att bärighet och stabilitet inte kunde garanteras.


Redogörelse av aktiviteten *Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, idrottsnämnden och kulturnämnden utreda möjlighet till utveckling eller komplettering av anläggningar och lokaler för att bidra till stadens arbete inom Fokus Järva* redovisas under nämndmålet *Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov*.

Gällande det strategiska arbetet med gatukonst och muralmålning ligger huvudansvaret på Stockholm Konst, kulturförvaltningen. Kulturstödsenheten har en utsedd medarbetare som har deltagit på samverkansmöten kring temat öppna väggar. Kontoret finns behjälplig om byggnader inom det egna beståndet anses lämpliga för ändamålet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓  Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, idrottsnämnden och kulturnämnden utreda möjlighet till utveckling eller komplettering av anläggningar och lokaler för att bidra till stadens arbete inom Fokus Järva	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden utreda hur fastighetsnämndens samlade ateljébestånd kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Fastighetsnämnden ska slutföra de åtgärder som tillgodoser att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till hundraårsjubileet 2023	2023-01-01	2023-06-01	
✓  Idrottsnämnden i samarbete med exploateringsnämnden och fastighetsnämnden inventera möjliga ytor i innerstaden som kan användas för både spontanidrott och föreningsverksamhet	2023-01-01	2023-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden uppdatera "Behov av och planerade idrottsanläggningar" där även status och renoveringsbehov av stadens simhallar och utomhusbad ska framgå	2023-01-01	2023-06-30	
✓  Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Idrottsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram förslag på förbättrad samordning för den strategiska planeringen av idrottsytor	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden uppdatera befintlig ateljéstrategi för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer	2023-01-01	2023-12-31	
✓  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret utrett hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnads-effektiv förvaltning. Som underlag har en teknisk statusinventering av byggnader med ateljélokaler i genomförts. Inventeringarna har använts som underlag till de utredningsbeslut som fattats under året om teknisk upprustning och utveckling av Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens g:a skola (del av Årsta 1:1) och Spinnhuset (del av Alstavik 1). I samband med detta utreds hur antalet ateljéer i befintliga byggnader kan utökas. Även en utredning om kontorets byggnader i Kyrkhamn har påbörjats i syfte är att utveckla de befintliga byggnaderna och tillgängliggöra området och dess kulturmiljö.

Kontoret har som en del av Fokus Järva inventerat beståndet i det geografiska området, hur byggnaderna används idag och hur de kan nyttjas ytterligare. Kontoret har tittat på hur beståndet bidrar eller kan komma att bidra till en positiv utveckling och vilka resurser och beslut som kan behövas för eventuella genomföranden. I området finns alltifrån gårdarna på

Järvafältet till flera bollplaner och stora idrottsanläggningar, som till exempel simhallar och utomhusbad - Järvabadet. Kontoret har påbörjat kartläggning och uppmätning av mark runt kontorets byggnader i området. Detta för att tydliggöra stadens olika ansvarsområden på stamfastigheter.

Kontoret planerar för nya idrottsanläggningar och utveckling av existerande anläggningar i området, som bollplaner med nya funktioner som konstgräs, belysning, omklädningsrum och friidrottsytor. Kontoret har beslutat att uppföra en kompletterande servicebyggnad på Knutby BP. Dessutom har utredningsbeslut fattats gällande nya Husbybadet samt ny idrottshall inom fastigheten Mariehamn 3 i Akalla.

I juni invigdes två nyrenoverade basketplaner vid Elinsborgsskolan i Tensta. Bakom upprustningen av basketplanerna ligger ett samarbete mellan Stockholms stad och Brilliant Minds med flera.

För att främja platsaktivering har ny boulebana anlagts på Akalla BP intill Akalla by.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen medverkat i ett detaljplanearbete som syftar till att möjliggöra utvecklade idrottsfunktioner i dalgången mellan Rinkeby och Tensta. Denna plats är dock inte längre aktuell, utan behovet av ytterligare idrottsfunktioner behöver lokaliseras till andra platser i området.

I ett samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning (del av nuvarande Järva stadsdelsförvaltning) har kontoret verksamhetsanpassat en verkstadslokal i Husby gård till ett fritidsbibliotek. I april invigdes verksamheten som gratis tillhandahåller sport- och fritidsutrustning för utlån till mer än 35 sporter och aktiviteter.

I kontorets byggnad Granby Gård, som är kulturmärkt och har en stark förankring i Järvaområdet, är renoveringen och ombyggnaden från bostadshus till verksamhetslokal åt Stockholms scoutdistrikt i slutskede.

Idrottsnämnden har i samråd med fastighetsnämnden, SISAB, Järva stadsdelsnämnd och de kommunala bostadsbolagen haft i uppdrag att inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva och arbete kommer fortgå med att finna lämplig plats för detta.

I samband med en festival på Järvafältet i augusti blev ladan tillhörande Eggeby gård vandaliserad. Idrottsförvaltningen i samråd med Järva stadsdelsförvaltning beslutade även att stänga Järvabadet ett par dagar i samband med oroligheterna. Badet drabbades också av viss skadegörelse.

Kontoret har påbörjat utredning av två äldre idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall samt Gubbängshallen. Kontoret har tittat på byggnaderna status och idrottsförvaltningen har sammanställt behov av framtida idrottsfunktioner. I avvaktan på utredningens resultat utförs akuta underhållsåtgärder i byggnaderna. Som underlag i utredningen har en bebyggelsehistorisk inventering utförts av Stadsmuseet.

Kontoret har intensivt fortsatt arbetet med utredning kring och planering av nya idrottsanläggningar som har resulterat i ett flertal utrednings- och inriktningsbeslut under året.

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

● Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram med tillhörande handlingsplaner och arbetet berör framförallt Agenda 2030 målen om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; bekämpa klimatförändringarna; främja ekosystem och biologisk mångfald; samt målet om hållbar konsumtion och produktion.

För att nå klimat- och energimålen för programperioden arbetar kontoret aktivt med energieffektivisering av fastighetsbeståndet, bland annat genom att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning med syfte att få fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Kontoret bedriver även ett kontinuerligt arbete med att optimera användningen av värme, kyla och ventilation samt ställer krav på energieffektiviserande åtgärder vid större ombyggnationer i syfte att minska energianvändningen. Energiprestandan för kontorets fastighetsbestånd 2023 var 128 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet i miljöprogrammet gällande 5 % energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå med god marginal överträffas och uppnår 30 % till och med december 2023.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) färdigställdes i augusti och har nu en installerad effekt på totalt 171 kWp.

Kontorets utsläpp av CO₂e har minskat med 1 112,48 ton (a-temp korrigerat) 2023 jämfört med 2019, vilket med god marginal uppfyller kontorets klimatbeting på 829 ton CO₂e minskning för hela perioden.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där är möjligt. Under året har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, för att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Kontoret har även fortsatt arbetet med återbruk av konstgräsplaner där begagnade elitfotbollsplaner, som har en kortare utbytesintervall än övriga planer, återbrukas på andra bollplaner inom staden.

Kontoret har även säkerställt att det finns möjlighet att sortera ut matavfall i alla byggnader i beståndet där det är tillämpligt. Hämtställen med matavfallsinsamling finns nu för samtliga platser där kontoret äger avtalet för matavfallsinsamling.

Arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa har fortsatt under året. Kontoret har samverkat med stadens skyfallsfunktion för att hitta kostnadseffektiva åtgärder som går i linje med stadens skyfallsstrategi. Avseende värmebölja har kontoret arbetat vidare utifrån den utredning av kontorets bestånd som har gjorts och utvärderat vad som är kontorets rådighet och ansvar gällande de verksamheter med grupper som är känsliga för värmebölja.

I projekten ställer kontoret tydliga krav på att befintliga ekosystemstjänster ska bevaras alternativt kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom utreds alltid möjligheten att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemstjänster. Arbetet med förvaltning av naturreservaten har också fortsatt med syfte att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Kontoret har under året även tagit fram en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon. Miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, har dessutom ställts i samtliga upphandlingar som medför transporter.

I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. För ökad spårbarhet och kontroll ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, både vid projektering och i produktion. Under 2023 har samtliga projekt som avslutats under året, och som uppfyller stadens krav gällande BVB, använt sig av Byggvarubedömningen.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ, med att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. Under året har en översyn av de kemiska produkter som används i driftverksamheten genomförts och de produkter som innehåller utfasningsämnen har rensats bort eller ersatts. Kemikalierelaterade krav har dessutom ställts i samtliga upphandlingar där kemikalier används.











Under 2023 har idrottsförvaltningen med stöd av fastighetskontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen sammanställt en rapport över tillgängliga granulat och konstgräs med en beskrivning av deras idrottsmässiga och miljö- och klimatmässiga konsekvenser. Rapporten kommer att användas som underlag för framtida rekommendationer och materialval. Kontoret arbetar sedan tidigare med att minska användningen av plastgranulat och från och med 2024 kommer plastgranulat enbart att användas på elitplaner.





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

 Uppfylls helt

Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	100 %			70 %	100 %	100 %	2023
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi	138 MWh			46 MWh	200 MWh	6 080 MWh	2023
Analys På grund av den solfattiga sommaren producerades inte så mycket el som beräknat och solcellerna hade en produktion som var 8-15% lägre per installerad effekt jämfört mot 2022. Solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) drifstattes även senare än förväntat. Resultatet för helåret innebär dock en stor ökning från föregående år då utfallet var 46 MWh.							
  Köpt energi i stadens verksamheter	67,28 GWh			66,63 GWh	65 GWh	1945 GWh	2023
Analys Det kalla vädret i mars och april samt i slutet av året har haft stor inverkan på energianvändningen då dessa månader var kallare än normalåret och klimatkorrigeringen inte kompenserar helt för detta. Fjärrvärmens har stått för den största ökningen som ett resultat av detta. Förvaltningsuppdrag som kontoret erhållit under året har också ökat den köpta energin.							
  Minskning av CO2e till 2023	1 112 CO2e				829 CO2e	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2023
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	30 %				5 %	5 % effektivisering relativt 2018	2023

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

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO2e från verksamheten har minskat
- Flera åtgärder för energieffektivisering har genomförts

- Genomförda djupgående energiinventeringar och framtagna åtgärdsförslag för objekt med högst energianvändning i beståndet
- Planering för pilotprojekt gällande solceller på fasad har genomförts

Analys

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

Klimatpåverkan

Kontorets utsläpp av CO₂e har minskat med 1 112,48 ton (a-temp korrigerat) 2023 jämfört med 2019, vilket med god marginal uppfyller kontorets klimatbeting på 829 ton CO₂e minskning för hela perioden. Minskningen är till stor del ett resultat av utfasning av fossilolja genom byte till alternativa uppvärmningssätt och där resterande oljepannor har fyllts på med bioolja istället för fossil olja, samt en ökad produktion av solenergi. Andra orsaker är ett minskat energibehov som följd av ett förändrat fastighetsbestånd, t.ex. rivningen och försäljningen av Slakthusområdet, samt kontinuerlig driftoptimering och energieffektivisering.

Att genomföra beräkningar av klimatpåverkan från ombyggnation har visat sig mer komplicerat än förväntat och värdet av klimatberäkningen i förhållande till kostnaden är ännu oklart. Kontoret har därför valt att invänta arbetet gällande klimatberäkningar som genomförs inom ramen för klimatarena Stockholm samt hur kommande krav från Boverket gällande klimatberäkning av ombyggnation kommer att utformas. Kontoret kommer därför inte att genomföra klimatberäkningar av samtliga ombyggnationer över 50 mnkr men har dock fattat beslut om att genomföra klimatberäkningar för några större ombyggnadsprojekt, exempelvis Vällingby sim- och idrottshall, Pilträdet 11 (Gamla dialysen, Kungsholmen) och Brännkyrkahallen. Syftet är att öka kunskapen om en byggnations klimatpåverkan och skapa förutsättningar för klimatsmarta val och rätt kravställningar i framtida projekt.

Kontoret har även deltagit tillsammans med övriga berörda förvaltningar och kommunala bolag i det arbete som leds av exploateringskontoret med att ta fram ett gränsvärde för klimatbelastning för nybyggnation vid markanvisning. Det föreslagna gränsvärdet för klimatpåverkan har kontoret sedan testat att använda i upphandlingen av byggnation av omklädnings- och teknikbyggnad på Årstafältets BP. Gränsvärdet som har tagits fram ligger under den nivå som föreslås i kommande lagkrav.

Energieffektivisering

Kontoret arbetar kontinuerligt med energieffektivisering genom kontinuerlig driftoptimering i hela beståndet och specifika åtgärder som installation av solceller på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), byte från direktverkande el till luftvärmepump i Plantans förskola (Plantan 1) samt byte till LED-belysning i beståndet, i till exempel Stadshuset (Eldkvarnen 1), Akalla by (Akalla 4:1), Husby gård (Akalla 4:1) och kontorsbyggnaden Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9), samt installation av nya värmepumpar på Ridderviks gård (Hässelby Villastad 36:1).

