

Handläggare
Mats Johansson
Telefon: 08-508 269 85

Till
Fastighetsnämnden
2024-04-23

Underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2025 med inriktning för 2026 och 2027 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar	3
2 Nämndens verksamhetsområde	9
3 Sammanfattande ekonomisk analys	25
3.1 Drift	26
3.2 Investeringar	38
3.2.1 Prioriteringsgrunder	39
3.2.2 Konsekvensanalys och risker	40
3.2.3 Måluppfyllelse.....	40
4 Lokalförsörjningsplan.....	41
4.1 Sammanfattning.....	41
5 Övriga redovisningar	41

Bilagor

Bilagorna 3-6: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Prioriteringsverktyg SPIS 2024

Bilaga 2: Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 3: Klimatinvesteringar 2025-2027

Bilaga 4: Investnetto FSK

Bilaga 5: Investnetto Idrott

Bilaga 6: Investeringar 2025-2027

1 Utvecklingsbehov och strategiska prioriteringar

Inriktningsmål 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

- Strategisk utveckling och användande av parkleksbyggnader

Kontoret fortsätter i samarbete med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen arbetet med parkleksbyggnadernas framtida utformning i enlighet utifrån parkleksstrategin. Lokalerna behöver utvecklas för en flexiblere användning ur ett barn- och äldreperspektiv. Då parkleksbyggnaderna ofta står placerade på allmän plats/parkmark behövs ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret för att utreda vilka parklekar som kräver nya detaljplaner. Även trafikkontoret och exploateringskontoret behöver involveras i planeringen.

- Utveckla naturreservaten som mötesplatser

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga ingångar till reservaten, bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska. I samarbete med idrottsförvaltningen ska nya spårkartor upprättas.

- Utveckla kontorets byggnader avsedda för konstnärlig verksamhet

Kontoret förvaltar ett stort bestånd av ateljélokaler. Majoriteten av lokalerna uppfyller inte gällande myndighetskrav och står inför omfattande renoveringar. För att fler ska kunna nyttja kontorets ateljéhus sker en översyn av lokaldisponeringen i samband med detta. Hyresnivåerna behöver anpassas för en långsiktigt hållbar förvaltning.

Kontoret samarbetar med kulturförvaltningen för att möjliggöra för fler konstnärer att utöva sin verksamhet genom Ateljéstrategi 2024-2026.

- Vårda och utveckla Stadsbiblioteket för nutid och framtid

Byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) är en av de kulturhistoriskt synnerligen värdefulla byggnader kontoret förvaltar och byggnaden fyller 100 år 2028. Kontoret fortsätter tillsammans med kulturförvaltningen att utveckla och vårda Stadsbiblioteket för framtida generationers medborgare. I den planerade tekniska upprustningen och verksamhetsanpassningen är det särskilt angeläget att prioritera barnperspektivet genom att bland annat utöka och anpassa ytor för barn och ungdomar.

- Fortsätta möjliggöra fler fritidsbibliotek

I Järvaområdet har ett fritidsbibliotek upprättats i Husby gård. Ett fritidsbibliotek är som ett bibliotek, fast med sport- och friluftsprylar. Här utlånas utrustning som till exempel bollar, hjälmar, skidor och skridskor vilket möjliggör en aktiv fritid för barn och ungdomar. Kontoret vill möjliggöra för ytterligare fritidsbibliotek ihop med berörda stadsdelsförvaltningar.

- Strategisk utveckling och satsningar på idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar fungerar som mötesplatser och ökar sociala värden i närområdet. Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar, vilket ger förutsättningar för fler barn och ungdomar att delta i ett aktivt fritidsliv. Kontoret fortsätter att planera för renovering, upprustning och utveckling av flera anläggningar i beståndet. Utöver detta utvecklar kontoret befintliga anläggningar med till exempel servicebyggnader, spontanidrottsytor och trygghetsskapande åtgärder.

Inriktningsmål 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

- Minskade utsläpp av växthusgaser i byggande och förvaltning

Kontoret fortsätter och intensifierar arbetet med att minska klimatpåverkan från byggande och förvaltning, i enlighet med stadens miljöprogram och klimathandlingsplan. Det innebär bland annat ett ökat fokus på genomförande av mer omfattande klimatanalyser och klimatberäkningar i olika skeden av om- och nybyggnation för att möjliggöra klimatsmarta val samt för att säkerställa att kommande gränsvärden för klimatbelastning i byggskedet inte överskrids. Kontoret kommer även att satsa på kompetenshöjande insatser gällande klimatpåverkan i byggskedet avseende bland annat konstruktionslösningar, materialval, återbruk och andra åtgärder för att minimera klimatpåverkan samt hur denna kunskap omsätts på ett effektivt sätt i kravställning i upphandlingsskedet. Arbetet kommer, utöver kompetensutveckling, innebära ett stort fokus på utveckling av nya rutiner och arbetssätt, och ske i bred samverkan med övriga byggande bolag och förvaltningar inom staden samt med berörda entreprenörer och samarbetspartners.

- Fortsatt utveckling av cirkulärt byggande och återbruk

Kontoret fortsätter även arbetet med att minska klimatpåverkan och öka resurseffektivitet i ny- och ombyggnation genom att inkludera materialinventering i fler projekt med målet att tillvarata och återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Det systematiska arbetet med cirkulärt byggande och återbruk kommer att utvecklas genom framtagande och implementering av en strategi för arbetet samt kompetenshöjande insatser i samarbete med miljöförvaltningen och byggande bolag och förvaltningar. Arbetet med återbruk kräver nya arbetssätt och kravställande i upphandling av konsulter och entreprenörer vid byggnation. För att öka möjligheten till återbruk krävs det även en stadsgemensam samordning och etablering av återbrukscentraler för bygg- och anläggningsmaterial.

- Utbyggnad av laddinfrastruktur vid kontorets byggnader

Stadens målsättning är att samtliga p-platser i staden ska ha laddmöjlighet år 2030. Vid om- och nybyggnation utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon, och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. För att nå stadens etappmål om att 50 % av kontorets parkeringsplatser ska ha laddmöjlighet år 2026 så behöver takten i utbyggnaden av laddinfrastruktur öka. Den höga takten innebär flera olika utmaningar. Det kommer att kräva ett omfattande arbete att bland annat utreda effekt och behov av olika typer av anläggningar,

tekniska förutsättningar på olika platser, prioriteringsordning för utbyggnad, samt betalningslösningar gällande offentliga platser. Kontoret behöver i samband med detta också beakta gällande infrastrukturbegränsningar med kapacitetsbrist i elnätet. Under de kommande åren kommer därefter arbetet med anläggning av beslutade laddplatser att behöva ske i mycket snabb takt.

- Energieffektivisering i kontorets bestånd

Kontoret fortsätter arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet sker genom kontinuerlig driftoptimering samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med hög energianvändning i syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder, samt genom att ställa höga krav på energieffektiviserande åtgärder vid ombyggnation och i nyproduktion. Kontoret kommer att bevaka kommande skärpta krav i EU:s direktiv om energieffektivitet och dess konsekvenser för kontorets verksamhet. Det fortsatta arbetet med energieffektivisering kommer på sikt att innebära delvis ökade investeringskostnader i befintligt bestånd samt behov av mer omfattande analyser av tekniska lösningar.

- Ökad produktion av solenergi

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför genomförs en solenergiutredning om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare, för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger. Kontoret har fortfarande en stor potential för ökad produktion av solenergi i befintligt bestånd och kommer att fortsätta arbetet med att installera fler solcellsanläggningar på befintliga byggnader samt utreda möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar där det är lämpligt.

- Fortsatt klimatanpassning i samverkan med andra aktörer

Kontoret ska under perioden fortsätta arbetet med klimatanpassning av beståndet mot skyfall och värmebölja. Arbetet ska ske i samverkan med stadens andra förvaltningar och fastighetsägande bolag. Trafikkontoret leder arbetet med att ta fram stadens åtgärdsplaner för skyfall. Kontoret ska vara delaktig i att beskriva fastighetsägares strategiska utmaningar så att dessa kan tas om hand i stadens åtgärdsplaner för skyfall. Alla fastighetsägande förvaltningar och bolag har ett eget ansvar att bidra till beskrivningen av utmaningarna men kontoret bidrar utöver det med samordning. Drift- och underhållsåtgärder kommer kontinuerligt att behöva utvecklas för att hitta de arbetsätt som på ett kostnadseffektivt sätt stärker upp byggnadernas möjligheter att klara av översvämningar utan negativa konsekvenser för verksamheten eller egendomen. De fastigheter som kontoret identifierat som utsatta för skyfallsrisk kommer att vara fortsatt prioriterade att åtgärda. För värmebölja ska kontoret i samverkan med andra förvaltningar se till att de negativa konsekvenserna av värmebölja undviks, samtidigt som energieffektivitet behålls. Detta görs genom att utreda passiva lösningar och genom att samverka med de hyresgäster som är verksamhetsutövare. Passiva lösningar innebär åtgärder som behåller en acceptabel inomhustemperatur utan att öka mängden köpt kyla. Ett särskilt fokus ligger på de fastigheter som används av de grupper som är särskilt känsliga för

värmeböljor, till exempel förskolebarn. Samverkan ska ske med den verksamhetsplanering som till exempel stadsdelsförvaltningarna står för när det gäller de särskilt känsliga grupperna.

Inriktningsmål 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- Långsiktigt hållbar totalekonomi

Kontoret ska under kommande treårsperiod ha fortsatt fokus på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Ett fortsatt fokusområde för kontoret är bland annat styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten.

Kontoret ska även fortsatt fokusera på en utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet till avtalat pris. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets pågående arbete med att ta fram ett förslag till nya hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster enligt en självkostnadsbaserad princip. Ledorden rättvisande, enkelhet och transparens har varit utgångspunkter för framtida stadsintern hyressättning. Efter framtaget och beslutat förslag kan implementering förhoppningsvis påbörjas, vilket kommer att präglade kommande treårsperiod.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom att initiera försäljningsprocesser för de objekt som inte används för stadens egna verksamheter eller är av strategisk eller ekonomisk nytta för kommunkoncernen. Fastigheter med höga kulturhistoriska värden, eller som är av annat strategiskt värde för staden, är inte föremål för avyttring även om de saknar stadsintern inhyrning i dagsläget.

- Effektiva och kvalitetssäkrade arbetsätt

Kontorets arbete att skapa bättre förutsättningar för medarbetare att systematiskt effektivisera kontorets arbetsätt genom samarbete, ständiga förbättringar, innovation och digitalisering fortsätter under perioden. Detta i syfte att uppnå mål, önskade resultat och effekter genom effektiv resursanvändning samtidigt som man lever upp till omvärldskrav såsom lagstiftning och strävar mot stadens övergripande mål att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Kontoret kommer verka för att effektivisera arbetsätt. Bland annat genom fortsatt utveckling av smart informationshantering, ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Kontoret kommer också fortsätta att utveckla process, prognos, styrning och miljömedvetenhet i projekt. Vidare kommer kontoret fokusera på fortsatt utveckling av kärnförvaltningsobjekt - stöd för fastighetsförvaltning, stöd för projekt samt stöd för ledning, styrning och internkommunikation.

