



Handläggare
Mats Johansson
Telefon: 08-508 269 85

Till
Fastighetsnämnden
2024-05-28

Tertialrapport Tertial 1 2024 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2024 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	21
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	22
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	34

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	36
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	39
Uppföljning av ekonomi	41
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	41
Investeringar	53
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	54
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	54
Övrigt	54

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 - KommentarerStoraProjekt

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energi-effektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningsmål, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2024.

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 1 uppvisar balans mot det uppsatta överskottskravet om 117,7 mnkr i verksamhetsplan. Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda händelser i årsprognosen och att t.ex. fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kan komma att påverka prognosen under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 866,9 mnkr, vilket samma som den tidigare av kommunfullmäktige beslutade justerade budgeten. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 810 mnkr vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 1 056,9 mnkr vilket också är oförändrat jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget. Under året arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte råar över medföra förseningar. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser och överprövningar.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 1 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2024.

Stockholm ska vara en stad som håller samman med en jämlik välfärd där alla har likvärdiga chanser. Inom kontorets unika fastighetsbestånd ska stockholmarna fortsatt kunna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka bibliotek, teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamåls-lämpliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en

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

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att ta fram vårdprogram för blåklassade byggnader inom beståndet. Beställningar har gjorts för vårdprogram gällande Strömsborg (Strömsborg 1), Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), Stadshusträdgården (Eldkvarnen 1), tre äldre telefonkiosker, en vid Mosebacke torg samt två i gamla stan (Södermalm 7:87, Gamla stan 1:30), Hästa gård (del av Akalla 4:1) samt konstnärstateljéerna i de äldre arbetarbostäderna vid Sätra varv (Sätra 2:1).

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls. I samband med den tekniska upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) samarbetar kontoret med verksamheten för att stärka och lyfta fram bibliotekets viktiga samhällsuppdrag med särskilt fokus på barn och unga.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv, vilket är en förutsättning för hälsa och välmående. Kontoret har fortsatt arbetet med att renovera och bygga nya servicefunktioner på idrottsplatser så som omklädningsrum och klubbhus till exempel på Aspuddens IP, Högdalens BP och Knutby BP. Inom idrottsmiljarden, pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt i hög takt. På sikt kommer detta tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar. Kontoret har fortsatt planera för renovering och i vissa fall ersättning av större anläggningar som till exempel Brännkyrkahallen, Västertorps sim- och idrottshall, Husbybadet och Husbyhallen.

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 det egna fastighetsbeståndet för kunna erbjuda fler av stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassningar, varav ett par står tomställda, Separatorhuset (Klamparen 8) och Pilträdet 11 i väntan på beslut om inriktning och kommande renovering. Kontorets tidigare planering och fördelning av hyresgäster påverkas av det omtag som gjorts i närtid genom den centrala styrgruppen för lokalförsörjning i hela staden. Kontoret påverkas genom förseningar och fördröjningar i väntan på ny inriktning.

Kontoret har påbörjat förvärvsprocessen av fastigheten Cedersdal 5:1 i Vasastaden, Sveaplans högskola. Målet med förvärvet är att tillgodose Norra innerstadens stadsdelsnämnds behov av ett sammanhållet kontor. I förvärvsprocessen ingår att inleda dialog med den nuvarande ägaren SISAB, samt den tilltänkta hyresgästen Norra innerstadens stadsdelsnämnd. Även förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan, har påbörjats. Nuvarande ägaren är SISAB och den tilltänkta hyresgästen är Järva stadsdelsnämnd. Båda förvärven förutsätter att byggnaderna kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad med en skälig hyresnivå för hyresgästerna.