Under året har kontoret även arbetat med intrimning av nya tekniska installationer efter större ombyggnationer i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), Östermalmshallen (Riddaren 3) och Kulturhuset (Skansen 23). Utvärderingen av ett testprojekt med innetemperaturgivare för att styra från innetemperatur istället för utetemperatur har visat på en energibesparing på ca 12,5-14% för dessa byggnader. I Husby ishall och på Zinkensdamms IP har ett system för isläggning med kallt vatten istället för varmt vatten testats och gett en energibesparing på ca 17 %. Fokus har också legat på att hjälpa idrottsförvaltningen med att optimera sin elanvändning då idrottsbyggnader i många fall är mycket energiintensiva med mycket teknik. Åtgärder gällande idrottsanläggningar påverkar dock inte kontorets mål för energieffektivisering då energibesparingen tillfaller idrottsförvaltningen.

Kontoret arbetar även med att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning i syfte att få fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under året har sju energiinventeringar genomförts i kontorets byggnadsbestånd, bland annat för Kultur- och Teaterhuset (Skansen 23), Stadsmuseet (Stadsgården), Farsta IP (Farsta 2:1) och Daneliuska huset (Landbyska verket 1). De åtgärdsförslag som dessa inventeringar visat på som till exempel renovering av kylmaskiner, byte av ventilationsaggregat och installation av isolerglasrutor, kommer planeras in under kommande år beroende på omfattningen och övriga planer för byggnaden.

Energiprestanda

Energiprestandan för kontorets fastighetsbestånd 2023 var 128 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet i miljöprogrammet gällande 5 % energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå (182,4 kWh/kvm, år) med god marginal överträffas och uppnår 30 % till och med december 2023.

Under 2023 har kontoret köpt 67,28 GWh energi (klimatkorrigerad och såld el avdragen) och har därmed ökat energiförbrukningen med 0,7 GWh jämfört med 2022. Det kalla vädret i mars och april samt i slutet av året har haft stor inverkan på energianvändningen då dessa månader var kallare än normalåret och klimatkorrigeringen inte kompenserar helt för detta. Fjärrvärmen har stått för den största ökningen som ett resultat av kallare väder under uppvärmningssäsongen. Även fjärrkylaförbrukningen har ökat vilket delvis beror på att komfortkyla från fjärrkyla installerades i kontorsbyggnaden Uppbådet 1 under året samt som ett resultat av ökad verksamhet i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Förvaltningsuppdrag som kontoret erhållit under året har också ökat den köpta energin.

Elförbrukningen under 2023 minskade dock med 2,13 % som ett resultat av kontinuerlig driftoptimering av ventilation och energieffektiviserande åtgärder.

Solenergi

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där så är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Under våren genomfördes förstudier för att utreda möjligheten att installera solceller på 13 befintliga byggnader och arbetet har fortsatt under året för att kontrollera tekniska förutsättningar och planera installationer utifrån övrigt planerat underhåll för respektive byggnad. Solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) färdigställdes i augusti och har en installerad effekt på totalt 171 kWp.

Kontoret har under våren även utrett möjligheten att installera solceller på parklekar. Då solceller har ökat mycket i pris de senaste åren är det svårt att få ekonomisk lönsamhet på små anläggningar, men genom att återbruka solcellspaneler minskar investeringskostnaden. Detta är något som testas på parkleken vid Björklunds hage (Norra Ängby 1:1) där arbetet har inletts för att installera begagnade solcellspaneler från Husbybadet (Nidaros 2).

Under 2023 producerades 138 MWh solel på kontorets byggnader. På grund av den solfattiga sommaren producerades inte så mycket el som beräknat och solcellerna hade en produktion som var 8-15% lägre per installerad effekt jämfört mot 2022. Solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) driftsattes även senare än förväntat. Resultatet för helåret innebär dock en stor ökning jämfört med föregående år då utfallet var 46 MWh. Under året statusbesiktigades även kontorets samtliga solcellsanläggningar vilket visade på god effektivitet med endast mindre åtgärdsförslag så som tvättning av panelerna.

Under året har kontoret utrett flera byggnader och projekt där solceller på fasad skulle kunna installeras, men har i samtliga fall kommit fram till att det inte är aktuellt i nuläget. Detta då effektiviteten är mycket högre när solceller placeras på tak och kontoret fortfarande har en stor takyta att installera solceller på.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Genomföra djupgående energikartläggning av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2023-01-01	2023-12-31	
ⓘ Klimatberäkna ombyggnationer >50 mnkr	2023-01-01	2023-12-31	
Analys Att genomföra beräkningar av klimatpåverkan från ombyggnation har visat sig mer komplicerat än förväntat och värdet av klimatberäkningen i förhållande till kostnaden är ännu oklart. Kontoret har därför valt att invänta arbetet gällande klimatberäkningar som genomförs inom ramen för klimatarena Stockholm samt hur kommande krav från Boverket gällande klimatberäkning av ombyggnation kommer att utformas. Kontoret kommer därför inte att genomföra klimatberäkningar av samtliga ombyggnationer över 50 mnkr men har dock fattat beslut om att genomföra klimatberäkningar för några större ombyggnadsprojekt.			
✓ Testa att ställa klimatkrav (CO2/kvm) i en upphandling av byggnation	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

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

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

Kontoret arbetar vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där det är möjligt. Under året har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv, för att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. I ett första steg kommer produkter enbart att återbrukas inom samma projekt eller då avsättning i annat internt projekt är beslutad. 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.

Några exempel på projekt med inslag av återbruk som har genomförts under året är ombyggnationen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) där en pergola har uppförts med rivet virke från byggnaden, omklädnings-skåp har återbrukats på Farsta ridanläggning (Farsta 2:1) och där den värmeridå som har funnits i den provisoriska entrén har återanvänts i ett annat projekt. I Alviks kommunalhus (Biografen 2) har kontoret återbrukat ett kök som har använts i två andra projekt. På Kungsholmens brandstation (Kartagos backe 3) har man genomfört en materialinventering och i samråd med en återbrukskonsult beslutat att bygga om fönster och dörrar för att kunna bevara dessa i fastigheten. Återbruk sker även kontinuerligt av inköpta byggbodas som används som tillfälliga omklädningsrum vid ett antal idrottsplatser.




En återbruksinventering har även genomförts i samband med anpassning av kontorslokaler för en ny hyresgäst i Pilträdet 11 och som resulterade i återbruk av innertaket, samt en återbruksinventering av Vällingby sim- och idrottshall. Systemet CCBuild har använts i båda dessa projekt för att registrera de produkter och material som återbrukas.





Kontoret fortsätter även arbetet med återbruk av konstgräsplaner där begagnade elitfotbollsplaner, som har ett kortare utbytesintervall än övriga planer, återbrukas på andra bollplaner inom staden. Under 2023 har tre av kontorets konstgräsmattor återbrukats: från elitplanerna Tele 2, Årsta IP och Kaknäs BP. Dessa mattor har istället återbrukats på Hässelby gårds BP, Blackebergs BP och Hagsätra IP A-plan.

Kontoret beslutade under året att ett projekt gällande uppförande av omklädnings/servicebyggnad vid Sundby 5:17 i Spånga ska utgöra ett pilotprojekt för cirkulär projektering vid nyproduktion. Projektet är dock fortfarande i utredningsskedet och avvaktar vidare beslut för genomförande och kommer inte att kunna slutföras förrän tidigast 2026.

Arbetet har även fortsatt för att öka kunskapen om kontorets miljömål och krav i projekt samt för en ökad miljöhänsyn i det planerade underhållet, bland annat genom regelbundna genomgångar med beställare och projektledare samt genom nya ramavtalsupphandlingar med ökade krav på exempelvis avfallshantering.

Kontoret har även arbetat vidare med att säkerställa att det finns möjlighet att sortera ut matavfall i alla byggnader i beståndet där det är tillämpligt. Hämtställen med matavfallsinsamling finns nu för samtliga platser där kontoret äger avtalet för matavfallsinsamling (62 platser), vilket är en stor förbättring sedan 2022 då utfallet var 70 %.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %			100 %	100 %		2023
 Genomföra materialinventering och återbruk gällande vid ombyggnation och/eller rivning samt använda CCBuild för detta	2				2		2023
 Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion	1				1		2023
Analys Kontoret beslutade under året att ett projekt gällande uppförande av omklädnings/servicebyggnad vid Sundby 5:17 i Spånga skulle utgöra ett pilotprojekt för cirkulär projektering vid nyproduktion. Projektet är dock fortfarande i utredningskedet och kommer inte att kunna slutföras förrän tidigast 2026							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera stadens metod för uppföljning av byggavfall	2023-01-01	2023-12-31	
Analys Arbetet med stadens metod för uppföljning av byggavfall som leds av miljöförvaltningen har dragit ut på tiden och därför finns det ännu inte en gemensam uppföljningsmetod som har kunnat implementeras i kontorets verksamhet.			
 Informera/utbilda berörda medarbetare om CCBuild	2023-01-01	2023-12-31	
Analys Under året har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv. Användning av CCBuild är en del i det arbetet och kontoret har därför avvakat att genomföra fler utbildnings- och informationsinsatser under året.			
 Påbörja insamling och uppföljning av avfall i större projekt	2023-01-01	2023-12-31	
Analys Insamlingen och uppföljningen av byggavfall är avhängig stadens gemensamma metod för uppföljning av byggavfall som har dragit ut på tiden och därför har detta inte kunnat påbörjas.			
 Uppskatta omfattningen av användbara överblivna resurser kontoret har i förråd och påbörja digitalisering av dessa om omfattningen visar sig betydande	2023-01-01	2023-12-31	
Analys Under året har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv. Att inventera och digitalisera överblivna resurser i förråd har visat sig vara mycket tidskrävande och därför prioriteras istället arbetet med att stärka återbruket i befintliga projekt.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under perioden arbetat vidare med klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. Kontoret har samverkat med stadens skyfallsfunktion för att hitta kostnadseffektiva åtgärder som går i linje med stadens skyfallsstrategi. Ett platsbesök på Vällingby brandstation har genomförts och kontoret har startat ett projekt för att skydda kritisk infrastruktur på brandstationen mot översvämningsrisk. Lärdomar från projektet kan förhoppningsvis användas framöver för liknande problemställning i andra fastigheter.



En identifierad byggnad för översvämningsrisk är Brännkyrka idrottshall. Idrottshallen ska byggas om och projektet är i tidigt skede. Översvämningskarteringen har noterats i projektet och frågan kommer utredas i senare skede.



En annan av de identifierade byggnaderna är Gärdeshallen. Här har kontoret samverkat med SISAB som äger grannfastigheten Gärdesskolan samt med stadens skyfallsfunktion. Kontoret och SISAB har gemensamt genomfört en skyfallsbesiktning. Dessa fastigheter tar emot vatten från högre upp i avrinningsområdet, vatten som inte alstrats på de egna fastigheterna. Frågan är större än de enskilda fastigheterna och samverkan inom staden och med andra fastighetsägare behövs därmed.

Kontoret har särskilt utvärderat översvämningsrisken på de brandstationer kontoret förvaltar eftersom de innehåller samhällsviktig verksamhet. Några av dessa var ickesårbarhetsbedömda sedan innan och ett helhetsgrepp togs på denna kategori. Här samverkar kontoret med Storstockholms brandförsvaret.

Vad gäller värmebölja har kontoret arbetat vidare utifrån den utredning av kontorets bestånd som har gjorts. Här har kontoret utvärderat vad som är kontorets rådighet och ansvar vad gäller de verksamheter med grupper som är känsliga för värmebölja. En viss del av kontorets

lokaler för förskolor och gruppboenden är enligt modellen utsatta för hög värmestrålning. Detta är lokaler där kontoret är bostadsrättsinnehavare eller själv är hyresgäst och sedan hyr ut. Kontorets rådighet över fastigheten är därmed begränsad men kontorets dialog med verksamheterna fortsätter. Lämpliga åtgärder kan i dessa fall vara till exempel solfilm på fönster, markiser, samt att se över ventilationen. Kontoret ska göra fortsatt arbete i linje med stadens arbete för värmebölja.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall för prioriterade byggnader	0				5		2023
Analys Kontoret har under året startat ett projekt vad gäller åtgärder för Vällingby brandstation. Kontoret har gjort en skyfallsbesiktning på och samverkar för åtgärder för Gärdeshallen. I kontorets byggnad Brännkyrkahallen pågår ett större ombyggnadsprojekt där översvämningrisker planeras tas med i projektet. Inga åtgärder har slutförts under året. De föreslagna åtgärder som togs fram som underlag till föreslagen indikator visade sig efter utvärdering inte vara kostnadseffektivt realiserbara.							
 Ta fram handlings/åtgärdsplaner för fler byggnader	0				5		2023
Analys Åtgärdsplanen för beståndet i stort består i att fortsätta söka kostnadseffektiva och enklare åtgärder i de fall det är möjligt. Lärdomar från projekt som har startats under året kommer att användas. Utvärdering har visat att ibland kan rätt åtgärd vara något som görs i till exempel gatumiljön varför samverkan är viktig. De typer av handlingsplaner med åtgärder som togs fram som underlag till denna indikator visade sig inte vara kostnadseffektivt realiserbara varför ett omtag behövde göras.							

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

Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Ekosystemtjänster har förstärkts eller tillkommit

Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster och främja god hälsa och välbefinnande i enlighet med dessa mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten



som ligger utanför stadens gränser. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet stödjer även Agenda 2030 målet om hållbara städer och samhällen genom till exempel sitt bidrag till klimatanpassning.