- Stärkt säkerhet kopplat till omvärldsläge

Ett globalt förändrat säkerhetspolitiskt omvärldsläge medför behov av en intensifiering i arbetet med återuppbyggnaden av totalförsvaret för Sverige. Hotbilden mot samhällsviktiga verksamheter har ökat under det senaste året, och säkerhetsläget försämras ytterligare genom en förhöjd terrorhotsnivå, allvarliga cybersäkerhetsshot, gängkriminalitet, ökade hot och otillåten påverkan, risker kopplat till informationstillgångar och klimatförändringar.

Det försämrade säkerhetsläget får en direkt påverkan på Stockholms stad och ställer höga krav på en ökad förmåga till civil beredskap och att kunna hantera en eskalerande hotbild som är komplex där hoten överlappar varandra och hela tiden förstärks.

Det allvarliga säkerhetspolitiska läget kommer sannolikt att bestå under en oöverskådlig framtid, och det finns inga indikationer på en positiv förändring i närtid, vilket innebär att Stockholm stad och kontoret behöver anpassa sin verksamhet utifrån rådande läge.

I kontorets bestånd finns fastigheter och byggnader där både konstruktion och ändamålsenlighet skapar en stor efterfrågan från både interna och externa verksamhetsutövare som bedriver samhällskritisk och- eller säkerhetskänslig verksamhet. Denna typ av verksamhetsutövare ställer speciellt höga krav på särskilda säkerhetsåtgärder och således utökade krav på kontoret som fastighetsägare och förvaltare.

Kontoret behöver därför anpassa och utöka sin organisation utifrån det rådande säkerhetsläget i syfte att trygga säkerheten för kontorets medarbetare, hyresgäster, egendom, miljö, information och inte minst kontorets trovärdighet och konkurrensförmåga. Kontoret måste därför säkerställa en förmåga att hantera utökade krav inom området säkerhet och trygghet. Målet är att utforma en ändamålsenlig och hållbar organisation med resurser och kompetens inom ett flertal säkerhets och trygghetsområden, som kompletterar befintlig organisation. Kontoret behöver även säkerställa att ansvar för beslut i säkerhets- och trygghetsfrågor är tydligt delegerat och förankrade i organisationen. Se mer detaljer kring kontorets behov av utökade personalresurser framåt under avsnitt 3. *Sammanfattande ekonomisk analys* och 3.1 *Drift*.

I arbetet med civil beredskap behöver kontorets kris- och krigsledningsförmåga förstärkas och utvecklas ytterligare. Det är i fredstid som samhällets motståndskraft i grunden byggs upp, och kontoret behöver därför tillföra resurser för att säkerställa och uppfylla de lagkrav som framförallt är kopplade till ansvaret för skydds- och befolkningsskyddsrum.

- Trygghetsskapande åtgärder

Trygghetsskapande åtgärder fortsätter vara ett stort fokus i Stockholms stad. Kontoret arbetar löpande med proaktiva åtgärder för att bidra till en ökad upplevd trygghet i och kring kontorets lokaler. Kontoret fortsätter det interna arbetet med trygghetsronderingar samt genomför projekt med trygghetsinvesteringar. Trygghetsinvesteringar med centrala medel är en viktig del och kontoret ska i samråd med stadsledningskontoret utreda hur ansökningsprocessen kan kvalitetssäkras och blir mer förutsägbar. Kontoret ska även se över hur ansökningsunderlaget kan förbättras så att kontorets ansökningar i högre grad än idag blir beviljade. Vidare ska kontoret även säkerställa trygghetsskapande faktorer i varje enskilt byggprojekt. Kontoret avser aktivt delta i platsamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder. Slutligen utvecklar kontoret

även vid behov de rutiner som finns för det trygghetsskapande arbetet samt samverkar med andra förvaltningar i staden kring trygghetsfrågor.

Sund konkurrens inom byggbranschen ska främjas och organiserad brottslighet motverkas. Kontorets arbete med tydligare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan med entreprenörer samt oannonserade kontroller på byggarbetsplatser fortsätter under perioden. Syftet är att säkerställa att byggtreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverkar ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna syftar 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, inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas.

- Stärkt arbetsgivarvarumärke

Fastighetskontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. I arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare med ett starkt arbetsgivarvarumärke är kompetensförsörjning, arbetsmiljö, medarbetarskap och ledarskap viktiga delar. Kontoret arbetar aktivt med att utveckla och förankra varumärket mot definierade målgrupper med fokus på kontorets fastighetsbestånd, uppdrag och samhällsnytta, hållbarhet och innovation.

Arbetet med strategisk kompetensförsörjning fortsätter och kommer under perioden att utvecklas ytterligare. Digitalisering av samhället och kontorets verksamhet ger ökade möjligheter för utveckling och effektivisering. Detta medför ökade krav på medarbetare och chefers förändringsbenägenhet samt systematiskt och proaktivt arbeta med omställning av kompetens utifrån verksamhetens långsiktiga behov. Kontoret har fortsatt stort fokus på att behålla och utveckla medarbetarna för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökad konkurrens om kompetens inom branschen. Genom aktiviteter för ökad dialog om kompetensutveckling i medarbetarsamtal skapar kontoret förutsättningar för omställning av kompetens samt interna karriärvägar inom staden.

Aktivt arbete med strategisk kompetensförsörjning tryggar att kontorets samlade kompetens går i linje med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag. Medarbetarnas förmåga att bidra till att effektivisera verksamheten, finna kreativa lösningar på problem, se helheten och ha mod att tänka nytt och långsiktigt är av avgörande betydelse för kontorets väg framåt.

Ett annat viktigt fokusområde under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare och chefer trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt fokus på attraktiva och hållbara arbetsvillkor är viktigt för att kunna attrahera och behålla kompetens. Kontoret kommer fortsätta att främja delaktighet i planering av verksamheten och ge medarbetare möjlighet att påverka den egna arbets-situationen. Under perioden kommer kontoret att initiera olika aktiviteter för ökad delaktighet i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Ett hållbart ledarskap är centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Kontoret kommer därför under perioden fokusera på chefers arbetsmiljö samt, utifrån stadens

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

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

2 Nämndens verksamhetsområde

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov, som idrottsanläggningar, lokaler för kultur, olika typer av offentliga lokaler samt kontorslokaler för stadsinterna hyresgäster. Under perioden planeras och påbörjas ett flertal stora projekt för att kunna inrymma fler av stadens förvaltningar och bolag i kontorets byggnader.

I kontorets bestånd finns också brandstationer, saluhallar, slott, herrgårdar, industrilokaler, bergtrum, lokaler för kommersiell verksamhet, villor, torp och lägenheter. Kontoret äger även bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnder för att tillgodose LSS-boende och förskoleverksamhet. Vidare hyr kontoret in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till enskilt drivna förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen. Kontoret arbetar löpande med att utveckla och förvalta befintligt fastighetsbestånd, långsiktigt och hållbart utifrån ett medborgarperspektiv.

Inom idrottsmiljarden, en pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Nya anläggningar kommer innebära ökade personella resurser i form av bland annat förvaltare och driftpersonal. Kontoret ser en utmaning i att genomföra stora projekt med en bibehållen hög kvalitet och kontroll av kostnadseffektivitet utan utökning av bemanning. Kontoret upplever ett behov av ökad närvaro i hela projekteringsprocessen. En stor utmaning i personalförsörjningen är även att attrahera och rekrytera personer med rätt kompetens vilket i sig kräver stora resurser.

Kontoret har under de senaste åren slutfört ett antal större byggnads- och renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering och planerat underhåll, som dessutom kommer ökas på. Det åldrande beståndet och underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar. Samhällsviktiga aspekter, som till exempel efterlevnaden av myndighetskrav, påverkan av klimatförändringar eller att verksamheternas betalningsförmåga inte medger att täcka framtida underhållsbehov riskeras.

Idrottsanläggningar

Idrottslivet bidrar till integration och demokratiska processer. Idrottsanläggningar fungerar som mötesplatser och ökar sociala värden i närområdet och tillgången till idrott och rörelse är viktigt för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret för dialoger med många intressenter såsom funktionshinderrådet för att fånga deras perspektiv. Rådet får presentation av aktuella projekt och kontoret samarbetar även med idrottsförvaltningen och deras funktionshinderråd för de gemensamma frågorna. Genom god tillgång till idrottshallar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden kan fler barn och unga utöva idrott på lika villkor.

Kontoret har stort fokus på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter också att planera för renovering av flera anläggningar. Allt eftersom staden växer ökar efterfrågan på nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Ökad användning av stadens idrottsanläggningar leder till ett ökat slitage och tidsfönstret för möjligheten att genomföra underhållsåtgärder minskar under dygnet och över året.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret fortsatt att analysera och prioritera varje anläggning utifrån dess verksamhet och byggnaders behov. När exploatering på idrottsmark sker behöver även kompensationsytor tillskapas som ersättning för detta.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd avseende tekniska installationer och byggnadsstomme. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett långt lägre besöksantal än vad som är fallet idag. Anläggningarna behöver öka sin tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Forsgrenska badet, Farsta sim- och idrottshall, Åkeshovs sim- och idrottshall, Bredängsbadet, Högdalens sim- och idrottshall och Spångabadet har alla genomgått större renoveringar.

Behovet av genomgripande renovering av simanläggningar de kommande åren är stort. Förvaltningarna har i utredningsbeslut fått i uppdrag och arbetar intensivt med planering för en ersättningsanläggning för Husbybadet och Västertorps sim- och idrottshall. Vällingbybadet står inför en omfattande renovering under perioden. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Kontoret planerar också för en ny sim- och idrottshall på Årstafältet. Arbetet med Eriksdalsbadet fortlöper. En viktig strategisk del vid ombyggnation är att analysera om en utveckling av byggnaden ger en större verksamhetsnytta. Ibland kan en högre totalinvestering vara befogad om kapaciteten för verksamheten ökar. Kontoret anser att ett helhetsgrepp bör tas över hela anläggningen, både sim- och idrottsfallsdelen, i stora renoveringsprojekt.

Kontorets utomhusbad har ett stort behov av teknisk upprustning. Flera av stadens utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för att skapa lokala möjligheter till bad på platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet.

Kontoret har erhållit genomförandebeslut för upprustning av Älvsjöbadet. Planerad upprustning av Nytorpsbadet, Kampementsbadet och Hägerstensbadet fortsätter under perioden. I idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma PM, *Simanläggningar i Stockholm 2020-2030*, återfinns en övergripande beskrivning och strategi för stadens simanläggningar.

Byggnaderna vid Vanadisbadet är i dåligt skick och behöver hanteras under perioden.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Kontoret utreder och planerar även för flera nya hallar för olika funktioner. Kontoret har fått en utökad investeringsplan för att påbörja byggandet av en friidrottshall på blivande Bällsta IP. Planering för Kristinebergshallarna fortsätter, projektet är dock förskjutet bland annat beroende på etappindelning i utbyggnaden av Hornsbergskvarteren. Kontoret har erhållit medel för nya multihallar i Vårberg och på Enskede IP. Andra aktuella platser för nya idrottshallar är på Hagsätra IP, Bjursätragatan i Rågsved, Mariehamsgatan i Akalla och Nytorps gårde.

Parallellt med komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet, till exempel upprustning av Brännkyrkahallen. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som när de anlades ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan ofta överbyggnader som idrottshallar eller ishallar. Det har på senare tid upptäckts stora skador och sättningar på dessa byggnader. Kontoret planerar löpande åtgärder för att minimera skador som uppstår på grund av sättningar i marken. När en hall har uppnått sin tekniska livslängd och ska ersättas av ny, tillser kontoret att tillräcklig bärighet i marken uppnås vid nyuppförande, vilket ofta är med avancerade och kostnadsdrivande metoder.

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP ursprungligen byggda som ishallar. Dessa hallars skick är för närvarande acceptabelt utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett successivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kortare livslängd för både ispist och överbyggnad. Det krävs stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Andra anläggningar som tidigare identifierats med osäkerhet i konstruktionen har nu åtgärdats med förstärkt bärighet. Även skyddsåtgärder så som brandskyddsmålning har utförts i dessa anläggningar. Kontoret har uppfört en ny ishall på Mälarhöjdens IP vilken tas i bruk under 2024, och kontoret arbetar med en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP under perioden. Planering pågår också för en ishall på Skarpnäcksfältet.

En annan utmaning är att hantera framtida hundraårsregn. De ytor som finns tillgängliga för idrottsverksamhet är många gånger belägna på lågpunkter vilket komplicerar och fördyrar uppförandet av idrottsanläggningarna. För att fördröja de vattenmassor som dagvattnets ledningsnät normalt klarar av föreslås utplacering av stora vattenmagasin under jord, till

exempel på planerad idrottsanläggning i Riksby. Det finns förslag om att anlägga magasin under delar av kontorets fotbollsplaner. Problem med detta är att magasin kan komma att påverka både stabiliteten och hållbarheten för verksamhetsytan samt möjligheterna att underhålla dessa planer. Vidare är säkerheten på anläggningarna en viktig fråga vid hundraårsregn, om stora mängder vatten ska lagras på kontorets idrottsplatser kan det krävas att kontoret bygger säkra platser för brukare och personal.

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

Kontoret äger och förvaltar fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. På ridanläggningar finns flertal byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar. Utvecklingen av Årstafältet kommer att påverka Enskede ridanläggning, kontoret samarbetar med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och ridklubben i frågan.

Ateljéer

Kontoret förvaltar cirka 10 580 kvadratmeter ateljélokaler. På dessa ytor finns ett nittiotal hyresavtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 290 konstnärer att arbeta med sitt specialområde. Hyresavtalen gäller såväl enskilda konstnärer som ateljéföreningar. Många av dessa lokaler finns i attraktiva lägen i innerstan. Majoriteten av byggnaderna uppfyller idag inte gällande myndighetskrav, de uppvisar stora brister och är i stort behov av omfattande renoveringar.

Hyresavtalen har varit utformade med särskilda bestämmelser som innebär subventionerad hyressättning. För att kontoret ska få kostnadstäckning för befintliga lokaler och investeringar behöver hyressättning ses över. Kontoret samarbetar med kommunstyrelsen och kultur- nämnden kring ett förslag om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. I en strategi framtagen för kontorets egna ateljébestånd presenteras hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning.

Kontoret samarbetar med kulturförvaltningen och är behjälplig där så önskas med frågor gällande Ateljéstrategi 2024-2026.

Som ett led i strategin för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer har kontoret utrett hur många befintliga funktionella ateljélokaler som finns i kontorets bestånd och hur många ateljéplatser som skulle kunna inrymmas i dessa byggnader. Statusinventeringen har utförts i flertalet av kontorets ateljéhus. Projekt har startats gällande teknisk upprustning och utveckling av Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1). Resultatet kommer ligga till grund för kontorets fortsatta planering gällande ateljébyggnader.

Kulturhistoriska värdefulla byggnader

Ett stort antal av kontorets byggnader har höga eller synnerligen höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning. Kontoret innehar även åtta byggnadsminnen i sitt bestånd. Dessa byggnader har en stor betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling. Byggnaderna fungerar ofta som lokaler åt verksamheter inom föreningslivet vilka är viktiga för ett starkt civilsamhälle. Drift- och underhållskostnaderna för dessa byggnader är ofta höga och hyresgästerna har ofta en begränsad betalningsförmåga. Kontoret kommer tillsammans med kulturförvaltningen enligt budgetuppsdrag 2024 identifiera dessa byggnader, som har stor betydelse för staden, där urvalet görs utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv.

Runt stadskärnan förvaltar kontoret ett flertal äldre gårdar och torp vars bevarande är viktiga för avläsbarheten av stadens framväxt samt garanterar medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. I samarbete med stadsdelsförvaltningarna tillhandahåller kontoret fungerande och ändamålsenliga lokaler i dessa byggnader för att på så sätt bidra till ett aktivt och rikt föreningsliv i områdena. Kontoret förvaltar även ett antal äldre torp som ofta har en låg standard gällande tekniska installationer, som exempelvis vatten och avlopp. Geografiskt ligger de ofta så att infrastrukturen är svår att tillgodose. Det innebär en begränsande faktor avseende uthyrningsmöjligheter då myndighetskrav är svåra att upprätthålla. Torpen och gårdarna har idag stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott.

Sturehofs slott (Sturehov 1:2)

Fastigheten, belägen i Botkyrka kommun, med ett femtontal byggnader är ett byggnadsminne. Fastigheten består av Sturehofs slott, två flyglar, trädgårdsmästarbostad, stall, magasin och ekonomibyggnader samt omgivande mark. Slottsbyggnaden hyrs ut till en extern hyresgäst som konferensanläggning och inom området finns även café- och hantverksverksamhet. Fastigheten ägs sedan 1889 av Stockholm stad och användes tidigare som representationsbostad. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten. Fastigheten är en del av ett vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön.

Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr. Ett kontinuerligt renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten finns, även om viss renovering av slottet skett senaste åren. Sedan pandemin har trycket på såväl fastigheten och omkringliggande naturområde ökat. Kontoret utreder olika utvecklingsalternativ av området men ser en utmaning i det faktum att fastigheten ligger i Botkyrka kommun.

Af Chapman (Skeppsholmen 1:1)

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har används som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har inte täckt fartygets drift- och underhållskostnader. Under senaste år har till exempel riggen och däckrenoverats och skeppet har varit tomställt under renoveringarna. Nu söker kontoret efter en långsiktig hyresgäst som gör att det blir en öppen verksamhet för Stockholmare och som genererar bättre ekonomiska förutsättningar för staden.

Börshuset (Rådstugan 1) och Likkällaren

Börshuset i Stockholm stod färdigt 1778 inrymde till en början bland annat lokaler för börshandeln och stadsfullmäktige. Sedan 1920-talet finns Svenska Akademien/Borgerskapet och Stiftelsen Nobel Center i byggnaden och från början av 2000-talet även Nobelmuseet. Stiftelsen Nobelcenter har aviserat om en framtida flytt till ny byggnad. Kontoret förbereder tillsammans med kulturförvaltningen att därefter iordningställa lokalerna för Medeltids-museets verksamhet som nu har flyttat ut från lokalerna vid Strömparterren I väntan på Nobelcentrets flytt utreds om Medeltidsmuseets publika verksamhet kan inrymmas i den så kallade Likkällaren mellan Börshuset och Storkyrkan.

Stadshuset (Eldkvarnen 1)

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

Oscarsteatern (Hasseln 4)

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Fasching. Byggnaden, ett byggnadsminne, är kulturhistorisk synnerligen värdefull även interiört, där kontoret bland annat har underhållsansvar för de antikvariska delarna som guldfoajén på Oscarsteatern. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och sättningar i golvet i källaren är nödvändiga. Fastighetsnämnden har fattat ett utredningsbeslut och kontoret avser att komma med ett inriktningsbeslut under 2024. Kontoret har inlett diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna, Oscarsteatern AB och Fasching AB. Oscarsteatern AB önskar minska sina förhyrda ytor och utredning pågår om omdisponering av ytor där Fasching ABs verksamhet kan utvecklas och om övriga ytor kan användas till kontor.

Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16)

Under 2024 påbörjas den större tekniska upprustning och verksamhetsanpassning av byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). I upprustningen är barn och unga en prioriterad målgrupp, vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Återöppning planeras till 2027, i tid till byggnadens 100-års jubileum 2028.

Daneliuska huset (Landbyska Verket 1)

Daneliuska huset uppfördes på den triangelformade tomten vid Stureplan under åren 1899-1900. Stenfasaden utmärker sig genom sin rika utsmyckning med bland annat burspråk, skulpturer och reliefer. Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram är framtaget och används i förvaltningen. Byggnaden står inför en fasadrenovering och även en verksamhetsanpassning av lokalerna i syfte att hyra ut

kontorslokaler till externa hyresgäster.

Strömsborg (Strömsborg 1)

Byggnaden uppfördes 1895-1998 och är en av de första renodlat kommersiella kontorsbyggnaderna i Sverige. På 1930-talet förändrades framförallt fasaden efter ritningar av Ragnar Östberg. Under 2024 reviderade Stadsmuseet byggnadens kulturhistoriska klassificering till synnerligen höga och ett vårdprogram togs fram. Byggnaden står inför varsamma renoveringar under kommande år.

Dosthoffska huset 1

Dosthoffska huset uppfördes år 1766 i nuvarande Björns trädgård vid Medborgarplatsen i Stockholm. Byggnaden, som har synnerliga höga kulturhistoriska värden, inrymde tidigare en friskola men är nu tomställd. Kontoret utreder olika alternativ för kommande användning.

Pelarbacken större 4

Fastigheten på Götgatan har höga kulturhistoriska värden. Kontoret har under år 2023 genomfört en grundlig undersökning av det befintliga skicket på bärande stomme, tak, fasad, ytskikt och fasta installationer. Bedömningen är att byggnaden har ett stort behov av en genomgripande renovering för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Ungefär 80 procent av lokalytan hyrs av en hemgård och kontoret har tillsammans med hyresgästen utrett flertalet alternativa lösningar för fortsatt verksamhet i området. Ett beslut om fastighetens framtid beräknas fattas under 2024.

Liljevalchs (Konsthallen 1)

Liljevalchs konsthall fick en uppmärksam tillbyggnad, Liljevalchs + som invigdes 2021. Den ursprungliga konsthallen, det så kallade Bergstenshuset från 1916 måste renoveras. En förstudie pågår som ska redogöra för vilka åtgärder som krävs. Renoveringen kommer innebära att Bergstenshuset måste hålla stängt under 2026 eller 2027. Renoveringen ska förläggas så att Liljevalchs Vårsalong kan genomföras både 2026 och 2027.

Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1)

Hägerstens Medborgarhus fyller en viktig funktion för områdets invånare och fritidsliv och har höga kulturhistoriska värden. De tekniska systemen har enligt genomförd inventering överstigit förväntad tekniska livslängd och en större teknisk upprustning av installationer samt en översyn av tillgänglighet och brandskydd behöver genomföras. Vidare utredning krävs för att uppnå en långsiktigt hållbar fördelning av hyresgästernas ytor så att byggnaden kan användas på ett ekonomisk effektivt och hållbart sätt. Bland annat har Hägerstensåsens Medborgarförening, kulturnämnden och stadsdelsnämnden Hägersten-Liljeholmen lokaler i byggnaden.

Övriga fastigheter

Stadsinterna kontorslokaler

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand

ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för stadsinterna hyresgäster, exempelvis Separatorhuset (Klamparen 8), Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3 och 5.