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

Under året har flera ekosystemtjänster tillkommit, bland annat genom att ängsmark har planterats på Vårbergs IP samt att bikupor har installerats på taket av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Just nu planerar kontoret flera projekt där ekosystemtjänster kommer att ingå, bland annat Riksby BP där grönt tak och växtbäddar kommer att anläggas, samt Årstafältet, Högdalen BP samt Hammarbyhöjdens idrottshall där gröna tak kommer att anläggas. Kontoret utreder även en kombination av ekosystemtjänster i samband med byggande av ny multihall Enskede IP, utveckling av Hagsätra IP och vid Kungsholmens brandstation. Detta är dock projekt som har projektavslut senare än 2023.

I naturreservatsförvaltningen har ett antal skötselåtgärder genomförts under perioden för att öka tillgängligheten samt stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Bland annat har arbetet fortsatt med att öka tillgängligheten i Nackareservatet genom gallring av träd av den övre delen av Nackaån (Erstavik 6:1) samt byggnation av trapp och spång så allmänheten kan ta sig till den kulturmiljö som finns inom reservatet i form av ett gammalt industriområde. Arbeta med nya informationsskyltar till Nackareservatet i Nacka kommun har också påbörjats. Ån mellan Söderbysjön och Ältasjön har röjts fram för att tillgängliggöra sträckan för kanoter och kajaker. I Görvälns naturreservat (Viksjo 10:3) har den gamla ledningsgatan gallrats för att förbättra tillgängligheten och upplevelsevärde längs Upplandsleden. I anslutning till Ågesta friluftsområde har naturvårdsgallring skett där gamla träd har friställts och området har tillgängliggjorts för rekreation.

Kontoret har ett nära samarbete med idrottsförvaltningen när det gäller förvaltning och utveckling av motionsspår och anläggande av nya slingor, och har även deltagit i idrottsförvaltningens arbete med att anlägga ett nytt barnskidspår vid Hellasgården.

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

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


 Uppfylls helt

Analys

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

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

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utvecklad laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Hållbara transporter i kontorets verksamhet

Analys

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

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under året har laddplatser bland annat installerats i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), Strömsborgsbron 1 (Strömsborg 1), Alviks kommunalhus (Biografen 2), vid Ranhammarsvägen 16 och 18 (Induktorn 33) och kontorsbyggnaden innehållande bland annat äldreförvaltningen (Uppbådet 1).

Kontoret har under året tagit fram en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon. Handlingsplanen innehåller huvudsakliga aktiviteter som behöver genomföras för att uppnå stadens mål gällande laddinfrastruktur till 2030 samt en grov tidplan för genomförande. Kontoret deltar även i stadens laddnätverk med arbetsgrupper kopplat till stadens strategi för uppbyggnad av laddinfrastruktur, samt deltar i det arbete som leds av Stockholms Stads Parkerings AB gällande affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur och pilotprojekt gällande innovativ gatuladdning.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov föreligger,

vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. 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. Utöver dessa har 25 upphandlingar som medför transporter avslutats under 2023 och miljökrav på transporter har ställts i samtliga, till exempel i upphandling av ramavtal för bygg och underhåll, samt upphandling av entreprenad för drift och underhåll av naturreservat.


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


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

● Uppfylls helt

Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %				100 %	100 %	2023

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

Nämndmål: En giffri verksamhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja, i enlighet med stadens kemikalieplan. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030 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.

I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, både vid projektering och i produktion. I praktiken innebär det att samtliga projekt ska ha en loggbok där alla kemiska produkter samt de bygg- och anläggningsvaror som används i projekten registreras. Under 2023 har kontoret säkerställt att samtliga projekt som avslutats under året, och som uppfyller stadens krav gällande BVB, använt sig av Byggvarubedömningen. Detta är en stor förbättring sedan 2022 då användandet låg på 70,8 % med anledning av att några projekt utan loggböcker hade avslutats under året samt att vissa loggböcker saknade registrerade produkter. För mindre underhållsarbeten som kontorets byggserviceledare ansvarar för används BVB i alla projekt över 1 Mkr.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ, med att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. Under året har en översyn av de kemiska produkter som används av driftenheten genomförts och de produkter som innehåller utfasningsämnen har rensats bort eller ersatts. En produkt, en låsspray som innehåller ett utfasningsämne, har dock inte kunna rensas bort då kontoret inte kunnat hitta en ersättningsprodukt som fungerar tillräckligt bra. Låssprayen används dock i mycket liten omfattning.



Under 2023 har idrottsförvaltningen med stöd av fastighetskontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen sammanställt en rapport över tillgängliga granulat och konstgräs med en beskrivning av deras idrottsmässiga och miljö- och klimatomständiga konsekvenser. Från 2031 gäller förbud inom EU av försäljning av plastgranulat för konstgräsplaner. Kontoret arbetar sedan tidigare med att minska användningen av plastgranulat och från och med 2024 kommer plastgranulat enbart att användas på elitplaner. För övriga planer används sand som infill och även infillsfria planer testas. Under 2023 har en ny infillsfri plan anlagts på Spånga C-plan (7-spelsplan).




Under året har tre av kontorets konstgräsmattor återbrukats: från elitplanerna Tele 2, Årsta IP och Kaknäs BP. Dessa mattor har istället anlagts på Hässelby gårds BP, Blackebergs BP och

Hagsätra IP A-plan. Kontoret använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi, och vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installeras granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare.

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

Ett innovationsprojekt för att testa en kompletterande reningsmetod för att rena badvatten i Västertorps simhall med hjälp av LED och fotokatalys, som har genomförts i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad, avslutades under året. Den kompletterande reningsmetoden resulterade i att simhallen kunde sänka sin klortillsats till hälften med fortsatt bibehållen låg bakterietillväxt, vilket både minskar resursförbrukningen, förbättrar simhallens inomhusmiljö samt förlänger anläggningens livslängd. Studien visar att ytterligare försök kan utföras på andra simhallar inom Stockholms Stad.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "accepterad" eller "rekommenderad" i Byggvarubedömningen (BVB):	94,2 %			8,7 %	90 %		VB 2023
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	100 %			100 %	100 %		VB 2023

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer

som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls helt under år 2023.

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

Ett prioriterat arbete för kontoret är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster vilket har varit ett pågående arbete under året. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. En mängd material och analyser kopplat till uppdraget har tagits fram. Det finns några knäckfrågor kvar att lösa och beslut behöver fattas kring några grundläggande utgångspunkter som modellen ska vila på, innan ett förslag till modell kan presenteras för nämnden. Under 2024 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att lösa dessa utestående frågor för att slutligen kunna påbörja arbetet med att implementera den nya stadsinterna hyresmodellen.

Kontoret har sedan början av året arbetat vidare med att implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. För kontoret innebär det bland annat en omfattande förändring av strukturen för till exempel tidredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte tidsredovisat historiskt. Kontoret har under perioden genomfört ett arbete med att planera för att fler som arbetar värdehöjande i investeringsprojekten ska tidrapportera, vilket implementeras från och med årsskiftet 2023/2024.

Arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet pågår och kontoret har bland annat under perioden tillsammans med stadsledningskontoret slutfört uppdraget att utreda alternativ strategi till dagens uppdrag gällande köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar för LSS-boende och förskolor.

Kontoret har under året fortsatt arbetet med digital utveckling i byggnader. Bland annat har uppföljningen av byggnaders energiförbrukning fortsatt och presenterats så att kontorets medarbetare enklare ska kunna ta del av utfallet. Detta möjliggör till exempel för fortsatt utveckling av energioptimering. Kontoret har under året fortsatt att utreda hur ett särskilt systemstöd som samlar in och analyserar mätdata rörande media fungerar. Kontoret utreder även hur mätdata kan lagras och hanteras på ett säkert sätt.

I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb och under året har kontoret bland annat tagit emot tre feriearbetande ungdomar, en person från stockholmsjobb samt fem personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom områdena drift, upphandling och Facility management. Översyn av kontorets arbetssätt i rekrytering samt annonsutformning har genomförts under året. Detta utgör en del i arbetet med att synliggöra kontorets spännande uppdrag och tjänster för att attrahera nya medarbetare samt god matchning av praktikanter och examensarbetare i syfte att säkerställa långsiktig kompetensförsörjning.

Kontorets arbete med att analysera och genomföra åtgärder för att bibehålla och utveckla aktivt medskapande index (AMI) har genomförts genom att varje enhet har tagit fram handlingsplaner utifrån kontorets identifierade fokusområden och enheternas resultat vilka har följts upp under året. Årsmålet för AMI har uppnåtts.

Den omstart av kvalitetsarbetet med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram som inleddes under 2022 har fortsatt under 2023. Under perioden har arbetet med att synliggöra hur kontoret arbetar och samarbetar internt samt med externa parter fortskridit. Resultatet har publicerats på samarbetsyta som har lanserats för kontorets medarbetare i utvecklingsläge. I och med detta har processer och arbetssätt som stödjer kontorets uppdrag samlats och blivit mer lättillgängliga. Samarbetsytan är tillsammans med stadens intranät ett stöd för medarbetare i arbetet och en digital utgångspunkt för utveckling och ständiga förbättringar. Till följd av medarbetare och chefers arbete med samarbetsytan har flera förbättringsinitiativ identifierats och genomförts. Vidareutveckling av fastighetskontoret spanar, ett forum för förbättrings- och utvecklingsförslag har genomförts.

Kontoret har under året arbetat med att skapa förutsättningar för en ökad förmåga till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap. Arbetet har genomförts i projektform och är en bidragande faktor till stadens arbete med den civila beredskapen och att stärka stadens rådighet och säkerställa en hög beredskap. Kontorets arbete med att analysera och kartlägga behovet av resurser, kompetens och organisation i syfte att möta det allvarligt försämrade säkerhetsläget i Sverige och i vår omvärld pågår. Arbetet fortskrider under 2024.

Kontorets fokus på informationssäkerhet har fortsatt under 2023. Utbildning i informationsägarskap har genomförts för samtliga medarbetare utifrån fastställd informationsmodell samt fördelning av informationsansvar. Utbildningen har därefter följts upp med respektive avdelnings ledningsgrupp. I samband med dessa avstämningar har nya informationstillgångar identifierats och därefter klassats.

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under året har arbetet fortsatt med att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets lokaler. Kontoret har systematiskt utfört cirka 310 trygghetsronderingar där brister i miljön kring byggnader och anläggningar, så som otrygga buskage och trasig belysning, har upptäckts och åtgärdats. Arbetet med att skapa en trygg och säker arbetsplats för samtliga medarbetare i Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7) har pågått under året. Runt årsskiftet 2023-2024 har de sista stadsinterna hyresgästerna flyttat in i den totalrenoverade byggnaden. En säkerhets- och trygghetsåtgärd som införts i samband med färdigställandet av hus 1 i TN är utökad bemanning i den nya receptionen med en väktare.

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

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

◆ Uppfylls delvis

Analys









Kontoret har analyserat de nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till KF:s mål för verksamhetsområdet 3.1 och gör bedömningen att målet uppfylls delvis under år 2023. Under året har kontoret fortsatt fokuserat på arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en grundförutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag och bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Att ta hand om och ha välskötta byggnader och fastigheter är också en förutsättning för långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under ett antal år konstaterat omfattande ekonomiska utmaningar med att både kortsiktigt och långsiktigt nå en budget i balans och samtidigt leva upp till förväntningarna avseende nämndens uppdrag. Ett fastighetsbestånd med stort behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver också framåt fortsatta åtgärder. Därtill kommer ett omvärldsläge som har stor påverkan på kontorets verksamhet, t.ex. genom påverkan i form av hög inflation och stigande räntor. Detta medför kostnadsökningar vilket försvårar verksamheten för kontorets leverantörer och även för kontorets hyresgäster vars betalningsförmåga påverkas.







För att säkerställa befintliga anläggningars funktion och samtidigt möjliggöra en utveckling av nya verksamhetsytor, främst idrottsanläggningar, som är nödvändigt i den växande staden krävs ett allt intensivare arbete med att prioritera bland investeringsbehovet. Prioriteringsbehovet har förstärkts ytterligare med anledning av omvärldsfaktorer såsom till exempel ökade priser samt uppmaning från stadens sida att arbeta för att hålla nere investeringsvolymen. Prioriteringen mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier krävs och noggranna överväganden behövs också inför varje enskilt beslut för att rätt avvägning görs på planerade åtgärder. Under året har kontoret arbetat med att t.ex. omarbete några projekt med syfte att hålla nere investeringsutgiften, exempelvis ett projekt som gäller en ny idrottsplats i Bällsta där kontoret genomför projektet i etapper.

Med ett stort medelsbehov på investeringsidan kommer kontoret att intensifiera arbetet med att hitta finansiering, under året har kontoret ansökt om och beviljas ytterligare investeringsmedel från stadens medelsreserv i form av klimatinvesterings- respektive trygghetsmedel samt medel för parklekar. I tertialrapport 2 har det ansökts och beviljats ytterligare trygghetsmedel.