Kontoret har totalrenoverat Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7) för att byggnaden ska uppfylla dagens myndighetskrav och kunna tillhandahålla anpassade kontorslokaler åt stadens tekniska förvaltningar, Kungsholmens stadsdelsförvaltning, överförmyndarnämnden och Stockholm business region. Från våren 2024 fungerar huset som arbetsplats för nästan 2 000 personer. För att höja servicenivån i TN har kontoret upphandlat FM-tjänster (facility management) som tillhandahåller tjänster som reception, kaffestationer, mötesrum, lokalvård med mera. Kontorets uppdrag att tillhandahålla FM-tjänster medför mycket tidsödande administrativa uppdrag som fortsatt behöver hanteras. Kontoret har även ett uppdrag gällande säkerhetshöjande åtgärder för samtliga medarbetare i byggnaden vilket har resulterat i bland annat väktare i receptionen och installation av speedgates, övervakningskameror samt besökshanteringssystem.

På fastigheten Skansens 23 finns kulturhuset, teaterhuset och superellipsen innehållande en mångfald av verksamheter viktiga för kultur och föreningsliv såsom stadsteatern, bibliotek och utställningslokaler, samt restauranger och kontor. Kontoret tillhandahåller här lokaler för både stadsinterna och externa hyresgäster.

Fokus Järva

Kontoret har anläggningar i området som används dagligen men även säsongsvis. Kontoret kommer under perioden arbeta för ökad platsaktivering alla tider på året tillsammans med berörda hyresgäster. Kontoret ska i samarbete med Järva stadsdelsförvaltning tillhandahålla lokaler för ett aktivt föreningsliv. Diskussioner pågår gällande Kämpingeskolan i Järva, där det finns förslag att kontoret ska köpa byggnaden från SISAB. Lokalerna behöver renoveras och utvecklas för att kunna användas som kontorslokaler för hela Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret arbetar även med Järva stadsdelsförvaltning för att aktivera Nydals parklek.

I Järva finns också idrottsanläggningar så som Husbybadet och ett antal bollplaner. Knutby BP kommer utvecklas med en kompletterande servicebyggnad i ett första steg. Planering pågår för att på sikt tillföra bollplanen fler funktioner såsom planvärme och utökad läktarkapacitet. Dessutom ska planens storlek och utökade servicefunktioner utredas. Eventuellt så kommer det dock krävas en ny detaljplan. En ny simhall planeras i området som ersättning för Husbybadet och kontoret planerar även för en ny idrottshall i Akalla. Kontoret utreder tillsammans med idrottsförvaltningen möjligheter att tillföra fler funktioner, till exempel så har en boulebana anlagts på Akalla BP. Utredning pågår på Stenhagens BP om komplettering av funktioner för bland annat cricket. Granby BP ses också över.

På Järvafältet ligger Hästa gård som omfattar ett antal byggnader och ett större markområde. Kontoret kommer tillsammans med trafikkontoret utreda hur Hästa gård kan bli en levande och öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar. I området förvaltar kontoret även Eggeby gård, Husby gård, Granby gård och Akalla by. Gårdarna har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av lokalsamhället.

Förvaltningsuppdrag

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter/byggnader inom exploateringsområden. För närvarande omfattas cirka trettio uppdrag, och ett uppdrag kan innehålla flera byggnader samt mark. Antal uppdrag och värdeöverföringar mellan kontoret och exploateringskontoret förändras kontinuerligt. Ett av uppdragen är att förvalta mark och byggnader utanför kommungränsen. Ett annat förvaltningsuppdrag är från trafikkontoret och gäller strömparterren. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

Brandstationer

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnyttiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. Under perioden kommer Farsta och Kungsholmens brandstationer att renoveras. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

Garage

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sex även skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt stort renoveringsbehov som är både tekniskt och ekonomiskt utmanande. Kontoret kommer tillsammans med Stockholms Stads Parkering utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stad Parkering AB att investera i kontorets bestånd.

Bergrum och skyddsrum

Kontoret förvaltar tjugotvå fristående aktiva skyddsrum. För bergrummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Omvärldsanalys och hotbild har under senare tid förändrats och frågan om skyddsrum aktualiserats. Arbetet med iordningsställande och upprustning av skyddsrum enligt uppdrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) fortsätter under kommande år. Kontoret kommer ansöka om investeringsmedel för åtgärderna av myndigheten.

Kungsträdgården

Fastighetskontoret arbetar tillsammans med kulturförvaltningens evenemangsenhet, miljöförvaltningen och trafikkontoret för att få till en permanent lösning för kontorets byggnader i Kungsträdgården. Kontoret planerar att uppföra nya komplementbyggnader, till befintliga verksamheter som staden har rådighet över i Kungsträdgården. Detta för att tillse kraven gällande mat- och sophantering samt personalutrymmen kan tillgodoses samtidigt som helhetsintrycket av parkmiljön förbättras och temporära förråd i parken kan tas bort.

Saluhallar, citykärnan

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

På Östermalmstorg kommer kontoret under perioden uppföra två nya byggnader. Dels en restaurangbyggnad som ersättning för den som revs i samband med renoveringen av Östermalmshallen och dels en gatuköksbyggnad som ersätter den byggnad som behöver tas bort i samband med trafikkontorets upprustning av torget. I samband med upprustningen och uppförandet av byggnaderna tas en ny detaljplan fram som inkluderar och hanterar detta.

Hötorgsfaret (Beridarebanan 10)

Den centrala byggnaden från 1958, ombyggd 1995 innehåller idag saluhall, biograf, restauranger och butiker. Under byggnaden löper det så kallade Hötorgsfaret vilket knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. Hela byggnaden står inför en omfattande teknisk upprustning de närmaste åren som planeras att påbörjas med renovering av byggnadens våningsplan ovan mark. Samtidigt utreds ansvarsfördelningen och hanteringen av upprustningen av Hötorgsfaret.

Lokalupplåtelse till stadsdelsförvaltningar

Till stadsdelsförvaltningarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden och serviceboenden – LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade), förskolor, parklekslokaler samt omklädningsbyggnader vid strandbad.

Gruppboenden LSS och förskolor

Kontoret ansvarar i staden för att köpa in bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende, serviceboende och förskolor, när staden växer. För närvarande pågår cirka 50 förvärvsprojekt i olika skeden, varav omkring fjorton är planerade att tillträdas under perioden 2025 till 2027. Det rör sig om fyra förskolor och tio LSS-boenden som kommer att utgöras av uppskattningsvis 110-125 stycken bostadsrätter. På grund av rådande konjunktur och läge på bostadsmarknaden finns dock en osäkerhet för hur många av projekten som kommer genomföras.

Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften. Arbetet med att utveckla alternativ till förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende ska fortsätta.

Inhyrningar av förskolor

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

Denna konstruktion innebär en risk för staden då kontoret i förhållande till sin hyresgäst ansvarar för myndighetskrav såsom ventilation, buller och liknande utan att ha någon faktisk rådighet över lokalen. Samtidigt bär kontoret risken med att den enskilt drivna förskolan går i konkurs eller att företaget upphör med sin verksamhet. I praktiken innebär det att kontoret agerar som hyresgarant och inte får full täckning för nedlagda kostnader. I dagsläget har kontoret cirka 35 inhyrda förskolelokaler. Kontoret kommer fortsätta att aktivt verka för att

direktavtal tecknas mellan de enskilt drivna förskolorna och fastighetsägarna.

Parkleksbyggnader

Kontoret förvaltar ett femtiotal parkleksbyggnader i alla delar av staden, vilka ska vara viktiga mötesplatser för barn och unga med trygga vuxna förebilder. Byggnaderna hyrs av stadsdelsförvaltningarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd. Kontoret har på beställning av stadsdelsförvaltningarna utfört underhållsåtgärder i parkleksbyggnaderna för att upprätthålla en säker och god miljö för både personal och barn och fortsätter med löpande underhåll av byggnaderna. Ett stadsövergripande arbete kommer påbörjas för att skapa en långsiktig modell för driftbudget gällande parklekar där hänsyn tas till investeringar och löpande kostnader.

Kulturförvaltningen har med stadsdelsförvaltningarna och kontoret samarbetat kring en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna på lång sikt. Strategin syftar till att förtydliga parklekens uppdrag och målgrupp.

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

Byggnader vid strandbad

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

Kontoret ser gärna att byggnaderna vid strandbaden får en ökad användning för att komma stadens invånare till del i större utsträckning. I anslutning till Hökarängsbadet pågår till exempel ett större detaljplaneprojekt med ett förslag på bland annat 750 bostäder. Kontoret är delaktiga i planarbetet och verkar för en utökad byggrätt för den befintliga café- och WC-byggnaden vid badet och att planförslaget ska möjliggöra en fastighetsbildning. En större byggrätt ska kunna innehålla restaurang, bastu, offentliga toaletter och värmestuga under vinterhalvåret.

För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt samordning och ansvarsfördelning för dessa kommer kontoret i enlighet med budget 2024 delta i ett samarbete med ett antal andra bolag och nämnder.

Byggnader på parkmark

Arbete pågår fortlöpande att genom nya detaljplaner placera kontorets byggnader på kvartermark. Det gäller framförallt parkleksbyggnader som enligt detaljplan ligger på parkmark men kan också gälla andra, ofta äldre, före detta bostadshus med höga kulturvärden. I första hand är det av intresse att ansluta till redan påbörjade planarbeten, för att minska kontorets kostnader i planläggningsprocessen. Byggnader på kvartermark istället för

parkmark ger kontoret betydligt mer kontroll i förvaltarrollen. Byggbar mark preciseras och fastighetsbildning blir möjlig vilket även möjliggör försäljning.

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som ligger på parkmark och som inte är förenliga med kontorets uppdrag och/eller stadens lokalbehov. Dessa har hanterats i samarbete med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsledningskontoret. Vissa av byggnaderna kan överlåtas till exploateringskontoret vilket främjar en framtida stadsutveckling.

Kontoret kommer tillsammans med kulturförvaltningen enligt budgetuppdrag 2024 också identifiera de byggnader som har stor betydelse för staden, där urvalet görs utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv.

Andra byggnader som staden inte behöver långsiktigt kan fastighetsbildas för att sedan avyttras. Ett antal av de byggnader kontoret förvaltar på parkmark förhyrs av hyresgäster med begränsad betalningsförmåga vilket innebär att insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga att finansiera.

Naturvärden

Kontoret förvaltar flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat, friluftsområden, vägar och tomtmark. Kontoret har även förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser om cirka 2 100 hektar. Arealen inrymmer tre naturreservat och friluftsområden: Nackareservatet i Nacka kommun, del av Görvälns naturreservat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Ormlångens naturreservat. Naturreservaten är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Ormlångens friluftsområde. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under ett normalår cirka 2,5 miljoner besök årligen. Det höga besöksstrycket ställer stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, cykel- och gångvägar och grillplatser. Kostnaden för att sköta och underhålla naturreservaten och friluftsområden uppgår till cirka 9 mnkr årligen men förväntas öka.

Byggnader i naturreservat

Kontoret förvaltar bland annat Ågesta gård i Huddinge som har ett högt kulturhistoriskt värde. I Ormlångens naturreservat finns Stora Ormlångsjö som har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär. I naturreservaten finns småhus som hyrs av till exempel ideella föreningar med barn- och ungdomsverksamhet med begränsad betalningsförmåga. Kontoret förvaltar även byggnader i naturreservat på mark som tillhör Stockholm stad såsom exempelvis Orhem, Sättra varv och Lilla Sickla gård. Här finns utvecklingsmöjligheter som ryms inom naturreservatets föreskrifter, till exempel nya byggnader, vägar, vatten och avlopp. Denna utveckling kräver dock stora investeringar och samarbete mellan stadens olika förvaltningar och bolag.

Campingplatser

Kontoret förvaltar tre campingplatser, Ängby, Bredäng och Flatens camping. Dessa har olika upplåtelseformer, både hyresavtal och arrenden, och omständigheterna för respektive camping

skiljer sig åt. På Bredängs Camping pågår planer för ändrad detaljplanering med konsekvenser för campingverksamheten. Då stadens campingplatser numera ligger inom attraktiva utvecklingsområden för bostäder behöver stadsledningskontoret besluta om campingplatser fortsatt ska finnas på stadens mark.

Kolonistugeområden

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

Skarpa by

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

Kyrkhamn

I området Kyrkhamn, ett utpekat särskilt kulturhistoriskt värdefullt område, i nordvästra Stockholm på gränsen mot Järfälla kommun, innehar kontoret tio huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader. Nyttjandegraden av byggnadernas lokaler är låg, liksom deras standard. Indraget vatten och godkänd avloppslösning saknas i flertalet av husen. Idag inryms flera olika verksamheter i byggnaderna och på platsen finns ateljéer, caféer, företag och föreningar. Området ligger utanför SVOA:s verksamhetsområde, och byggnaderna ligger utanför tätbebyggt område och saknar idag detaljplan eller områdesbestämmelser. Kontoret utreder förutsättningarna för att fastighetsbilda byggnaderna för framtida verksamheter. På sikt skulle då området tillgängliggöras och en ökad aktivitet och trygghet kunna uppnås över dygnets alla timmar.

Underhåll och utveckling av fastigheter

Besiktningar och myndighetskrav

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

Vårdprogram

Vårdprogram är ett kunskapsunderlag och förvaltningsprogram för kontorets kulturhistoriskt värdefulla byggnader och syftar till dessa förvaltas och underhålls på rätt sätt så att de utpekade värdena inte försvinner. Detta sker i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. I samråd med Stadsmuseets antikvarier arbetar kontoret vidare med att upprätta, revidera och utveckla vårdprogrammen fören fortsatt varsam förvaltning. Vårdprogram medför en kostnad om cirka 2 mnkr per år och kostnaden är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden.

Kulturhistoriskt värdefulla inventarier

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

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

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

Byggnadsknuten konst

Inom kontorets bestånd finns ett stort antal byggnader med byggnadsknuten offentlig konst. Byggnadsanknuten konst utgör en samlingsterm för alla de konstverk som har tillförts offentliga byggnader för permanent, platsspecifik placering. Det kan handla om exempelvis större skulpturer, väggmålningar, väggreliefer, golvläggningar och mycket annat. Flertalet konstverk har tillkommit genom den så kallade enprocentregeln. Kontoret ser behov av att inventera beståndets konstverk, samt hur de ska vårdas och underhållas så att förutsättningar skapas för kontoret att uppfylla kraven som förvaltare.

Energieffektivitet och god inomhusmiljö

För säkerställa en god inomhusmiljö så energieffektivt som möjligt har temperaturgivare och luftkvalitetsmätare installeras i ett flertal objekt för att styra ventilation och värme. För att kontrollera inomhustemperaturerna vid värmeböljor ska nattkylnings- och kylåtervinningsfunktioner implementerats där det är möjligt. God inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem säkerställs genom regelbundna ronderingar av tekniska installationer digitalt såväl som i byggnaderna. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av åtgärder där

mätvärden ligger över riktvärdena. Vid nybyggnation och ombyggnadsprojekt säkerställs energieffektiva byggnader genom kontorets tekniska anvisningar används vid projektering.

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

Avfall

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

Laddplatser för elbilar

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

Näringsliv

Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. Under 2025-2027 arbetar kontoret vidare med att bidra till goda förutsättningar för näringslivet genom att:

- kontorets unika fastigheter skapar attraktionskraft, trygghet och besöksunderlag
- kontoret är en inlyssnande och flexibel hyresvärd
- kontoret deltar i strategiska partnerskap inom och utanför stadens organisation

De upplevelser en fysisk plats erbjuder besökarna att ta del av, tillsammans med den känsla och identitet som den förmedlar genom platsens unika själ blir allt viktigare för att människor ska vilja vistas, mötas och konsumera där. De faktorer som får människor att stanna kvar på en plats är enligt undersökningar ett nischat utbud med mat och dryck, specialbutiker, konst, kultur, parker, gågator, sittmiljöer och platser för umgänge. Kontorets unika fastigheter har i sig en stark attraktionskraft som gynnar näringslivet. Därtill skapar kontorets interna och externa hyresgäster upplevelser i och kring fastigheterna i form av exempelvis idrotts-, kultur-, restaurang- och affärsupplevelser. Alla som jobbar i och besöker kontorets byggnader skapar besöksunderlag för näringslivet i närområdet. Kontoret deltar i platssamverkan för att bidra till trygga och attraktiva platser. Forskning vid Göteborgs Universitet betonar vikten av en

brokig mix av olika typer av aktörer som skapar liv på platsen. För att aktörerna ska ha möjlighet till en hållbar ekonomi krävs enligt denna att fastighetsbranschen jobbar med flexibla kontrakt i form av exempelvis kortare kontraktslängder, och att jobba med dygnets alla timmar och skifta verksamheter.

Under de senaste tre åren har indexhöjningar (KPI) uppgått till 20 %, vilket har lett till stora förändringar på marknaden. Stora aktörer med stora ytor har sagt upp sina avtal. Omvärldsförändringar gör att kontoret, liksom andra aktörer vid ombyggnationer av kontorslokaler bygger för fler interna hyresgäster på mindre yta. Kontoret fortsätter att vidareutveckla sin roll i att vara en inlyssnande och flexibel hyresvärd. Kontoret vidareutvecklar även sin medverkan i strategiska partnerskap, vilket gynnar fastighetskontoret, staden och näringslivet.

Agenda 2030 och jämställdhet

Kontorets arbete ligger i linje med målen i Agenda 2030. Vissa mål påverkar kontoret direkt, som mål 11 hållbara städer och samhällen, mål 12 hållbar konsumtion och produktion samt mål 13 bekämpa klimatförändringarna, genom det egna byggandet och förvaltandet. En del mål är kontoret möjliggörare till, t.ex. mål 3 god hälsa och välbefinnande, eftersom kontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för idrott- och kulturlivet. De lokaler som kontoret tillhandahåller ska vara tillgängliga för alla och kontoret arbetar därmed även med mål 5 jämställdhet och mål 10 minskad ojämlikhet. Kontorets miljöarbete går i linje med flera av målen i Agenda 2030; bland annat mål 7 hållbar energi för alla (energieffektiviseringar i fastigheter och solenergi) och mål 13 bekämpa klimatförändringarna (klimatberäkningar, energieffektiviseringar och klimatanpassning).

Kontorets byggnader och lokaler ska vara tillgängliga för alla och alla ska känna sig trygga att vistas i och omkring dem. Kontoret har en jämställdhetsutmaning i att flickor och kvinnor känner sig mindre trygga i det offentliga rummet och därmed kan känna sig mindre trygga i och omkring kontorets lokaler. Att öka tryggheten är en prioriterad fråga i kontorets arbete. Jämställt utnyttjande av lokalerna är framförallt en verksamhetsfråga, men kontoret ska vara t.ex. idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen behjälpliga att anpassa lokalerna efter sådana behov.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

För den kommande budgetperioden ser kontoret stora utmaningar kopplat till rådande omvärldsläge. Med höga inflationsnivåer, högre räntor och byggkostnadsutveckling är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Projektstyrning och uppföljning är i fortsatt fokus för kontoret. Utmaningar framåt i form av ökade kostnader är synliga inom ett flertal poster i resultatbudgeten. Däribland exempelvis höjd internränta och generell prisnivå som påverkar kontorets drift-, media- och underhållskostnader.

Ökade kostnader leder i förlängningen även till utmaningar för kontorets hyresgäster som belastas med höjda hyror och ökade hyrestillägg. Indexuppräknings för 2024 uppgick till 6,5 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI), vilket regleras i de hyresavtal som omfattas av indexklausul. Kontoret ser fortsatt tendenser till minskad betalningsförmåga för några av kontorets hyresgäster till följd av det ekonomiska läget. Kontoret fortsätter söka aktiv och lösningsinriktad dialog med de hyresgäster som identifierats med svårigheter att betala hyra.

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt. Kontoret planerar också en intern översyn av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde resultatföras. Kontoret har uppskattat den effekt detta kan få på resultatet och beaktat i underlaget.

Kontorets strategiska prioriteringar för kommande budgetperiod, bland annat *strategisk utveckling och satsningar på idrottsanläggningar* samt *stärkt säkerhet kopplat till omvärldsläge*, förutsätter utökade personalresurser framåt. Kontoret behöver anpassa både verksamhet och organisation för att dels kunna hantera den idrottsmiljard som tillförts under mandatperioden på grund av att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm, men även för att skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete. Kontoret har beaktat det utökade resursbehovet i underlaget.

Utmärkande för investeringarna är tidigare beslut att öka dessa i budgeten för den utökade investeringsplanen för idrottsfastigheter som kommer att expandera kraftigt till perioden år 2025-2027. Detta inkluderar både större upprustningar och om- och nybyggnationer. Utanför idrotten är större enskilda investeringar att nämna upprustningen av Stadsbiblioteket och brandstationer.

Kontorets resultat efter finansiella poster innan överskottskrav uppgår i underlaget för budget år 2025 till 73,8 mnkr, år 2026 till 87,2 mnkr och år 2027 till 101,6 mnkr. Investeringarna uppgår enligt budget totalt till 2 470 mnkr år 2025, 2 670 mnkr 2026 och 1 392 mnkr 2027.

3.1 Drift

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Totalt Mnkr	VP 2024	KF 2025	FL 2025	FL 2026	FL 2027	Avvikelse KF 2025 vs. FL 2025
Hyror	1 684,6		1 716,8	1 752,1	1 785,8	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	25,9		26,1	26,0	26,1	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	53,0		54,5	54,7	55,6	
Arbeten åt utomstående	9,6		6,1	6,1	6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,1		12,8	12,7	12,7	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,2		1,8	1,6	0,5	
Lokalservice och FM-tjänster	30,9		28,8	28,9	29,2	
Övriga intäkter	35,1		35,8	33,2	33,4	
Summa verksamhetens intäkter	1 855,4	1 748,0	1 882,6	1 915,3	1 949,3	134,6
Driftkostnader (drift)	-218,6		-227,3	-226,0	-226,9	
Lokalservice och FM-tjänster	-30,5		-32,2	-32,2	-32,2	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-85,3		-89,2	-89,7	-90,1	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-53,1		-66,4	-65,7	-65,5	
Planerat underhåll	-45,0		-65,0	-65,0	-65,0	
Arbeten åt utomstående	-9,6		-6,1	-6,1	-6,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,9		-9,8	-7,5	-7,5	
Förvaltningskostnader (OH)	-164,6		-171,6	-171,6	-171,3	
Fastighetskatt	-16,1		-16,1	-16,1	-16,1	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-3,2		-1,8	-1,6	-0,5	
Skadestånd och Vite	0,0		-0,2	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4		-2,4	-2,4	-2,4	
Övriga kostnader	-17,7		-24,8	-26,4	-26,7	
Summa verksamhetens kostnader	-655,9	-623,0	-712,8	-710,3	-710,3	-89,8
Verksamhetens driftnetto	1 199,5	1 125,0	1 169,7	1 205,0	1 239,0	44,7
Avskrivningar	-694,0	-649,7	-717,3	-737,7	-747,4	-67,6
Räntekostnader	-387,8	-355,4	-378,7	-380,1	-390,0	-23,3
Summa kapitalkostnader	-1 081,8	-1 005,1	-1 096,0	-1 117,8	-1 137,4	-90,9
Resultat innan överskottskrav	117,7	119,9	73,8	87,2	101,6	-46,1
Överskottskrav	117,7	119,9	119,9	145,7		0,0
Årets resultat	0,0	0,0	-46,1	-58,5	101,6	-46,1

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2025 med inriktning för 2026 och 2027

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster och överskottskrav i kontorets underlag för budget 2025 (FL 2025) uppgår till -46,1 mnkr, vilket är en minskning med 46,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2025 (KF-plan).