Kontoret ska bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, bland annat genom omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller behövs för det kommunala uppdraget eller 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. Arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet pågår. Kontoret har sedan tidigare samarbetat med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret och arbetat över förvaltningsgränserna för

att säkerställa att de av kontorets fastigheter som ej är av strategiskt intresse för staden att äga eller som bättre passar in i annan av stadens fastighetsägande verksamheter identifierats. Arbetet bidrar till snabbare handläggning vid renodlingen av kontorets bestånd. Kontoret har i slutet av året färdigställt arbetet med att ta fram en alternativ strategi för förvärv av bostadsrätter, detta har resulterat i ett pm, se bilaga *PM gällande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %			19 %	100 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2023
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	84,8 %			110,9 %	100 %	100%	VB 2023
Analys Kontorets resultat år 2023 minskar med 16,5 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 108,6 mnkr i verksamhetsplanen. Under året har omvärldsläget haft stor påverkan på kontorets verksamhet, t.ex. genom påverkan i form av hög inflation och stigande räntor. Se en mer detaljerad analys under avsnitt <i>Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget</i> .							
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	84,8 %			110,9 %	100 %	100	VB 2023
  Nämndens prognossäkerhet T2	-4 %			-7 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2023
Analys Avvikelsen avser främst ökade kostnader för avhjälpande och planerat underhåll. Se en mer detaljerad analys under avsnitt <i>Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget</i> .							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utreda och framställa förslag till beslut om en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad princip. I förslag till beslut ska princip för överskottskrav fastställas	2023-01-01	2023-06-30	
Analys Ett intensivt arbete med detta har fortgått under hösten, bl.a. har det identifierats kategorier till en föreslagen stadsintern hyresstruktur, tagits fram en grund till ingående kostnadskomponenter i hyran samt byggts en modell för att kunna simulera olika hyror. Det finns några knäckfrågor kvar att lösa och beslut behöver fattas kring några grundläggande utgångspunkter som modellen ska vila på, innan ett förslag till modell kan presenteras för nämnden. Under 2024 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att lösa dessa utestående frågor för att slutligen kunna påbörja arbetet med att implementera den nya stadsinterna hyresmodellen.			
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kulturnämnden ta fram en strategi för hur hyror för samlingslokaler, föreningslokaler, medborgarhus, hemgårdar och liknande ska kunna hållas på en så låg nivå som möjligt de kommande åren (3.1)	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: 1. Tryggad totalekonomi

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Ny hyresmodell fastställd för stadsinterna hyresgäster
- Ny hyresmodell avseende ateljéhyror fastställd
- Alternativ strategi framtagen avseende förvärv av bostadsrätter
- Utvecklad inköpsprocess med fastställande av tillhörande avtalsförvaltningsmodell

Analys

Ett prioriterat arbete för kontoret under året har varit att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott i förhållande till kostnaden för att äga och förvalta aktuell fastighet för kontoret. Ytterligare målsättning är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och vara enkla att administrera. I samband med framtagande och beslut av reviderade hyresmodeller krävs även en översyn och fastställande av princip för nämndens överskottskrav. Kontoret har tagit fram en mängd underlag och analyser kopplat till uppdraget och har under året tagit in ett externt konsultstöd för att kunna slutföra uppdraget att ta fram en hyresmodell. Ett intensivt arbete med detta har fortgått under hösten, bl.a. har det identifierats kategorier till en föreslagen stadsintern hyresstruktur, tagits fram en grund till ingående kostnadskomponenter i hyran samt byggts en modell för att kunna simulera olika hyror. Ledorden rättvisande, enkelhet och transparens har varit utgångspunkter för framtida stadsintern hyressättning. Det finns några knäckfrågor kvar att lösa och beslut behöver fattas kring några grundläggande utgångspunkter som modellen ska vila på, innan ett förslag till modell kan presenteras för nämnden. Under 2024 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att lösa dessa utestående frågor för att slutligen kunna påbörja arbetet med att implementera den nya stadsinterna hyresmodellen.

Kontoret har sedan början av året arbetat vidare med att implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. Definitioner finns nu framtagna men arbete återstår med att bland annat utreda hur arbetsätt och system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kortfattat handlar det om att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att belasta resultaträkningen. De kostnader som berörs är i huvudsak administrativa kostnader, rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. För kontoret innebär det en omfattande förändring av strukturen för till exempel tidredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte tidsredovisat historiskt. Kontoret har under perioden slutfört ett arbete med att planera för att fler som arbetar värdehöjande i investeringsprojekten ska tidrapportera. För att kunna analysera effekterna framåt har kontoret sedan början av juni infört en temporär tidsredovisningsmodell i väntan på att en tidsredovisningsstruktur implementeras från början av 2024. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultat- respektive balansräkningen både kort- och långsiktigt. Kortsiktigt kan övergången till en ny tidredovisningsstruktur

komma att påverka resultatsidan negativt redan under innevarande år, se vidare under avsnitt *Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget*.


Kontoret är en stor beställare av tjänster i förvaltning och projekt. För att kontoret ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi har kontoret behov av säkrad god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning. Under årets första månader har kontoret upphandlat två konsulter som avtalscontrollers för att skapa fokus på avtalsuppföljningen. Arbetet har inledningsvis resulterat i framtagande av rutiner och processer för att säkerställa en systematisk avtalsuppföljning och ett fortsatt arbete framåt kommer att fokusera på hantering av identifierade brister och avvikelser. Kontoret avser att under 2024 tillskapa en ordinarie tjänst som avtalscontroller.

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

Rådande marknadsläge har gjort att flertalet av de nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter har avbrutits eller skjutits framåt i tiden – med följderna att kontorets prognoser fortsatt är osäkra. Flertalet byggherrar har även ställt om och valt att upplåta flerbostadshusen i annan upplåtelseform. Marknadsläget med, sett till de senaste åren, höga räntor och byggkostnader har medfört en osäkerhet kring hur många av de prognostiserade bostadsrättsförvärven som faktiskt kommer att kunna genomföras, även om kontoret kunnat skönja en viss nyfunnen försiktig optimism hos byggherrarna i takt med att inflationen har vänt nedåt även om den fortfarande är på en hög nivå.

Kontoret har under perioden i samråd med kommunstyrelsen slutfört uppdraget att utreda alternativ strategi till dagens uppdrag gällande köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar för LSS-boende och förskolor.

Kontoret har genomfört en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Hyresförhandling för den årliga hyreshöjningen är genomförd med hyresgästföreningen, resultatet blev en höjning med 4,75 % från 1 juli för de införhandlade lägenheterna. Arbetet fortsätter med att förhandla in och bruksvärdera fler lägenheter.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	25 %			100 %	85 %		VB 2023
Analys Arbetet med att implementera åtgärder i samband med utredning kring upphandlingsstrategier och hur/när de beslutas är pågående. Upphandlingsstrategier tas fram i början av upphandlingen varför många äldre upphandlingar som avslutats							

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
under 2023 inte har någon beslutad strategi dokumenterad. Under året har kontoret även arbetat med att revidera strategidokumentet, dels har en ny version för ramavtalsupphandlingar tagits fram, dels pågår ett arbete internt för att revidera mallen och arbetsgången för strategiarbetet vid objektspecifika upphandlingar.							

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

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året genomfört såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Innan försäljning på en öppen marknad sker utreder kontoret även om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt värdeöverförs dessa objekt. Kontoret samverkar även vid behov med S:t Erik Markutveckling AB som ett led i arbetet med att renodla fastighetsbeståndet.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden med mera. I samband med inventeringen kan kontoret avgöra om en försäljning är möjligt och i så fall med vilken tidshorisont – en del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar eller andra åtgärder vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret fortsätter 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. Under året har kontoret sålt två bostadsrätter på Kungsholmen som tidigare varit en förskola.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av socialförvaltningen och stadsdelsnämnderna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs i nära dialog med exploateringskontoret, berörd stadsdelsförvaltning och i fall förvärvet avser LSS-bostäder, socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner rörande ett drygt trettiotal bostadsprojekt i olika skeden. Under året har kontoret förvärvat och tillträtt bostadsrätter för gruppbestandsändamål i Hässelby för en sammanlagd utgift om knappt 20 mnkr samt tillträtt andra etapperna av två för LSS-bostäder i Bredäng till en förvärvskostnad om knappt 14 mnkr.

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. På Kungsholmen har kontoret inventerat det egna fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader har identifierats och står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning. Beslut i olika faser gällande utredning och inriktning om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning har fattats för kontorets byggnader på fastigheterna Klamparen 8 och 11, Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3 och 5 under året. Runt årsskiftet 2023-2024 har även de sista stadsinterna hyresgästerna flyttat in i totalrenoverade Tekniska nämndhuset (Klamparen 7).

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året fortsatt uppföljningen av byggnaders energiförbrukning och arbetat för att presentera resultaten så att kontorets medarbetare enklare ska kunna ta del av utfallet. Detta möjliggör till exempel för fortsatt utveckling av energioptimering. Kontoret har under året fortsatt att utreda hur ett särskilt systemstöd som samlar in och analyserar mätdata rörande media fungerar. Kontoret utreder även hur mätdata kan lagras och hanteras på ett säkert sätt.

Ett stadsinternt samarbete har påbörjats under året för att testa stadens interna plattform för mätdata och uppkoppling av sensorer. Tester pågår i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7).

Automatiska mätavläsningar har pågått under året. Målet har varit att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att uppnå en mer frekvent och exakt avläsning för högre kvalitet på registrerad data. Exempelvis är analoga mätare i Hötorgshallen (Beridarebanan 10) utbytta mot digitala. På Spånga IP har olika elmätare till byggnader, kylmaskiner samt belysning installerats för att kunna separera energiförbrukningen i anläggningen.

För att få en säkrare och enklare informationshantering har digital infrastruktur setts över och uppdaterats. Kontoret har fortsatt omvärldsbevakning av AI-marknaden och hur andra använder sig av tekniken, genom bland annat mässor och nätverksträffar.

För att optimera byggnadernas energianvändning har tester med rumsreferensgivare för att styra uppvärmning och inomhusklimat genomförts i fastigheterna Glasbruket 3, Pilträdet 9 och Pilträdet 11 på Kungsholmen. Testinstallationerna har fungerat väl och värmeförbrukningen har minskat med 10-15% och ett stabilare inomhusklimat har uppnåtts.

Arbetet med att utöka överordnade styrsystem till fler byggnader har fortsatt. Ett utpekade område där tekniken har utvecklats är styrning av brandlarm. Olika brandlarmsystem har installerats på Stadshuset (Eldkvarnen 1) och Kulturhuset/Stadsteatern (Skansen 23) med bra resultat. Kontoret planerar för installation av ett ytterligare brandlarmsystem på Östermalmshallen (Riddaren 3).

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

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


● Uppfylls helt








Analys

Kontoret har i år tagit emot tre feriearbetande ungdomar, en person från stockholmsjobb samt fem personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom områdena drift, upphandling och Facility management. Samtliga mål för indikatorerna har uppnåtts förutom målet avseende praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning där fem utav sex platser fyllts. Se vidare förklaring under analysen till indikatorn.

Under nästa år kommer kontoret att fortsätta 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.

Översyn av kontorets arbetssätt i rekrytering samt annonsutformning har genomförts under året. Detta utgör en del i arbetet med att synliggöra kontorets spännande uppdrag och tjänster för att attrahera nya medarbetare samt god matchning av praktikanter och examensarbetare i syfte att säkerställa långsiktig kompetensförsörjning. Identifikation av nyckelkompetenser och framtida medarbetare ingår även i kontorets årliga kompetensförsörjningsplan där respektive enhet gör sina kompetensanalyser för att säkerställa rätt kompetens på kort- och långsikt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	3			4	2 st	Tas fram av	VB 2023

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
						nämnd/s tyrelse	
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1	1 st	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2023
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5 st			5 st	6 st	Tas fram av nämnd	VB 2023
Analys Förändringar i arbetssätt och organisation utifrån verksamhetens uppdrag har resulterat i svårigheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen. Kontorets ambition är fortsatt att kunna tillhandahålla fler antal platser för LIA, praktik och examensarbeten för universitets- och högskolestuderande. Avgörande för framgång i fortsatt arbete är tidig planering och identifiering av möjliga mottagande enheter samt chefer som har tillräckliga resurser för att avsätta tid till handledning introduktion och arbetsledning.							
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			0 st	0 st	11 000	VB 2023

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Under året har kontoret därför värdeöverfört Burmanstorp 2 och Farsta strand 4:3 till exploateringskontoret. Utöver dessa har kontoret även tecknat förvaltningsuppdrag gällande Tankebyggarorden 2. Kontoret har under året förvalt cirka 50 förvaltningsuppdrag på cirka 120 000 kvm byggnad samt cirka 40 000 kvm mark. Kontoren samarbetar för att minimera tomställningstiden av byggnader inför stadsutvecklingsprojekt.

Utöver värdeöverföringar till exploateringskontoret arbetar kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggnation av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

I slakthusområdet planeras för tusentals bostäder, nya arbetsplatser och ett brett utbud av handel, service och tjänster. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna restaureras. Kontorets sista externa hyresgäst har under hösten avflyttat från stadsutvecklingsområdet. Nu återstår endast en byggnad i staden ägo i Slakthusområdet, och den nyttjas av exploateringskontoret som projektkontor.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med att analysera och genomföra åtgärder för att bibehålla och utveckla aktivt medskapande index (AMI) har genomförts genom att varje enhet har tagit fram handlingsplaner utifrån kontorets identifierade fokusområden och enheternas resultat vilka har följts upp under det gångna året. Årsmålet för AMI har uppnåtts.

En workshop, i samband med en medarbetardag, har genomförts i syfte att utveckla och befästa kontorets värdegrund. Värdegrundsarbetet kommer att fortsätta även under våren 2024 med dialoger på såväl kontors- som avdelnings- och enhetsnivå. En större utvecklingsinsats med fokus på ledarskap, grupputveckling och trygga team har genomförts för kontorets chefsgrupp. Det arbetet fortsätter även under nästa år inom ramen för kontorets chefsforum.