Kontorets totala intäkter år 2025 uppgår till 1 882,6 mnkr vilket innebär en ökning om 134,6 mnkr jämfört med KF-plan. Verksamhetens kostnader summerar under motsvarande period till 712,8 mnkr och ökar således med 89,8 mnkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 096,0 mnkr varav 717,3 mnkr avser avskrivningar och 378,7 mnkr avser räntor. Ökning jämfört mot KF-plan uppgår till 90,9 mnkr.

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

Fastighetsnämnden exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. idrott & förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	KF	FL	FL	FL	Avvikelse KF 2025 vs. FL 2025
	2024	2025	2025	2026	2027	
Hyror	1 053,1		1 067,7	1 089,4	1 109,2	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	12,9		13,7	13,8	13,9	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0		50,6	50,8	51,7	
Arbeten åt utomstående	1,6		2,1	2,1	2,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,2		1,6	1,6	0,5	
Lokalservice och FM-tjänster	30,9		28,8	28,9	29,2	
Övriga intäkter	32,4		33,0	32,9	33,1	
Summa verksamhetens intäkter	1 183,1	1 114,7	1 197,6	1 219,5	1 239,7	82,8
Driftkostnader (drift)	-163,8		-162,3	-162,0	-162,3	
Lokalservice och FM-tjänster	-30,5		-32,2	-32,2	-32,2	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-72,7		-77,1	-77,6	-78,0	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,1		-34,9	-35,1	-34,9	
Planerat underhåll	-26,4		-36,4	-36,4	-36,4	
Arbeten åt utomstående	-1,6		-2,1	-2,1	-2,1	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-137,3		-144,6	-144,6	-144,3	
Fastighets skatt	-14,4		-14,4	-14,4	-14,4	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-3,2		-1,6	-1,6	-0,5	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4		-2,4	-2,4	-2,4	
Övriga kostnader	-14,2		-19,9	-21,5	-21,8	
Summa verksamhetens kostnader	-494,6	-470,2	-528,0	-529,8	-529,3	-57,7
Verksamhetens driftnetto	688,5	644,5	669,6	689,6	710,4	25,1
Avskrivningar	-344,8	-316,0	-371,1	-377,6	-385,3	-55,1
Räntekostnader	-242,7	-224,8	-240,8	-240,8	-239,3	-16,0
Summa kapitalkostnader	-587,5	-540,8	-611,9	-618,4	-624,7	-71,1
Resultat innan överskottskrav	101,0	103,7	57,7	71,3	85,7	-46,0
Överskottskrav	117,7	119,9	119,9	145,7		0,0
Årets resultat	-16,7	-16,2	-62,2	-74,4	85,7	-46,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2025 med inriktning för 2026 och 2027

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 197,6 mnkr i kontorets underlag för budget 2025 (FL 2025), vilket är en ökning med 82,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2025 (KF-plan) som uppgår till 1 114,7 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna år 2025 uppgår till 1 067,7 mnkr, vilket är en ökning med 52,6 mnkr jämfört med KF-plan.

För de hyresavtal som omfattas av indexklausul justerades hyrorna från och med år 2024 med en indexuppräknings om 6,5 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI), vilket föranleder ökade intäkter om cirka 51,4 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan. Även de stadsinterna

hyresavtal som regleras vid förändringar av internräntan är något som beaktas i verksamhetsplanen. Då internräntan ökade från 2,2 % år 2023 till 2,8 % år 2024, höjs även hyresintäkterna inom dessa hyresavtal för att kompensera för de ökade räntekostnaderna. Kontoret uppskattar denna ökning till cirka 9,0 mnkr för år 2025. För de hyresavtal som träder i kraft efter genomförda projekt under år 2024 är den nya räntan en del i hyresavtalen. I de fall där kontoret genomfört investeringar i lokaler med hyresavtal som inte kan regleras vid höjning av internräntan blir påföljden ett försämrat resultat under nästa år.

Kontoret fortsätter arbetet med att försöka minimera vakanserna i fastighetsbeståndet i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget. Jämfört med KF-plan minskar kontoret vakanserna med 3,8 mnkr år 2025. En stor del av detta föranleds av att förskoleförvaltningen har flyttat in i lokaler i fastigheten Pilträdet 9. Lokaler som i KF-plan beräknades vara vakanta. Kontoret vill dock understryka, med anledning av rådande omvärldsläge med fortsatt hög inflation och högre räntor, att betalningsförmågan för kontorets hyresgästers i allt fler fall tenderar att vara begränsad. I några fall har verksamheter till och med gått i konkurs till följd av det ekonomiska läget. Kontoret har i nuvarande underlag för budget 2025 inte beaktat eventuella kundförluster till följd av detta.

Flera hyresavtal i Daneliuska huset (Landbyska Verket 1) ska omförhandlas under perioden. Kontoret bedömer att hyran för dessa avtal kan höjas med cirka 40 % enligt en försiktig prognos, vilket leder till ökade externa hyresintäkter om 3,8 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan. En lokal kommer sannolikt vara tomställd för renovering under delar av 2025. När denna är fullt uthyrd bedöms hyresintäkterna öka med ytterligare 1,0 mnkr årligen.

I en av kontorets fastigheter belägen på söder (Pelarbacken Större 29), där en hamburgerrestaurang bedriver verksamhet, har parterna kommit överens om ett nytt hyresavtal som börjar gälla från och med april 2024. Detta leder till ökade externa hyresintäkter om 2,4 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan.

Den tidigare förskolelokalen Plantan (Plantan 1) i Enskede är efter genomförd renovering uthyrd till Arbetsmarknadsförvaltningen som kontorslokal. Det innebär ökade hyresintäkter jämfört med KF-plan om 0,6 mnkr.

Kontoret har inlett diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna, Oscarsteatern AB och Fasching AB i fastigheten Hasseln 4. Oscarsteatern AB önskar minska sina förhyrda ytor och utredning pågår om omdisponering av ytor där Fasching ABs verksamhet kan utvecklas och om övriga ytor kan användas till kontor. Fastighetsnämnden har fattat ett utredningsbeslut och kontoret avser att komma med ett inriktningsbeslut under 2024. Under tiden som förhandling pågår har parterna kommit överens om en tillfällig hyreshöjning avseende befintliga lokaler, vilket leder till ökade hyresintäkter om 0,6 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan.

Hyresförhandlingen med befintlig hyresgäst i Skravelberget (Skravelberget Större 20) är avslutad. En ny hyresnivå var försiktigt budgeterad i KF-plan men landade i en ökning om ytterligare 0,3 mnkr.

Kontoret har under år 2023 genomfört en grundlig undersökning av det befintliga skicket för fastigheten Pelarbacken större 4. Bedömningen är att byggnaden har ett stort behov av en

genomgripande renovering för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Kontoret har utrett flertalet alternativa lösningar för att säkerställa nuvarande hyresgästs möjlighet att fortsatt verka i området. Ett beslut om fastighetens framtid beräknas fattas under 2024. Ett troligt scenario där kontoret tomställer fastigheten för renovering föranleder minskade hyresintäkter om 5,2 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan då kontoret i det läget antog denna som uthyrd efter renovering till en lönsam hyresnivå sett till den bedömda investeringen.

Medeltidsmuseets verksamhet har flyttat ut från lokalerna vid Strömparterren och stängt i sin nuvarande form. Anledningen är att riksdagen behöver lokalerna till att bland annat bygga en extra plenisal. Kontoret har tidigare hyrt in sig i lokalerna av riksdagsförvaltningen och i sin tur hyrt ut dessa till kulturförvaltningen. Medeltidsmuseets utflytt föranleder en minskad hyresintäkt om 1,5 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan och även en minskad inhyrningskostnad om 0,6 mnkr. Stiftelsen Nobelcenter har aviserat om en framtida flytt till ny byggnad. Kontoret förbereder tillsammans med kulturförvaltningen att därefter iordningställa lokalerna för Medeltidsmuseets verksamhet. I väntan på Nobelcentrets flytt utreds om Medeltidsmuseets publika verksamhet kan inrymmas i de så kallade Likkällaren mellan börshuset och storkyrkan.

Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för stadsinterna hyresgäster, exempelvis Separatorhuset (Klamparen 8), Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3 och 5. I kontorets underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 beaktas påverkan på resultat för de fastigheter i projekt som omfattas av ett inriktningsbeslut eller senare skede. Projekt i tidigare skeden är inte beaktade.

Kontoret samarbetar med kommunstyrelsen och kulturnämnden kring ett förslag om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. I en strategi framtagen för kontorets egna ateljébestånd presenteras hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning. Då arbetet och påbörjade projekt befinner sig i ett tidigt skede beaktas inte en potentiell förändrad hyressättning i kontorets underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027.

Kontoret har ett pågående uppdrag med att, tillsammans med kommunstyrelsen, utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. Efter framtaget och beslutat förslag kan implementering förhoppningsvis påbörjas vilket kommer att påverka nuvarande hyressättning för stadsinterna hyresgäster. Då arbetet fortsatt är i utredningsfas beaktas inte en potentiell förändrad hyressättning i kontorets underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027.

Under 2024 ska trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret påbörja processen med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetskontoret. Det är ännu inte fullt utrett om detta utmynnar i en värdeöverföring eller ett förvaltningsuppdrag. Uppdraget är således inte beaktat i kontorets underlag för budget 2025 med inriktning 2026 och 2027 och kan komma att påverka beroende på hur utredningen fortlöper.

Kontoret har i nuläget flera tomställda lokaler som tidigare hyrts av stadsdelsförvaltningar men som de har valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS men även parklekslokaler. Utredning pågår om hantering och möjlig användning. Tomställningarna får

en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 3,0 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan. Kontoret har beaktat generella prisökningar avseende media i 2024 års prinsnivå. Bland annat vatten (+25 %), fjärrvärme (+12 %), elskatt (+9 %) och elnät (+4 %). Elhandelspriset förväntas minska med 4 % under 2024 då serviceförvaltningen prissäkrat elen och fått ned priset med 3 öre/kWh.

Ökningen beror även till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1) vilket föranleder en ökning om cirka 0,8 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan år 2025.

I slutet av april år 2023 driftsattes den andra etappen av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) vilket innebär att elkostnaden för hyresgästerna förväntas bli lägre år 2025 än tidigare estimerat i KF-plan och elintäkterna för fastigheten minskar med 0,9 mnkr. Mediaintäkt för värmeförbrukning är också nedjusterad år 2025 jämfört med KF-plan, med cirka 0,6 mnkr, då optimeringen har blivit bättre i fastigheten och kostnaden förväntas bli lägre än tidigare beräknat.

Övriga kommentarer

För hyresgäster i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har ett säkerhetstillägg tillkommit till hyran från och med 2024 och redovisas inom budgetposten Lokalservice och FM-tjänster. Säkerhetstillägget hör ihop med det uppdrag kontoret har gällande säkerhets- och trygghets-höjande åtgärder för samtliga medarbetare som arbetar i fastigheten och ska täcka driftkostnader kopplat till detta. Bland annat har väktare tillsatts i receptionen och installation av speedgates, övervakningskameror samt besökshanteringssystem pågår. Detta resulterar i ökade intäkter för lokalservice om cirka 0,9 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan, vilket är exklusive kontorets egen andel. Det ska tilläggas att nivån för dessa driftkostnader är fortsatt osäker vilket kan komma att påverka hyresgästernas säkerhetstillägg. Kontoret arbetar med att ta fram en samlad kostnadsbild för drift framåt utifrån de åtgärder som genomförs inom uppdraget.

Posten arbete åt utomstående ökar år 2025 jämfört med KF-plan då kontoret har flera fastigheter där denna typ av projekt pågår årligen, till exempel för Stadshuset (Eldkvarn 1). Beloppet kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår. Ökningen får ingen resultatpåverkan då motsvarande prognosjustering är gjord på kostnadssidan.

Den pågående tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö skulle kunna få en påverkan på kontorets fastigheter Älvsjö IP och Leverantören 2 som ligger i området. Eventuell påverkan är dock inte fastställd i nuläget och ingen beaktan i budget har därför gjorts.

Kostnader

Kontorets kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår, exklusive finansiella poster, till 526,6 mnkr i kontorets underlag för budget 2025 (FL 2025), vilket är en ökning med 56,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2025 (KF-plan) som uppgår till 470,2 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna år 2025 uppgår till 162,5 mnkr, vilket är 3,1 mnkr högre än i KF-plan.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader ökar med 2,3 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan främst på grund av avgiftshöjningar. Inom posten budgeteras hyrorna för de inköp av förskolor och LSS-boenden i bostadsrättsföreningar som planeras under perioden. Inköpen budgeteras resultatneutralt och även intäkterna samt kapitalkostnaderna ökar till följd av detta.

Kontorets kostnader för försäkringar ökar med 1,4 mnkr till följd av att S:t Erik försäkringar höjer försäkringspremierna med cirka 20 % jämfört med föregående år.

Driftkostnaderna för Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) ökar med 1,2 mnkr. Det avser främst serviceavtal, där förvaltningen övertagit alla servicebesök från renoveringsprojektet samt att serviceavtal för dörrautomatik tillkommit. Även fastighetsskötseln ökar då huset behöver bemannas av tre tekniker, vilket är en utökning. Fastighetsskötseln ökar även för Stadshuset (Eldkvarn 1) med 0,3 mnkr då det även där behövs fler tekniker på grund av många arbeten. Bevakningskostnaderna för Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) ökar med 0,5 mnkr då kontoret behöver ha en stationär vakt på heltid.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 7,0 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan. Som tidigare nämnt under avsnitt *mediaintäkter* har kontoret har beaktat generella prisökningar avseende media i 2024 års prisnivå. Bland annat vatten (+25 %), fjärrvärme (+12 %), elskatt (+9 %) och elnät (+4 %). Elhandelspriset förväntas minska med 4 % under 2024 då serviceförvaltningen prissäkrat elen och fått ned priset med 3 öre/kWh.

Ökningen beror även till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1) vilket föranleder en ökning om cirka 0,9 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Underhållskostnader

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

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 22,2 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan, vilket främst beror på en ökning av planerat underhåll.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 36,4 mnkr, vilket är en ökning med 15,4 mnkr mot KF-plan. Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, dvs. om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten. Kontoret planerar också en intern översyn av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde

resultatföras. Kontoret har budgeterat 10,0 mnkr för detta årligen från och med år 2025 inom posten planerat underhåll vilket föranleder en motsvarande ökning mot KF-plan. Det finns osäkerheter i denna uppskattning då översynen är i ett tidigt skede.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar med totalt 6,9 mnkr jämfört med KF-plan. De ökade kostnaderna bedöms bland annat bero på att kontoret arbetar aktivt med att identifiera nödvändiga åtgärder och att det nu efter pandemin finns bättre möjligheter att komma in i fastigheterna för att utföra åtgärder efter myndighetsbesiktningar.

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

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” ökar med 11,9 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan.

Kontoret har 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 innebär det en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte har tidsredovisat historiskt. Investeringstiden för dessa tjänster har i stället omfattats av en schablonutgift som procentuellt fördelats ut till kontorets pågående investeringsprojekt. En ny tidsredovisningsstruktur implementerades från och med årsskiftet 2023/2024. I samband med detta har även kontorets timpriser för projekt- och byggserviceledare uppdaterats och renodlats från ej aktiverbara utgifter. Då nivån avseende tidsredovisning i investeringsprojekt i KF-plan är beräknad utifrån tidigare tidsredovisningsstruktur, ökar kostnaderna med cirka 6,7 mnkr år 2025. De ökade kostnaderna för administration som uppstår inom kontorets resultatbudget, utifrån den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning, leder i förlängningen till motsvarande minskning inom kontorets investeringsbudget.

Det förändrade säkerhetsläget och en allvarlig hotbild som ökat de senaste åren, ställer allt högre krav på kontorets förmåga att genomföra sitt uppdrag. Det innebär att kontoret behöver anpassa både verksamhet och organisation för att möta dessa utökade krav och stärka förmågan samt skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete. Målsättningen är att hela förvaltningen ska bidra och medverka i arbetet, och att de byggnader och fastigheter som kontoret äger och förvaltar ges ett ändamålsenligt skydd som är dimensionerat utifrån identifierade risker.

För att nå detta mål är det nödvändigt att kontorets säkerhetschef och säkerhetsenhet ges möjlighet att kunna leverera ett strategiskt, verksamhetsnära och samordnande stöd till förvaltningschef, avdelnings- och enhetschefer. Säkerhetschefens ansvar och säkerhetsenhetens uppdrag behöver tydliggöras och huvudsakligen utgöra ett ansvar för intern styrning och kontroll, samverkan och samordning, omvärldsbevakning, analys och planering. Kontoret

behöver utöka antalet resurser och kompetenser inom ett flertal säkerhetsområden på säkerhetsenheten, framförallt inom områden som beredskapsplanering, säkerhetsskydd, information- och IT-säkerhet, dataskydd, trygghet och brandsäkerhet. Denna åtgärd är en förutsättning för att kunna möta den utökade kravbild som finns utifrån rådande säkerhetsläge. Dessutom behöver respektive avdelning på kontoret säkra resurser och kompetens för att utföra säkerhets- och trygghetsuppdrag inom sin egen verksamhet med hänsyn tagen till utökade säkerhetskrav gällande områden som omfattar befolkningskydd, säkerhetsskydd, projektsäkerhet, teknisk säkerhet, fysiskt skydd och säkerhetssamordning. Sammantaget, har kontoret i nuvarande underlag för budget 2025 tagit höjd för nyrekryteringar kopplat till detta uppgående till en kostnad om cirka 8,0 mnkr årligen. Detta leder till en ökning år 2025 jämfört med KF-plan om 5,0 mnkr, inklusive de utökade medel för stärkt arbete med civil beredskap som kontoret tilldelades i samband med kommunfullmäktiges förslag till budget 2024.

En annan förändring jämfört med KF-plan är kontorets lokalhyra och hyrestillägg i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) som från och med 2024 har räknats upp med KPI, vilket föranleder en ökning om 2,8 mnkr år 2025. Detta påverkar inte kontorets nettoresultat då motsvarande intäkt finns redovisad bland hyresintäkterna.

I samband med kommunstyrelsens avstämningsärende för kontorets verksamhetsplan 2024 tilldelades kontoret 2,0 mnkr i utökade medel för ökade kostnader avseende uppförande av ny restaurangverksamhet på Östermalmstorg. Dessa medel är inkluderade i kontorets underlag för budget 2025 i form av utökad personal, vilket föranleder en ökning jämfört med KF-plan.

Som kommunicerat i kontorets verksamhetsberättelse för år 2023, justerades beräkningen för löner och sociala avgifter kopplat till semesterersättning under föregående år eftersom den var felaktig. Då nivån i KF-plan grundar sig i tidigare beräkning, minskar kostnaderna för löner och sociala avgifter kopplat till semestersättning, efter uppdateringen, med cirka 8,7 mnkr år 2025.

Övriga kommentarer

Renoveringen av Farsta och Kungsholmens brandstationer kommer att pågå under delar av perioden för flerårsbudgeten. Under renoveringstiden kommer verksamheten att bedrivas i tillfälliga stationer. Återinflytt på båda stationerna är planerat till Q4 2025. Intäkterna efter inflytten är budgeterade i enlighet med nivåerna i de senast beslutade tjänsteutlåtandena.

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 20,4 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara utgifter/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten beräknas uppgå till 30,0 mnkr årligen under kommande treårsperiod. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att prognostisera. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Kapitalkostnader

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

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

I kontorets underlag för budget 2025 prognostiseras kapitalkostnaderna till 611,9 mnkr, varav 371,1 mnkr avser avskrivningar och 240,8 mnkr avser räntor. En ökning med totalt 71,1 mnkr jämfört med KF-plan. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är den ökade investeringsvolymen. Denna medför att både avskrivningar och ränta väntas öka inför kommande år.

Idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden Idrottsanläggningar Mnkr	VP 2024	KF 2025	FL 2025	FL 2026	FL 2027	Avvikelse KF 2025 vs. FL 2025
Hyror	613,6		631,1	644,7	658,6	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,8		7,9	7,7	7,7	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,3		1,3	1,3	1,3	
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,1	0,1	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	,2		,2	,2	,2	
Summa verksamhetens intäkter	623,9	586,4	640,4	653,9	667,8	54,0
Driftkostnader (drift)	-46,6		-57,2	-56,2	-56,8	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,3		-1,7	-1,7	-1,8	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-22,2		-28,7	-27,9	-27,9	
Planerat underhåll	-18,6		-28,6	-28,6	-28,6	
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-20,0		-20,0	-20,0	-20,0	
Fastighetskatt	0,0		0,0	0,0	0,0	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0		-0,1	-0,1	0,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-3,2		-4,1	-4,1	-4,1	
Summa verksamhetens kostnader	-112,8	-105,9	-140,3	-138,6	-139,1	-34,4
Verksamhetens driftnetto	511,0	480,5	500,1	515,3	528,6	19,6
Avskrivningar	-349,2	-333,8	-346,2	-360,1	-362,1	-12,4
Räntekostnader	-145,1	-130,5	-137,8	-139,3	-150,7	-7,4
Summa kapitalkostnader	-494,3	-464,3	-484,0	-499,4	-512,8	-19,8
Resultat innan överskottskrav	16,7	16,3	16,1	15,9	15,9	-0,2
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	16,7	16,3	16,1	15,9	15,9	-0,2

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2025 med inriktning för 2026 och 2027

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår år 2025 till 640,4 mnkr, en ökning med 54,0 mnkr jämfört med KF-plan, vilket drivs av ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader. De stadsinterna hyresintäkterna uppgår till 624,2 mnkr och är främst en kompensation för de kostnadsökningar som budgeteras. Det finns också ett antal nya anläggningar som tas i bruk under perioden. Det rör sig både om tillkommande byggnader på befintliga anläggningar, till exempel omklädnings- och servicebyggnader men även nya idrottshallar. Under perioden flyttar vissa hyresgäster som en följd av att anläggningarna stänger för renovering.