Arbetet med översyn av arbetssätt, rutiner, dokumentation och systemstöd för systematiskt arbetsmiljöarbete har fortskridit. Utveckling av delegation av arbetsmiljöuppgifter för byggherrens ansvar har tagits fram och arbete med utbildning av projektledare har genomförts under hösten.







Kontoret planerar kontinuerligt för utbildningsinsatser i syfte att säkra förutsättningar för kontorets chefer att uppfylla sitt arbetsmiljöansvar samt säkra hur kontoret följer upp förväntat resultat av aktiviteter för trygg och säker arbetsmiljö. Under året har sex utbildningstillfällen i hjärt- och lungräddning genomförts för kontorets medarbetare.

I enlighet med stadens riktlinjer har kontorets ledning beslutat att erbjuda alla medarbetare 2500 sek/månad i friskvårdsbidrag samt en friskvårdstimme/vecka. Kontoret vill fortsatt verka för ett friskt och hållbart arbetsliv för de anställda genom att bland annat uppmuntra till en timmes friskvårdsaktivitet i veckan.

Utifrån resultatet, och pågående dialoger på kontoret, kring den enkät som genomfördes i slutet av 2022 kopplat till kontorets flytt samt möjlighet till hemarbete så har ett par förbättringsområden identifierats, bland annat kommer dispositionen och nyttjandet av kontorets lokaler att ses över. Riktlinjerna kring kontorets förhållningssätt avseende arbete hemifrån kontra på kontoret samt kontorets trivselregler kommer också att revideras i någon mån för att förtydligas och för att ytterligare utveckla vårt arbetssätt och förhållningssätt till varandra på kontoret och i möten.

Kontoret genomför en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att nämnden följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar i såväl det dagliga arbetet som i samverkan. Den årliga uppföljningen sker på respektive enhet i samarbete med skyddsombud och utifrån förvaltningsgemensamt stödmaterial som underlag. En ny arbetsmiljömodul tillkommer under 2024 i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS) för uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Modulen ska ytterligare underlätta och säkerställa att kraven i

arbetsmiljölagen uppfylls. Samtliga chefer på kontoret kommer att arbeta i modulen.

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

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Den omstart av kvalitetsarbetet med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram som inleddes under 2022 har fortsatt under 2023. Under perioden har arbetet med att synliggöra hur kontoret arbetar och samarbetar internt samt med externa parter fortskridit. Resultatet har publicerats på samarbetsyta som har lanserats för kontorets medarbetare i utvecklingsläge. I och med detta har processer och arbetssätt som stödjer kontorets uppdrag samlats och blivit mer lättillgängliga. Samarbetsytan är tillsammans med stadens intranät ett stöd för medarbetare i arbetet och en digital utgångspunkt för utveckling och ständiga förbättringar. Till följd av medarbetare och chefers arbete med samarbetsytan har flera förbättringsinitiativ identifierats och genomförts. Vidareutveckling av fastighetskontoret spanar, ett forum för förbättrings- och utvecklingsförslag har genomförts. Den första rapporten med analyser av medarbetares spaningar avseende förbättringsförslag och möjligheter till utveckling levererades i februari, en andra rapport har sammanställts under slutet av året. Ovanstående två initiativ, liksom det kontinuerliga förbättringsarbetet i verksamheten, har bidragit till fortsatt effektivisering av arbetssätt och utveckling av kontorets leverans.

Inför stadens kommande uppstart av Gemensamt Planeringsverktyg i Stockholms stad (GPS) har översyn gjorts av integrationer för överföring av ekonomisk data/information. Arbetet fortsätter framåt och kommer kompletteras med en översyn av den verksamhetslokala informationsarkitekturen med den långsiktiga målsättningen att säkerställa fortsatt stabila integrationer med korrekt och relevant data/information i de IT-stöd som används i aktuell process. Under perioden har fortsatt utveckling av kontorets två stora verksamhetslokala

förvaltningsobjekt – stöd för fastighetsförvaltning samt IT-stöd för projekt – genomförts i syfte att fortsatt främja utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning.

Inom förvaltningsobjekt Stöd för fastighetsförvaltning, tidigare IT-stöd för fastighetsförvaltning, är fastighetssystemet Faciliate en stor och viktig del. Under året har kontoret bland annat kompletterat tidigare införd funktionalitet för hantering av ärenden med stöd för ronderingar för facility management-tjänster i Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7). Kopplat till detta har stadens byte av e-tjänsteplattform medfört ett arbete för utbyte av QR-koder för felanmälan i fastigheten. Analys av anpassningar av struktur för utökade och fördjupade uppföljningsmöjligheter av byggnadsekonomi samt fortsatt arbete med utredning och utveckling av kontorets underhålls- och investeringsplanering har genomförts, som kan användas för utveckling framåt. Översyn av om planering av åtgärder och projektstyrning samt energiuppföljning skall hanteras i Faciliate eller andra nischade IT-stöd framåt har inletts under året. Tekniska förutsättningar för införande av IT-stöd Asset+ för hantering av objektsdata har inletts under året och fortsätter 2024. Kontoret har också sett över möjligheter till alternativa IT-stöd för hantering av teknisk dokumentation i form av ritningar, modeller och drift- och underhållsdokumentation.

Inom IT-stöd för projekt planeras utveckling av projektstyrningsverktyg Antura samt tjänsten för dokumentdelning i projekt – Interaxo. Kontorets planerade översyn av möjliga ytterligare förbättringar som kan göras för att ännu effektivare hantera ekonomisk information i Antura har pausats med anledning av kommande införande av GPS/Hypergene. Flödet för dokumentation av beslut för att underlätta för projektledare i planering och styrning av projekt har förbättrats under året. Kontoret har också inlett översyn av möjligheter till ett förbättrat informationsflöde mellan projekt och förvaltning – både för långsiktiga lösningar men också i väntan på utveckling av eDok och e-arkiv. Detta arbete fortsätter under 2024.

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

 Uppfylls helt

Analys





Kontoret har under året arbetat med att skapa förutsättningar för en ökad förmåga till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap. Arbetet har genomförts i projektform och är en bidragande faktor till stadens arbete med den civila beredskapen och att stärka stadens rådighet och säkerställa en hög beredskap.





En kris- och krigsledningsplan med tillhörande arbetssätt för verksamheten har fastställts. Kontoret har beslutat om en krisledning och krigsorganisation med en förmåga att verka över tid. Lokaler anpassade för verksamhetens kris- och krigsledningsstab är beslutad, och ett systemstöd för larm, inkallning och säker kommunikation är implementerad.

Kontoret fortsätter att medverka i olika delar till det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidrar utifrån kontorets uppdrag med att skapa förutsättningar till ledning och

beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap. Arbetet med att utreda och identifiera utökade resurser för att hantera kommande uppdrag avseende ledningsförmåga och skyddsobjekt pågår.

I ett led av satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen har kontoret under året påbörjat ett arbete fört 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.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	85 %				85 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2023
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	38 %			10 %	80 %	80 %	2023
Analys Kontoret har under året arbetat med att ta fram och implementera en process för avtalsförvaltning. Fokus har i första hand varit att ta fram arbetssätt, mallar, rollbeskrivning och ansvarsfördelning. Under hösten har arbete med att implementera arbetssättet påbörjats där fokus har varit att göra uppföljningar på ett mindre antal avtal tillsammans med verksamheten där resultatet och lärdomarna kan användas för att utveckla och kvalitetssäkra det långsiktiga arbetet.							

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

Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Rutiner för att säkerställa att krav på informationssäkerhet är implementerade

- Anpassningar utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv av den tekniska IT-miljön har påbörjats
- Kompetensnivån inom informationssäkerhet har höjts

Analys

Kontorets fokus på informationssäkerhet har fortsatt under 2023. Utbildning i informationsägarskap har genomförts för samtliga medarbetare utifrån fastställd informationsmodell samt fördelning av informationsansvar. Utbildningen har därefter följts upp med respektive avdelnings ledningsgrupp. I samband med dessa avstämningar har nya informationstillgångar identifierats och därefter klassats. Arbetet har fortsatt i form av sammanställning av fastställt informationsansvar och genomförd informationsklassning för att under 2024 dokumenteras i verktyget Klassa i syfte att ge en enhetlig hantering av samtliga informationstillgångar med koppling till relevant lagstiftning.

Parallellt med informationsklassning och etablering av informationsansvar har även konkreta hanteringsinstruktioner, där hantering av information i olika situationer beroende på konfidentialitetsnivå framgår, tagits fram. Dessa omfattar bland annat hantering av dokument, olika typer av kommunikation samt lagring av information. Målet är att det ska vara lätt att göra rätt för alla medarbetare på Fastighetskontoret.

Utöver detta har mappning av identifierade informationstillgångar mot respektive IT-system inletts, vilket kommer att ge en stärkt informationssäkerhet i form av bättre kontroll på informationen samt effektivare informationshantering. På sikt kommer även denna mappning användas för information om i vilket IT-system informationen finns och var den hanteras som master, vilket främjar informationskvalitet och effektivitet i kontorets arbete.

Kontorets säkerhetsskyddsanalys har slutförts under året. Analysen ger förutsättningar för att fastställa hanteringsinstruktioner och krav avseende informationssäkerhet ur säkerhetsskyddslagens perspektiv för både verksamhet och IT-stöd. I väntan på att analysen fastställs har arbete inletts med att ta fram underlag för instruktioner för verksamhet och IT-stöd ur ett verksamhetsskyddsperspektiv baserat på OSL, GDPR samt annan relevant lagstiftning. Dessa hanteringsinstruktioner förväntas bli klara under perioden och kan eventuellt medföra att tidigare genomförd informationsklassning justeras.

Genomförande av stadens utbildningar inom informationssäkerhet och dataskydd följs upp löpande för att säkerställa aktuell och uppdaterad kompetens. Inom dataskydd har arbetet fokuserat på överlämning till och uppstart av nytt dataskyddsombud som i samverkan med t.f. dataskyddssamordnare fokuserat på förvaltning av området samt planering för 2024.

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

Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet

● Uppfylls helt

unga. Kontoret har under hösten utfört trygghetshöjande åtgärder på platsen genom att byta ut befintliga armaturer till starkare, sätta upp ny fasadbelysning på omklädningsrum, ishall och tennishall och ställa upp belysningsmaster runt tennisbanor för att skapa en ljusare miljö på en större yta. För en trevligare närmiljö har en skogsdunge på parkeringen belysts och passagerna i bullerväggen mot E4 har försetts med låsbyglar för att hindra att folk tar sig igenom där. Även den nya ishallen som kontoret uppför, och som väntas stå klar under 2024, får en belyst fasad. Liknande belysningsåtgärder har även installerats på Sättra IP.


Staden har upprättat så kallade trygghetspunkter i några av kontorets byggnader och anläggningar, till exempel i Uppbådet 1, där kontoret hyr ut lokaler till Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning att förvara material och liknade i. Trygghetspunkter har även upprättats på Spånga IP och Sättra IP. En trygghetspunkt är en plats där det vid kris eller störning går att få aktuell information, vatten, värme och elektricitet.

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

Tillsammans med S:t Erik försäkring har kontoret under året utfört riskbesiktningar på ett flertal objekt. Riskbesiktningarna genomförs som en del i det systematiska brandsäkerhetsarbetet och urvalet grundas på försäkringsvärde och riktade satsningar från försäkringsbolaget. Vissa objekt besiktigas årsvis och andra objekt besiktigas med intervall om fem år. Riskbesiktningarna omfattar tekniska installationer samt fastighetsägarens och stadsinterna hyresgästers organisation och administration. Besiktningarna resulterar i en sammanställning av resultat och åtgärdsförslag.

Kontoret har under året deltagit i olika platssamverkansgrupper, som till exempel City i Samverkan, platssamverkan på Sergels torg, Samverkan centrala Södermalm och Akalla By. Ett övergripande mål är att göra platser i anslutning till kontorets bestånd tryggare och trivsammare för alla som vistas eller passerar där. Till exempel har uthyrning av Superellipsen (Skansen 23) bidragit till att ytterligare platsaktivera Sergels torg.

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


Arbetet med att skapa en trygg och säker arbetsplats för samtliga medarbetare i Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7) har pågått under året. Runt årsskiftet 2023-2024 har de sista stadsinterna hyresgästerna flyttat in i den totalrenoverade byggnaden. En säkerhets- och

trygghetsåtgärd som införts i samband med färdigställandet av hus 1 i TN är utökad bemanning i den nya receptionen med en väktare. Uppdraget för väktaren, förutom allmänna receptionsuppgifter, är besökshantering samt inre- och yttre trygghetsbevakning av TN. Även hantering av de nya behörighetskorten ingår i uppdraget och fotografering av medarbetare har utförts under hösten. Planeringen inför säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder såsom installation av speedgates, övervakningskameror och införande av ett besökshanteringssystem har pågått och dessa åtgärder kommer på plats under 2024, förseningen beror bland annat på bygglovshantering.

Kontoret har under året tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen tagit fram den parkleksstrategi som nu är antagen av kommunfullmäktige. Strategin ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Här är kontorets parkleksbyggnader en viktig förutsättning för verksamheten.

När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret bland annat genomfört trygghetsvandring mellan kronohäktet på Långholmen och T-bana Hornstull tillsammans med hyresgäst och andra berörda förvaltningar. Under en trygghetsvandring i Kärrtorp i november framkom trygghetsproblem på Kärrtorps IP. När strålkastarna släcks kl. 22 blir det mörkt på platsen, och problem med bruk och försäljning av narkotika på anläggningen har förekommit. Trygghetsfrågan på den aktuella platsen kommer adresseras på möten mellan kontoret och idrottsförvaltningen.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret har haft i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna. Detta arbete främjar trygghet, samhörighet och ungas fritid. Kontoret har under året tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen tagit fram den parkleksstrategi som nu är antagen av staden. Strategin ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Här är kontorets parkleksbyggnader en viktig förutsättning för verksamheten. Samarbetet fortsätter i ett parkleksnätverk.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Kontoret fortsätter arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar. Under året har kontoret byggt om Beckomberga sim- och idrottshall med bland annat nya flexomklädningsrum.

Kontoret arbetar med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt och tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret samarbetar löpande med nämndens råd för funktionshinderfrågor där uppdrag och aktuella projekt presenteras. Kontoret har under året arbetat med förbättrad tillgänglighet i till exempel Stadshusparken. Stenläggningen i parken var ojämn på grund av sättningar och gångvägarna uppfyllde inte dagens tillgänglighetskrav. En stor del av stenplattorna längs strandpromenaden mot vattnet har lagts om och återplacerats på samma plats. Kontoret har restaurerat stenbänkar och skapat en ny tillgänglig väg av roslagssandsten. I ursprungsutförandet fanns en sandlåda i Stadshusparken för de allra minsta besökarna – den är nu återställd.

I och med den omfattande upprustningen och renoveringen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har tillgänglighetsanpassningar genomgående utförts. Som exempel har säkra utrymningsplatser skapats, samtliga dörrar har ny dörrautomatik, ramper har byggts, trösklar och höjdskillnader har tagits om hand, huvudentrén har försetts med en ny plattformshiss och en receptionsdisk anpassad för alla samt nya toaletter med bra tillgänglighet har byggts, hörslingor har renoverats och ny god belysning har installerats.

I Eriksdalshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. Tillgänglighetsåtgärder så som monterad tröskelplåt och draghandtag på RWC på Högdalens skatepark har utförts. Åkeshovs sim- och idrottshall har fått taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till medicinsk rehab samt en extra orienteringstavla med information om säker plats i anläggningen.

Tillgängligheten har förbättrats i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), bland annat har barnbibliotekets entré försetts med ramp och armbågskontakt, frångänglighetsplatser har iordningställt i byggnaden, hissar har fått nya och taktila knappar, befintliga dörrpartier i publika ytor har kompletterats med armbågskontakter samt installation av ny RWC på plan 6.

Kontoret arbetar med barnkonsekvensanalyser i projekt som berör barn. Under perioden har kontoret slutfört en barnkonsekvensanalys för Eriksdalbadet och arbete pågår i fler projekt, bland annat för ombyggnationen av Vällingby sim- och idrottshall. I barnrättsfrågorna har kontoret medverkat i det stadsövergripande barnrättsnätverket. Kontoret har under hösten genomfört en utbildning inom barnrätt och det egna barnkonsekvensarbetet. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnande till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte hanteras som en separat fråga. En viktig fråga i jämställdhetsarbetet är den upplevda tryggheten i och kring kontorets byggnader då stadsövergripande rapporter visar att kvinnor upplever en större otrygghet i det offentliga rummet än män. Trygghet är en

integrerad del i kvaliteten i projekten samt i förvaltningen av det befintliga beståndet. Kontoret har under året utfört cirka 310 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas. När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret planerat för att utföra trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster, men även andra berörda förvaltningar.

Ett varierat utbud av aktiviteter eftersträvas i kontorets lokaler och anläggningar, till exempel invigdes Stockholm BMX Arena i Hökarängen i juli. Arenan består av en EM-klassad tävlingsbana och en mindre så kallad pump-track. Båda banorna är öppna för allmänheten. Banan är den första i sitt slag i Stockholm.

Kontorets lokaler ska bidra till att stadens invånare har jämlika möjligheter till god hälsa och bidra till möten mellan människor. I ett samarbete med Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning (del av nuvarande Järva stadsdelsförvaltning) har kontoret verksamhetsanpassat en verkstadslokal i Husby gård till ett fritidsbibliotek. I april invigdes verksamheten som gratis tillhandahåller sport- och fritidsutrustning för utlån till mer än 35 sporter och aktiviteter.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag.

Miljöhandlingsplanen ligger i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, främja ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T2	Avvikelse	Avvikelse
	2022	2023	2023	2023	Utfall 2023 vs. VP 2023	Utfall 2023 vs. Utfall 2022
Hyror	1 301,3	1 483,3	1 476,8	1 475,5	6,5	182,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	22,8	26,9	21,5	25,7	5,4	4,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	47,3	54,5	49,0	54,9	5,4	7,1
Arbeten åt utomstående	24,9	17,2	8,6	13,1	8,6	-7,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	14,5	13,0	13,4	11,7	-0,4	-1,5
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,9	2,6	8,4	2,9	-5,8	-3,3
Lokalservice och FM-tjänster	23,1	24,8	24,6	25,1	0,3	1,7
Övriga intäkter	34,9	41,6	38,5	35,7	3,1	6,8
Summa verksamhetens intäkter	1 474,7	1 663,9	1 640,8	1 644,5	23,1	189,2
Driftkostnader (drift)	-194,6	-215,8	-201,4	-206,5	-14,4	-21,2
Lokalservice och FM-tjänster	-22,5	-23,7	-24,1	-25,0	0,4	-1,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-75,5	-87,3	-82,2	-85,0	-5,1	-11,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-54,4	-66,3	-50,7	-50,0	-15,6	-11,9
Planerat underhåll	-33,2	-36,4	-32,0	-30,0	-4,4	-3,2
Arbeten åt utomstående	-25,0	-17,8	-8,6	-13,1	-9,2	7,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-23,2	-13,5	-12,0	-14,0	-1,4	9,7
Förvaltningskostnader (OH)	-127,4	-149,2	-145,8	-152,8	-3,4	-21,8
Fastighetsskatt	-18,5	-14,9	-16,7	-15,3	1,8	3,6
Kundförluster	3,8	-3,8	0,0	0,0	-3,8	-7,6
Försäljningsomkostnader	-5,9	-2,6	-8,4	-2,9	5,8	3,3
Skadestånd och Vite	-2,4	-4,8	-1,7	-4,8	-3,1	-2,4
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	0,0	-0,1
Övriga kostnader	-52,5	-19,5	-25,3	-18,8	5,8	33,0
Summa verksamhetens kostnader	-633,5	-657,8	-611,4	-620,5	-46,4	-24,3
Verksamhetens driftnetto	841,2	1 006,1	1 029,4	1 024,0	-23,3	164,9
Avskrivningar	-580,8	-624,6	-626,1	-631,4	1,5	-43,8
Räntekostnader	-86,3	-289,3	-294,7	-296,8	5,4	-203,0
Summa kapitalkostnader	-667,1	-913,9	-920,8	-928,2	6,9	-246,8
Resultat innan överskottskrav	174,1	92,1	108,6	95,8	-16,5	-81,9
Överskottskrav	157,0	108,6	108,6	108,6	0,0	-48,4
Årets resultat	17,1	-16,5	0,0	-12,8	-16,5	-33,5

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Kontorets resultat år 2023 minskar med 16,5 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 108,6 mnkr i verksamhetsplanen. Kontorets intäkter uppgår till 1 663,9 mnkr vilket innebär en ökning om 23,1 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Verksamhetens kostnader summerar till 657,8 mnkr och ökar således med 46,4 mnkr. Utfallet för kapitalkostnader blev 913,9 mnkr år 2023. Detta innebär en minskning med 6,9 mnkr jämfört med budget som var 920,8 mnkr.

En närmare analys kring förändringar inom resultatbudgeten beskrivs och förklaras mer utförligt nedan per kategori.

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. IDF och Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T2	Avvikelse	Avvikelse
	2022	2023	2023	2023	Utfall 2023 vs. VP 2023	Utfall 2023 vs. Utfall 2022
Hyror	830,5	918,6	918,6	917,7	0,0	88,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,9	12,2	9,2	11,8	3,1	3,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	41,0	50,0	44,4	50,3	5,7	9,0
Arbeten åt utomstående	14,0	9,2	0,1	3,1	9,1	-4,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,9	2,6	8,2	2,8	-5,6	-3,3
Lokalservice och FM-tjänster	23,1	24,8	24,6	25,1	0,3	1,7
Övriga intäkter	29,0	37,3	35,8	32,5	1,5	8,3
Summa verksamhetens intäkter	953,4	1 054,7	1 040,8	1 043,2	14,0	101,4
Driftkostnader (drift)	-144,4	-156,1	-150,2	-155,2	-5,9	-11,7
Lokalservice och FM-tjänster	-22,4	-23,7	-24,1	-25,0	0,5	-1,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-62,1	-73,9	-69,4	-71,9	-4,5	-11,9
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,5	-31,9	-27,8	-27,2	-4,1	-3,4
Planerat underhåll	-19,7	-22,3	-15,0	-15,0	-7,3	-2,6
Arbeten åt utomstående	-14,4	-9,5	-0,1	-3,1	-9,4	4,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-97,8	-121,3	-116,8	-124,8	-4,5	-23,5
Fastighetsskatt	-15,5	-12,9	-14,4	-13,3	1,6	2,7
Kundförluster	2,5	-2,8	0,0	0,0	-2,8	-5,3
Försäljningsomkostnader	-5,9	-2,6	-8,2	-2,8	5,6	3,3
Skadestånd och Vite	-2,4	-0,3	0,0	-0,3	-0,3	2,1
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,3	-2,4	-2,4	0,0	-0,1
Övriga kostnader	-33,7	-17,5	-19,9	-17,7	2,4	16,2
Summa verksamhetens kostnader	-446,5	-477,1	-448,4	-458,7	-28,7	-30,6
Verksamhetens driftnetto	506,8	577,6	592,4	584,4	-14,8	70,8
Avskrivningar	-289,4	-317,4	-314,7	-316,4	-2,7	-27,9
Räntekostnader	-63,0	-186,2	-186,9	-189,8	0,7	-123,3
Summa kapitalkostnader	-352,4	-503,6	-501,6	-506,2	-2,0	-151,2
Resultat innan överskottskrav	154,4	74,0	90,8	78,3	-16,7	-80,4
Överskottskrav	157,0	108,6	108,6	108,6	0,0	-48,4
Årets resultat	-2,6	-34,6	-17,8	-30,3	-16,7	-32,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 054,7 mnkr år 2023, vilket är en ökning med 14,0 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 918,6 mnkr, vilket är i linje med verksamhetsplanen.

I verksamhetsplanen tog kontoret höjd för index år 2023 som uppgick till 10,9 % vilket är en väsentligt högre procentsats än de senaste åren, något som föranleder ökning på de hyresavtal som omfattas. Även de stadsinterna avtal som regleras vid förändringar i internräntan var något som beaktades i verksamhetsplanen. Då internräntan ökade från 0,5 % år 2022 till 2,2 % år 2023, höjdes även hyresintäkterna för att kompensera de ökade räntekostnaderna. På kontorets bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden innebar det ökade intäkter om cirka

21,0 mnkr. För de hyresavtal som har trätt i kraft efter genomförda projekt under år 2023 har den nya räntan varit en del i hyresavtalen.

Det möbeltillägg som hyresgästerna betalar till hyran i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) budgeterades i verksamhetsplanen under posten övriga intäkter. Då det under perioden har förändrats och nu redovisas som hyresintäkter föranleder det en ökade hyresintäkter om 5,6 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Motsvarande minskning redovisas under övriga intäkter.

För hyresavtal i Smedsuddshuset (Marieberg 1:27) trappas hyresrabatter ned och tillkommande hyrestillägg ökar, vilket föranleder en ökning av hyresintäkterna om cirka 0,6 mnkr då detta inte var beaktat i verksamhetsplanen.

Kontoret har till och med december hyrt ut lokaler i Hötorgets tunnelbana (Norrmalm 2:50) vilka i verksamhetsplanen beräknades lämnas över till SL i början av året. Då överlämningen i stället skedde i slutet av året fick kontoret in hyresintäkter närmare ett normalår, cirka 1,4 mnkr över budgeterad nivå.

Kontoret har under perioden färdigställt investeringsprojekt i två fastigheter som varit stängda för renovering, Uppbådet 1 och Lilla Katrineberg. Hyresintäkterna för dessa ökar med 0,6 mnkr jämfört med budgeterade intäkter, bland annat beroende på ökade kapitalkostnader.

Under året har förhandling pågått med hyresgästen Oscarsteatern gällande hyresnivå och avtalsvillkor i fastigheten Hasseln 4. En överenskommelse har nåtts vilket ökar hyresintäkterna under 2023 med cirka 0,3 mnkr jämfört med budgeterade hyresintäkter. 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.