Både intäkterna för lokaler och arrenden påverkas positivt av indexuppräknningen mellan år 2023 och 2024. En del arrenden för padelbanor har upphört eller planeras upphöra under perioden.

Kostnader

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår år 2025 till 57,2 mnkr, en ökning om 11,8 mnkr jämfört med KF-plan. Ökningen avser främst kostnader för fastighetsskötsel, serviceavtal samt försäkring. Det gäller till exempel kostnader för kemikalier och gas till badvattenreningen där kontoret ser en årlig ökning. Även interna och externa arbetskostnader för personal ökar och kontoret behöver utöka antalet anställda som arbetar mot idrottsanläggningarna. Andra kostnadsdrivare är service på kylmaskiner samt service på större pumpar för avlopp, ishallar och badvatten. Viss skötsel utförs också oftare än tidigare. Det gäller till exempel filterbyten och rengöring av ventilationskanaler på simhallarna. Kontoret behöver också budgetera för åtgärder efter de obligatoriska ventilationskontrollerna samt kommande provtagningar för legionella. Det genomförs även energiåtgärder genom byten av mindre fläktmotorer och pumpar. Kontoret har tagit över ansvaret för byte av planbelysning från idrottsnämnden och ser att kostnaderna för utbyten av trasiga ljuskällor ökar samt att det är svårt att få tag på reservdelar, speciellt till LED-belysning.

Underhållskostnader

Budgeten för avhjälpande underhåll ökar med 6,5 mnkr till 25,6 mnkr. Även denna post är påverkad av högre kostnader för arbetskraft som beskrivet ovan. Den omfattar också utbyten av delar på badvattenreningen i simhallarna, vilket är kostsamt då materialet behöver tåla klorvatten. I takt med att simhallarna blir äldre blir de också mer kostsamma.

Kostnadsdrivande är också utbyte av kakel i duschar, omklädningsrum och bassänger, i vilka de sistnämnda kan behöva ske med hjälp av dykare. Kontoret vill också flagga för att kostnaderna för de nya anläggningarna är svårbudgeterade.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 28,6 mnkr, en höjning om 11,6 mnkr jämfört med KF-plan. Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, det vill säga om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten. Kontoret planerar också en intern översyn av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde resultatföras. Kontoret har budgeterat 10,0 mnkr för detta årligen från och med år 2025

inom posten planerat underhåll vilket föranleder en motsvarande ökning mot KF-plan. Det finns osäkerheter i denna uppskattning då översynen är i ett tidigt skede.

Kapitalkostnader

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

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

I kontorets underlag för budget 2025 prognostiseras kapitalkostnaderna till 484,0 mnkr, varav 346,2 mnkr avser avskrivningar och 137,8 mnkr avser räntor. En ökning med totalt 19,8 mnkr jämfört med KF-plan. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är den ökade investeringsvolymen. Denna medför att både avskrivningar och ränta väntas öka inför kommande år.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara utgifter/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten för idrottsanläggningar beräknas uppgå till 50,0 mnkr årligen under kommande treårsperiod. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att prognostisera. För de ej aktiverbara utgifterna som omförs till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.



Förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP 2024	KF 2025	FL 2025	FL 2026	FL 2027	Avvikelse KF 2025 vs. FL 2025
Hyror	17,9		18,0	18,0	18,0	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,3		4,5	4,5	4,5	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	2,7		2,7	2,7	2,7	
Arbeten åt utomstående	8,0		4,0	4,0	4,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,1		12,8	12,7	12,7	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,1	0,0	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	2,6		2,6	,1	,1	
Summa verksamhetens intäkter	48,5	46,8	44,6	41,9	41,9	-2,3
Driftkostnader (drift)	-8,2		-7,8	-7,8	-7,8	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-10,3		-10,4	-10,4	-10,4	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-2,8		-2,8	-2,8	-2,8	
Planerat underhåll	0,0		0,0	0,0	0,0	
Arbeten åt utomstående	-8,0		-4,0	-4,0	-4,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,9		-9,8	-7,5	-7,5	
Förvaltningskostnader (OH)	-7,2		-7,0	-7,0	-7,0	
Fastighets-skatt	-1,7		-1,7	-1,7	-1,7	
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0		-0,1	0,0	0,0	
Skadestånd och Vite	0,0		-0,2	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-0,3		-0,8	-0,8	-0,8	
Summa verksamhetens kostnader	-48,5	-46,8	-44,6	-41,9	-41,9	2,3
Verksamhetens driftnetto	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	,0	,0	,0	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2025 med inriktning för 2026 och 2027

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 4 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

Det finns ett antal planerade värdeöverföringar där dialog pågår med exploateringskontoret men som inte beaktas i kontorets resultatbudget förrän beslut finns. En större överföring som planeras avser fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. I samband med att värdeöverföring sker kommer kontoret att erhålla kompensation för tidigare rivningar av byggnader i området som kontoret genomfört på uppdrag av exploateringskontoret. Kompensationen är ett engångsbelopp och uppgår till 4,8 mnkr. Fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 bidrar till kontorets överskott, år 2024 budgeterat till 5,8 mnkr, vilket kommer att behöva kompenseras för vid värdeöverföringen.

Kontoret har erhållit förvaltningsuppdrag under år 2023 och år 2024 som inte var beaktade i KF-plan. Under år 2023 avtalades om byggnader på Burmanstorp 2, Tankebyggarorden 2 och Farsta strand 4:3 som förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Hittills under år 2024 omfattar nya avtal byggnader på Midsommarkransen 1:8, Södermalm 1:1 och Herrängen 1:1, samtliga på uppdrag av exploateringskontoret. Några förvaltningsuppdrag har avslutats till följd av att byggnaderna rivits eller sålts.

Intäkter

Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 12,7 mnkr, vilket är en ökning om 1,1 mnkr jämfört med KF-plan. Ökningen av regleringsposten beror till exempel på ökade kostnader för åtgärder så som radonsanering, ventilations- och vvs-arbeten vilket är spritt över flera fastigheter. Ökade media och driftkostnader till följd av tomställningen av gymnastikbyggnaden (Hägersten 2:5) ökar också regleringsposten på intäktssidan. Overheadkostnaderna för uppdraget i Slakthusområdet minskar med 0,5 mnkr i enlighet med att omfattningen på förvaltningsuppdraget minskar när exploateringsprojektet fortskrider. Det minskar även kostnaderna för snöröjning och avhjälpande underhåll. Kostnaderna för yttre markskötsel ökar dock när fler människor rör sig i området.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,7 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 mnkr jämfört med KF-plan. Den främsta orsaken till minskningen är minskade hyresintäkter om 0,7 mnkr på Induktorn till följd av att en hyresgäst gått i konkurs. Det finns också en överenskommelse med en hyresgäst på Hemskogsvägen (Enskede gård 1:1) om ersättning för avflytt som enligt avtalet faller ut år 2025, vilket påverkar regleringsposten negativt. År 2026 och 2027 minskar regleringsposten till 7,5 mnkr till följd av att avtalet för försäljning av ballast på grusanläggningen i Masmo (Masmo 1:1) avslutas.

3.2 Investeringar

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

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

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

Kontoret har i budgetunderlaget prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna överprognostisering görs inom både den långsiktiga

respektive utökade planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budgeten faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet totalt uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för båda de långsiktiga investeringsplanerna. För idrottsinvesteringar har detta gjorts i samarbete med idrottsförvaltningen.

Mer utförlig information återfinns i *Bilaga 6 – Investeringar 2025-2027*.

Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering av möjliga klimatinvesteringsprojekt. Alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2025-2027 redovisas i bifogad klimatinvesteringsbilaga. För denna treårsperiod planeras klimatinvesteringar enligt bilagan på 76-80 mnkr per år.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara delar som är kopplade till investeringsprojekt kommenteras under 3.1 Drift ovan. Dessa kostnader har en naturlig osäkerhet i sin prognos då en bedömning alltid får göras i varje konkret enskild situation.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

De objekt som kontoret arbetar med att avyttra under treårsperioden är primärt bostadsrätter som socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna ej längre behöver för omsorgs- eller pedagogiska ändamål samt en- och tvåfamiljshus som ej behövs inom kommunkoncernen.

Den prognostiserade köpeskillingen för 2025 är cirka 23 mnkr, för 2026 är prognosen cirka 60 mnkr och för år 2027 är den cirka 10 mnkr. Denna prognos är behäftad med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av att den ligger framåt i tiden. Det kan också tillkomma ytterligare försäljningar om det finns politisk majoritet för detta.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för perioden 2025-2027 är prognostiserade till knappt 4 mnkr.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

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

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av

ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 3.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

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

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

3.2.3 Måluppfyllelse

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

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

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

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

4 Lokalförsörjningsplan

4.1 Sammanfattning

Kontoret hyr administrativa lokaler på Fleminggatan 4 i Stockholm. Lokalerna inrymmer kontorets verksamhet och utgör basarbetsplats för samtliga medarbetare. Det finns för närvarande arbetsplatser för omkring 70 procent av antalet anställda. Antalet arbetsplatser beräknas vara tillräckligt under perioden och medger även utrymme för att möta viss ökning av antalet medarbetare. I enlighet med stadens ramverk för möjliggörande av delvis arbete hemifrån ges medarbetarna möjlighet att göra detta.

Under perioden kommer kontoret fortsätta arbetet med viss anpassning av lokalerna utifrån verksamhetens behov. Kopplat till detta kommer det föras kontinuerlig dialog om förhållnings- och arbetssätt i syfte att över tid tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för verksamheten. Kontoret vill även fortsättningsvis göra det möjligt för medarbetare att arbeta delvis hemifrån vilket kan påverka förutsättningar och behov kopplat till lokaler och arbetsplats. Långsiktigt skapas förutsättningar för ytterligare effektiviseringar samt eventuella behov av lokalanpassningar för nya arbetssätt.

5 Övriga redovisningar

Medborgarbudget och medborgarinflytande

I kontorets fall är det huvudsakligen hyresgästerna som genomför medborgardialoger. Kontoret genomför djupintervjuer med hyresgäster, har dialog med funktionshinderrådet, tar fram barnkonsekvensanalyser och deltar i platssamverkan. Löpande synpunkter och felanmälningar lämnas in i möten med hyresgäster, via samtal, webb och mail. Under kommande treårsperiod ska kontoret vidareutveckla kanaler, metoder och verktyg för inflytande. Insikter om hyresgästers och medborgares upplevelser, behov och förväntningar har stor betydelse för kontorets förvaltning och utveckling av fastigheter till nytta och nöje för alla i Stockholm.

Slut

Bilagor

Bilagorna 3-6: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Prioriteringsverktyg SPIS 2024

Bilaga 2: Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 3: Klimatinvesteringar 2025-2027

Bilaga 4: Investnetto FSK

Bilaga 5: Investnetto Idrott

Bilaga 6: Investeringar 2025-2027

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-04-09
Mats Johansson, Avdelningschef	2024-04-09