Med anledning av rådande omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor har konkurs blivit verklighet för några handlare i Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och Östermalmshallen (Riddaren 3) under året. Vakanta lokaler i saluhallarna föranleder minskade hyresintäkter för kontoret i år om cirka 0,9 mnkr. Kontoret har fått indikationer på minskad köpkraft i saluhallarna, vilket på sikt kan leda till fortsatta ekonomiska problem för hyresgäster och minskade hyresintäkter för kontoret. Den tidigare förskola som bedrev verksamhet i Dosthoffska huset (Dosthoffska huset 1) har även den gått i konkurs under året. Det innebär minskade hyresintäkter om 1,7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Kontoret har under året genomfört en hyresgäst Anpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm i Superellipsen (Skansen 23) för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Då projektet försenades och tillträdesdatumet senarelades med cirka fyra månader, minskade årets hyresintäkter med 1,9 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Mediaintäkter

Kontoret tog i verksamhetsplanen höjd för prisökningar avseende vatten (+25%), fjärrvärme (+8%) samt el (cirka +30%). Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader 2023 ökar med 5,7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Detta beror till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1),

vilket föranleder en ökning om 1,2 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan. Kontoret har tidigare framhållit en osäkerhet kring prisnivåerna på samtliga typer av media och utmaningen med att budgetera för denna post både på intäkts- och kostnadssidan. Kontoret har, för flertalet fastigheter, justerat mediaintäkterna efter avläsning av hyresgästernas mätare vilket bidrar till ökningen.

Övriga kommentarer

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

Kontoret har under en period varit i en rättsprocess i samband med en tvist kopplad till Stadsmuseet. I samband med detta har kontoret blivit ersatta med 2,7 mnkr för nedlagda rättegångskostnader. Domen har dock överklagats och gått vidare till hovrätten. Kontoret återkommer i ärendet när mer information har tillkommit. Årets kostnader för att driva rättsprocessen uppgår till 1,2 mnkr, vilket återfinns under posten övriga kostnader, och är en ökning mot verksamhetsplanen.

Posten arbete åt utomstående ökar jämfört med verksamhetsplan då kontoret har en del pågående projekt i bland annat Stadshuset (Eldkvarnen 1) vars kostnader vidarefaktureras. Ökningen får ingen resultatpåverkan då motsvarande prognosjustering är gjord på kostnadssidan.

Kostnader

Verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår år 2023 till 477,1 mnkr, vilket är en ökning med 28,7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs mer utförligt nedan.

Driftkostnader

Årets driftkostnader för kontorets egna fastigheter uppgår till 156,1 mnkr. 3,1 mnkr av ökningen mot verksamhetsplanen avser avgifter till bostadsrättsföreningar för kontorets ägda och inhyrda LSS-boenden och förskolor där flera föreningar har höjt avgifterna jämfört med förra året. Dessa kostnader vidarefaktureras till stadsdelsförvaltningarna och motsvarande ökning innefattas i hyresintäkterna.

Årets kostnad för serviceavtal ökar med 1,5 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Nya serviceavtal i Östermalmshallen (Riddaren 3) och Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) genererar cirka 0,9 mnkr av ökningen.

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Då det har varit en snörik inledning samt avslutning på året har även kostnaderna för snöröjning ökat med 1,0 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Under sommaren firades Stadshusets (Eldkvarnen 1) 100-årsjubileum vilket genererade ökade driftkostnader. För fastighetsskötsel och yttre markskötsel uppgår ökningen till 0,9 mnkr och åtgärderna avser bland annat gräsmattan och blomsterarrangemang. Nya serviceavtal ökar kostnaderna med 0,2 mnkr och avser bland annat vattenkonsten.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media ökar med 4,5 mnkr, vilka delvis vidarefaktureras och således även påverkar intäkterna för media. Ökningen beror till stor del på en pågående utredning kring vattenförbrukning för en fastighet i Hägerstalund (Akalla 4:1) där en extern part i sin etablering har förbrukat vatten från fastighetens vattenledning under flera år utan att kompensera kontoret. Under året har kontoret betalat en faktura om cirka 1,6 mnkr kopplat till detta, vilken kontoret enligt försiktighetsprincipen behöver beakta i utfallet innan mer information finns att tillgå. Kontoret fortsätter driva på dialogen med den externa parten för att komma överens om nivå och tidpunkt för kompensation.

Kontoret har även återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarnen 1), vilket föranleder en ökning om 1,2 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Underhållskostnader

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

Årets kostnad för avhjälpande underhåll och akut åtgärd uppgår till totalt 31,9 mnkr vilket är en ökning om 4,1 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. En stor del av ökningen avser avhjälpande underhåll i Kulturhuset (Skansen 23) och Östermalmshallen (Riddaren 3) där kontoret gjort en mängd åtgärder under året. I Östermalmshallen beror kostnadsökningen bland annat på att det uppstått problem med solskydden, kylan samt komprimatorn i sopkasunen. Även Långholmens hotell (Alstavik 1) ökar med 0,7 mnkr som en följd av bland annat OVK-åtgärder.

Årets kostnad för planerat underhåll ökar med 7,3 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Utfallet på planerat underhåll avser till exempel Kronobergsparkens parklek. I mitten av juni brann en parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Byggnaden totalförstördes och är ersatt av mobila ersättningsbodrar, vilket föranleder kostnadsökningen. Skadan är ett försäkringsärende.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” ökar totalt med 3,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Kontoret har under året 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 (overheadkostnader). 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 har detta inneburit en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte har tidsredovisat historiskt. Tiden och kostnaden för dessa tjänster har i stället omfattats av en schablon. I juni införde kontoret en temporär tidsredovisningsmodell giltig till och med årsskiftet 2023/2024. Dels för att analysera omfattningen och effekterna framåt, men även för att säkra 2023 års utfördelning innan dessa tjänster från med 2024 börjat redovisa tid i kontorets ekonomisystem. Då de temporära

underlagen endast omfattar cirka 50 % av årsarbetstiden för 2023 är den redovisade tiden lägre än budgeterad schablon baserad på ett helår, vilket leder till en ökad kostnad inom resultatbudgeten år 2023.

Som kommunicerat i kontorets månadsrapport för november, justerades beräkningen för löner och sociala avgifter kopplat till semesterersättning. Årets kostnad är betydligt lägre än budgeterad nivå avseende detta vilket leder till en minskning mot verksamhetsplanen. Detta innebär att den resultatpåverkan som avhandlas ovan, till följd av den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning, dämpas totalt sett till en ökning om 3,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Övriga kommentarer

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

Kontoret har efter analys av pågående projekt identifierat några projekt med nedlagda utgifter om totalt 0,3 mnkr som inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa förgäveskostnader har resultatförts och belastar årets resultat under övriga kostnader.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 503,6 mnkr år 2023. Detta innebär en minskning med 2,0 mnkr jämfört med budget som var 501,6 mnkr.

Avvikelsen jämfört med budget beror framförallt på senare aktiveringar än planerat samt ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten till 31,6 mnkr. En stor del av detta avser utgifter hänförligt till upprustning av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). Ej aktiverbara utgifter under 2023 har överförts till finansförvaltningen och påverkar inte kontorets resultat.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall 2022	Utfall 2023	VP 2023	T2 2023	Avvikelse Utfall 2023 vs. VP 2023	Avvikelse Utfall 2023 vs. Utfall 2022
Hyror	439,7	541,8	536,0	534,6	5,8	102,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	7,6	9,0	7,6	8,6	1,4	1,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,7	1,3	1,6	1,4	-0,3	-0,3
Arbeten åt utomstående	8,7	5,5	0,5	7,0	5,0	-3,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,2	0,1	-0,2	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	1,5	0,9	0,2	0,2	0,7	-0,6
Summa verksamhetens intäkter	459,2	558,6	546,1	551,8	12,5	99,4
Driftkostnader (drift)	-41,2	-52,2	-42,7	-43,3	-9,5	-11,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-1,8	-2,3	-1,5	-1,9	-0,8	-0,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-22,7	-30,3	-20,6	-20,0	-9,7	-7,6
Planerat underhåll	-13,4	-13,9	-17,0	-15,0	3,1	-0,6
Arbeten åt utomstående	-8,7	-5,7	-0,5	-7,0	-5,2	3,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-19,8	-19,9	-19,8	-20,0	-0,1	-0,1
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	-0,2	-0,1	0,2	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	-4,2	-1,7	-4,2	-2,5	-4,2
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-18,4	-1,5	-5,1	-0,7	3,6	16,9
Summa verksamhetens kostnader	-125,4	-130,0	-109,1	-112,3	-20,9	-4,6
Verksamhetens driftnetto	333,8	428,6	437,0	439,5	-8,4	94,8
Avskrivningar	-291,3	-307,3	-311,4	-315,0	4,1	-15,9
Räntekostnader	-23,3	-103,0	-107,7	-107,0	4,7	-79,7
Summa kapitalkostnader	-314,6	-410,3	-419,1	-422,0	8,8	-95,7
Resultat innan överskottskrav	19,1	18,3	17,8	17,5	,4	-,8
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	19,1	18,3	17,8	17,5	0,4	-0,8

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 534,4 kr vilket är en ökning med 6,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Ökningen beror främst på ökade kostnader för drift och avhjälpande underhåll. De externa intäkterna på idrottsanläggningar minskar med 0,6 mnkr. Minskningen avser Östermalms IP, där en hyresgäst avflyttar per sista juni, samt Högdalens sim- och idrottshall där en hyresgäst har fått hyresrabatt grund av vatteninträning i lokalen. Ökningen av intäkterna från arrenden avser främst indexuppräknings. Den lokal i Sjästadshallen som tidigare hyrdes ut externt omfattas från och med kvartal 4 år 2023 i idrottsnämndens hyra då de tar över lokalen.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 130,0 mnkr. Utfallet för arbete åt utomstående om 5,7 mnkr avser främst projekt med dagvattenhantering på Vårbergs IP och är inte en del av idrottsnämndens hyror. Den ökade kostnaden för skadestånd om 2,5 mnkr avser Enskedehallen.

Drift- och underhållskostnader

Flera av kontorets idrottsanläggningar har genererat högre drift- och underhållskostnader under året än vad som bedömdes i samband med verksamhetsplanen. Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till totalt 52,2 mnkr, en ökning om 9,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar med 10,4 jämfört med verksamhetsplan och uppgår till 28,0 mnkr. Flera av kontorets idrottshallar har stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder, vilket föranleder kostnadsökningen. Till exempel har avfuktningssystemet på Husbybadet gått sönder och större underhållsarbete på vattenreningsanläggningen skett. En drifttekniker behöver i nuläget arbeta nästan heltid på badet med diverse skötsel- och underhållsåtgärder. På både Spånga IP och Stora mossens IP har avfuktare till ishallarna erfordrats och på Nälstabadet har uteduscharna bytts ut då de frusit sönder. Kontoret har också genomfört många nödvändiga mindre åtgärder som omfattar flera anläggningar, till exempel utbyte av ljuskällor på planbelysningar samt utbyte av nödtelefoner och driftlarm på grund av utfasning av 2- och 3G-nätet. För serviceavtal ökar kostnaderna mot verksamhetsplan med 1,7 mnkr, vilket avser främst stadens sim- och idrottshallar. Kontoret har också haft ökade kostnader för skador och åverkan. Åtgärder avser bland annat arbete med att stärka staketet på Spånga IP samt utbyte av krossad specialglasruta på Eriksdalsbadet.

Årets kostnader för planerat underhåll uppgår till 13,9 mnkr och avser bland annat rivningar av byggnader på Nytorpsbadet och Hjorthagens IP.

Övriga kostnader

Kontoret har efter analys av pågående projekt identifierat några projekt med nedlagda utgifter om totalt 0,2 mnkr som inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa förgäveskostnader har resultatförts och belastar årets resultat under övriga kostnader.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 410,3 mnkr år 2023. Detta innebär en minskning med 8,8 mnkr jämfört med budget som var 419,1 mnkr.

Avvikelsen jämfört med budget beror framförallt på senare aktiveringar än planerat samt ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/drifstkostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten avseende idrottsanläggningar till 26,8 mnkr. En stor del av detta avser utgifter hänförligt till simhallsupprustning av Eriksdalsbadet. Ej aktiverbara utgifter under 2023 har överförts till finansförvaltningen och påverkar inte kontorets resultat.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 2022	Utfall 2023	VP 2023	T2 2023	Avvikelse Utfall 2023 vs. VP 2023	Avvikelse Utfall 2023 vs. Utfall 2022
Hyror	31,1	22,9	22,2	23,2	0,7	-8,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	6,3	5,7	4,7	5,4	0,9	-0,6
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	4,6	3,1	3,1	3,2	0,1	-1,5
Arbeten åt utomstående	2,2	2,4	8,0	3,0	-5,6	0,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,5	13,0	13,4	11,7	-0,4	-0,5
Ersättning för Försäljningskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	4,3	3,4	2,6	3,0	0,8	-0,9
Summa verksamhetens intäkter	62,0	50,5	53,9	49,5	-3,4	-11,4
Driftkostnader (drift)	-9,0	-7,4	-8,4	-8,0	1,0	1,6
Lokalservice och FM-tjänster	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,6	-11,1	-11,3	-11,2	0,2	0,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-3,2	-4,1	-2,3	-2,7	-1,8	-0,9
Planerat underhåll	-0,2	-0,1	0,0	0,0	-0,1	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,8	-2,6	-8,0	-3,0	5,4	-0,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	-23,2	-13,5	-12,0	-14,0	-1,4	9,7
Förvaltningskostnader (OH)	-9,8	-8,0	-9,2	-8,0	1,3	1,8
Fastighetskostnader	-3,0	-2,0	-2,3	-2,0	0,3	1,0
Kundförluster	0,6	-1,0	0,0	0,0	-1,0	-1,6
Försäljningskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	-0,3	0,0	-0,3	-0,3	-0,3
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,4	-0,6	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2
Summa verksamhetens kostnader	-61,6	-50,7	-53,9	-49,5	3,3	11,0
Verksamhetens driftmetto	0,3	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,5
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	0,3	-0,1	0,0	0,0	-1	-5
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,3	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,5

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Kontoret har under året erhållit tre nya förvaltningsuppdrag. De avser byggnader på Burmanstorp 2, Tankebyggarorden 2 och Farsta strand 4:3. Av intäkterna och kostnaderna för arbete åt utomstående avser 2,6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Det avser till exempel byte av gångbro och elåtgärder på Vätö 16 och takomläggning och fönsterrenovering på Hus M i Värtahamnen.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,0 mnkr, vilket är en minskning med 0,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Minskningen av regleringsposten är en följd av främst minskade overheadkostnader för slakthusområdet samt gasverksområdet i takt med att exploateringsprojekten fortskrider. Även lägre kostnader för drift och underhåll än beräknat för de kvarvarande byggnaderna i Slakthusområdet leder till

sänkningen av regleringsposten.

Kostnader

Ökade intäkter för bland annat indexuppräknning samt högre försäljning av ballast från en grusanläggning i Masmo leder till att regleringsposten för förvaltningsuppdrag på kostnadssidan ökar med 1,4 mnkr till 13,5 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Investeringar

Investeringsutfallet totalt för år 2023 uppgår netto till 1 359,4 mnkr, vilket är en avvikelse på -278,7 mnkr mot kommunfullmäktiges justerade budget om 1 638,1 mnkr. Detta innebär att 83,0% av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Jämförelsevis var investeringsutfallet för 2022 totalt 929,4 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 1 546,1 mnkr. Årets utfall avviker -186,7 mnkr mot denna prognos, vilket motsvarar en avvikelse mot prognosen med -12,1%.

De huvudsakliga anledningarna till avvikelsen mellan utfall och budget gällande investeringar är:

- Tidsförskjutningar i projekt av diverse anledningar, exempelvis vid förvärv av bostadsrätter (-84,4 mnkr)
- Ej utnyttjade riskreserver i projekt, t.ex. projektet för tekniska nämndhuset (-45,7 mnkr)
- Överklaganden som t.ex. för upphandlingar i projektet Vällingby simhall (-85,3 mnkr)

De tre enskilda ovan nämnda projekten summerar tillsammans till en avvikelse på -215,4 mnkr vilket motsvarar 77,3% av den totala avvikelsen på -278,7 mnkr. Värt att nämna i sammanhanget är att den långsiktiga investeringsplanen för idrotten har ett utfall på 113,3 mnkr högre än budget.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2023 uppgick totalt till 1 573,0 mnkr. Utöver dessa medel har det tilldelats 65,1 mnkr varav 51,7 mnkr för klimatinvesteringar samt 13,1 mnkr för trygghetsskapande åtgärder. I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2022 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har beviljats klimatmedel om 7,8 mnkr. Dessa medel ingår i de tilldelande 65,1 mnkr.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget har utökats att uppgå till totalt 1 638,1 mnkr för 2023. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Investeringsbudgeten kan övergripande delas upp i två delar, ena delen idrottsanläggningar och andra delen övriga investeringar. Var och en av dessa två delar kan i sin tur delas upp i en långsiktig respektive utökad investeringsplan.

Mer utförlig information finns i *Bilaga 35 – Investeringar VB 2023*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under år 2023 har kontoret avslutat två försäljningsprojekt, båda bostadsrätter som tidigare varit en förskola på Rålambsvägen. Total köpeskilling ca 8,5 mnkr. De totala försäljningsomkostnaderna under året blev 2,2 mnkr vilket kan jämföras med budget 8,4 mnkr. Minskningen mot budget beror på minskade förväntningar angående försäljningar ifrån politiken.

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 9,8 mnkr avser utfall år 2023. Byggprojektet är slutbesiktigt med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Projektet fortsätter dock 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.

Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2023 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av projektet Knutby bollplan trygghetsåtgärder. Detta beror på att projektet har påbörjats men ej hunnit genomförts helt och hållet under innevarande år. För detta enskilda projekt bedöms det finnas ett behov av att ombudgetera 4,0 mnkr.

Medel för lokaländamål

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har under 2023 sålt två bostadsrätter i Brf Taffelberget på Kungsholmen i Stockholm.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under året har kontoret gjort värdeöverföringar till Exploateringskontoret avseende Burmanstorp 2 och Hässelby Villastad 11:38.

Anskaffning av anläggningstillgångar

Kontoret har inte mottagit några värdeöverföringar under året.

Utrangeringar

Kungsholmen 1:28/Kronobergsparkens parklek har utrangerats på grund av brand.

Investeringar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Under året har två LSS-boenden bestående av totalt tretton bostadsrätter förvärvats i Bredäng och Hässelby.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar på grund av aktiveringar

Ett flertal projekt har under året aktiverats till ett värde om totalt 518 mnkr, bland annat Uppbådet 1, Gärdets sportfält och Kulturhuset (Skansen 23).

Anskaffade maskiner och inventarier

Under året har en mobil värmeväxlare anskaffats till ett värde av 206 tkr.

Särskilda redovisningar

Bedömning av nämndens interna kontroll

 Tillräcklig

Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2023 varit tillräcklig. Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2023 nämndens plan för intern kontroll 2023. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 10 kontrollpunkter inom 6 processer har valts ut till uppföljning. Fastighetskontorets uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2023. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer och medarbetare. Fastighetskontoret bedömer att den interna kontrollen under år 2023 har varit i allt väsentligt tillräcklig mot bakgrund av i stort sett alla av de återrapporterade kontrollerna har genomförts enligt plan. Kontoret arbetar löpande med att stärka och utveckla den interna kontrollen, till exempel genom att utvärdera och vid behov justera i kontrollmiljön.

Systematiskt kvalitetsarbete

Kvalitet handlar om det värde som skapas i förhållande till de resurser som förfogas över. Det som görs i det dagliga arbetet i form av exempelvis drift av fastigheter, uthyrning, energieffektivisering och byggprojekt. Under 2023 har kontoret arbetat alltmer systematiskt 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

Löpande synpunkter och felanmälningar har tagits emot via samtal, webb och mail för att sedan hanteras och besvaras via fastighetssystemet Faciliate. Kundförvaltare får till sig synpunkter och förbättringsförslag i möten med andra förvaltningar och hyresgäster. Från medborgare har 53 frågor, synpunkter, klagomål och medborgarförslag inkommit. De flesta berör Nackareservatet och idrottsplatser. Kontoret har därutöver deltagit i platssamverkan, trygghetsronderingar samt använt framtagna underlag om behov och önskemål från andra förvaltningar. Insikter från ovan och hyresgästundersökningen som genomfördes hösten 2022 har använts som underlag för vidareutveckling av verksamheten. Genomförd kvalitetsutveckling beskrivs kopplat till mål i verksamhetsplan och i innovationsbilagan.

Processer och många av kontorets arbetssätt med mallar, lednings- och stödmaterial har synliggjorts på kontorets intranät och samarbetsytor. För arbetssätt finns ett lokalt redaktörskap. Enheters ägarskap av arbetssätt, 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. Avdelningar och enheter har genomfört workshoppar för gemensamt lärande och erfarenhetsåterföring. En workshop om förhållningssätt har genomförts. Enheter har vidareutvecklat sina arbetssätt i samarbete med interna och externa parter. Utvärdering av resultat kopplat till kvalitetsprogrammet kommer att genomföras 2024 i samband med analys av medarbetarundersökning, djupintervjuer med kunder och vid utvärderingar av genomförda uppdrag.

Sammanfattningsvis har kontoret under 2023 arbetat vidare utifrån stadens ambition i kvalitetsprogrammet om att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Checklista för årlig uppföljning

Förbättringsområden

Genom att analysera och följa upp befintliga processer och planer inom arbetsmiljöområdet har kontoret arbetat för att identifiera brister, risker och möjligheter för att utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet. Fokus har legat på utvärdering och uppföljning. Rutiner och checklistor har tagits fram, utvecklats och synliggjorts för att underlätta för medarbetare och chefer att förstå och följa gällande regler och arbetssätt. Utbildningar i Arbetsmiljömodulen i ILS har påbörjats under året och fortsätter under 2024.

Framgångsfaktorer

Det löpande arbetsmiljöarbetet i vardagen har förts genom kontinuerlig dialog mellan chef och medarbetare, i medarbetarsamtal samt på regelbundna möten och APT, där chefer och

medarbetare diskuterat och reflekterat kring arbetsmiljö och arbetsförhållanden. Genom att ta tillvara erfarenheter, idéer och förbättringsförslag har medarbetare och chefer givits förutsättningar till lärande, engagemang och delaktighet, till gagn för både individ och verksamhet.

Föregående års aktiviteter från årlig uppföljning

Under året har kontoret arbetat med att utforma och vidareutveckla rutiner och arbets sätt för det systematiska arbetsmiljöarbetet med syfte att säkerställa att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande lagar och föreskrifter samt stadens riktlinjer och intentioner inom området.

Den årliga medarbetarundersökning som genomfördes i början av året har legat till grund för kontorets arbete med att analysera och ta fram handlingsplaner med relevanta aktiviteter för att utveckla verksamhet och arbetsklimat. Dialoger på APT har genomförts där bland annat områden som arbetsskador och tillbud, hot och våld, kränkande särbehandling samt trivsel på arbetsplatsen har diskuterats. Arbetsmiljöronder har genomförts både internt inom kontoret samt gemensamt i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7).

För att ytterligare stärka, engagera och utveckla kontorets chefer och medarbetare så har olika utbildningsinsatser och trivselaktiviteter genomförts under året. En gemensam medarbetardag med fokus på värdegrunden samt en förbättrad central introduktionsutbildning för alla nyanställda medarbetare är sådana exempel.

Företagshälsovården som expertresurs har anlåtats vid behov för olika insatser rörande hälsa och arbetsmiljö samt i arbete med arbetslivsinriktad rehabilitering.

Slut

Bilagorna 34-35: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1 - slutrapport-klimatinvestering Aspuddens IP, planbelysning och styr A-plan

Bilaga 2 - slutrapport-klimatinvestering Axelsbergs BP, planbelysning och styr

Bilaga 3 - slutrapport-klimatinvestering Bagarmossens BP, Planbelysning och styr

Bilaga 4 - slutrapport-klimatinvestering Enskede IP, Planbelysning och styr A- och B-plan

Bilaga 5 - slutrapport-klimatinvestering Farsta IP, Planbelysning och styr

Bilaga 6 - slutrapport-klimatinvestering Hammarbyhöjdens IP, Planbelysning och styr

Bilaga 7 - slutrapport-klimatinvestering Hässelby IP, Planbelysning och styr

Bilaga 8 - slutrapport-klimatinvestering Kärrtorps IP, Planbelysning och styr A-plan

Bilaga 9 - slutrapport-klimatinvestering Mälardalens IP, Planbelysning och styr

Bilaga 10 - slutrapport-klimatinvestering Nälsta BP, Planbelysning och styr

Bilaga 11 - slutrapport-klimatinvestering Sandåkra BP, Planbelysning och styr

- Bilaga 12 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäcks sportfält, Belysning och styr rugby*
- Bilaga 13 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäcks sportfält, Planbelysning och styr baseboll*
- Bilaga 14 - slutrapport-klimatinvestering Skarpnäckshallen, LED-belysning och styr*
- Bilaga 15 - slutrapport-klimatinvestering Sätra BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 16 - slutrapport-klimatinvestering Sätra IP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 17 - slutrapport-klimatinvestering Tanto BP, Planbelysning och styr A-plan*
- Bilaga 18 - slutrapport-klimatinvestering Åkeshovs BP, Planbelysning och styr*
- Bilaga 19 - slutrapport-klimatinvestering af Chapman Skrovbelysning - LED*
- Bilaga 20 - slutrapport-klimatinvestering Engelbrekts hallen, LED-belysning stora hallen*
- Bilaga 21 - slutrapport-klimatinvestering Gubbängshallen, LED-belysning stora & lilla hallen*
- Bilaga 22 - slutrapport-klimatinvestering Sjöstadshallen, LED-belysning i idrottshall, korridorer och omkl*
- Bilaga 23 - slutrapport-klimatinvestering Sköndalshallen, LED-belysning i idrottshallen*
- Bilaga 24 - slutrapport-klimatinvestering Smedshagshallen, LED-belysning i lilla salen*
- Bilaga 25 - slutrapport-klimatinvestering_Plantan 1*
- Bilaga 26 - uppföljning-trygghetsinvestering lilla Katrineberg*
- Bilaga 27 - uppföljning-trygghetsinvestering_Hagsätrahallen*
- Bilaga 28 - uppföljning-trygghetsinvestering_Husbyhallen*
- Bilaga 29 - uppföljning-trygghetsinvestering_Hässelbyhallen*
- Bilaga 30 - Uppföljning av intern kontroll*
- Bilaga 31 - GDPR årsrapport Fastighetskontoret 2023*
- Bilaga 32 - Kommentarer stora projekt 2023*
- Bilaga 33 - Nyckeltal 2023*
- Bilaga 34 - Investnetto 2023*
- Bilaga 35 - Investeringar VB 2023*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-02-05
Mats Johansson, Avdelningschef	2024-02-05