Under perioden har de sista hyresgästerna flyttat in i Tekniska nämndhuset TN (Klamparen 7) och överlämning från projekt till förvaltning av den sista etappen har skett. Kommunfullmäktige beslutade i samband med upprustningen av TN år 2017 samtidigt att ge kontoret i uppdrag att inrätta en för hyresgästerna gemensam Facility Managementfunktion (FM). Detta är nu helt infört i samband med att alla hyresgäster nu är på plats. FM-funktionen innebär ett gemensamt nyttjande av servicefunktioner såsom vaktmästeri, posthantering, städning, mötes-service och reception. Hyresgästerna behöver därmed inte ha egen personal och funktioner för FM-relaterade varor och tjänster. Hyresgästerna behöver heller inte upphandla, avropa och följa upp FM-tjänster. Trots ökade kostnader i omvärlden har detta lett till cirka 20 procent lägre kostnader för hyresgästerna. FM-funktionen innebär även färre transporter till och från TN. En stor utmaning är dock de centralt upphandlade FM-relaterade avtal som inte är anpassade för FM-lösningen i TN.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer härutöver samhällsviktiga funktioner och i vissa fall även kommersiella lokaler. Renovering av brandstationer på Kungsholmen och Farsta fortsätter för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Byggstart planeras för projekten under våren genom iordningställande av evakueringslokaler.

Som en del av rådande säkerhetsläge har kontoret inventerat och fortsatt utföra åtgärder i ett antal skyddsrum. Skyddsrummen i kontorets bestånd är av olika storlek med olika förutsättningar. För de största befolkningsskyddsrummen finns ett återstående underhållsbehov som kräver nyinvesteringar. Övriga skyddsrum, som tidigare har haft hyresgäster med annan verksamhet, är nu återställda som skyddsrum.

Kontoret har, i vissa fall med andra berörda förvaltningar, fortsatt arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv som till exempel Oscarsteatern (Hasseln 4), Pelarbacken Större 4 på Södermalm och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1).

Tillsammans med Openlab har kontorets kundförvaltare startat upp ett projekt där deltagarna ges verktyg för att lösa en utmaning på ett nytt sätt. Fokusområdet är hyresgästmötet och metodiken är tjänstedesign: insiktsarbete kring användares behov, lösningsförslag baserade på insikter samt genomförande av testning och implementering av dessa lösningar. Under perioden har djupintervjuer med vissa av kontorets hyresgäster genomförts.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare. Det är bland annat idrottsanläggningar, parkleksbyggnader, bibliotek, förskolor och föreningslokaler. Kontoret förvaltar även naturreservat utanför stadens gränser. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontoret

fortsatt planera för nya behov och utveckling av befintliga byggnader. Detta i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och andra verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga.

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

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



Under perioden har kontoret fortsatt samarbetet med trafikkontoret om hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar. Kontoret förbereder för en upprustning av byggnaderna inom gården bland annat genom att inventera de kulturhistoriska värdena och bedöma status på byggnaderna. Kontoret har tillsammans med trafikkontoret träffat Järva stadsdelsförvaltning och arbetsmarknadsförvaltningen för att utreda gårdens möjligheter och utvecklingspotential.

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder.

I juni 2023 brann kontorets parkleksbyggnad i Kronobergsparken. En utredning för en ny parkleksbyggnad är påbörjad under perioden och det förbereds för en tillfällig paviljong i väntan på denna. Gulsippans Parklek (Hässelby stadsdelsförvaltning) råkade ut för en stor vattenskada under perioden och återuppbyggnad är påbörjad. Yttre underhåll är beställt för Råambshovsparkens Parklek och Hässelängens Parklek. Kontoret har inlett ett arbete att förebygga vattenskador i parklekarna genom att installera vattenfelsbrytare i varje parkleksbyggnad.

Under perioden har Hässelby stadsdelsförvaltning valt att säga upp Starbo Parklek och Ripvidets Parklek med avflytt i slutet av året. Nydals parkleksbyggnad som tidigare hyrts ut till en förening utreds för att återigen fungera som parklek åt Järva stadsdelsförvaltning. Planering för en ny parkleksbyggnad för Fagerlids parklek pågår där frågor som utreds är bland annat tillgänglighetsfrågor och sophantering då byggnaden planeras ligga på parkmark.

Ett stadsövergripande arbete där kontoret medverkar har pågått för att skapa en långsiktig modell för driftbudget för parklekar där hänsyn tas till investeringar och löpande kostnader. Detta sker i samarbete med kommunstyrelsen och arbetet med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip.

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

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelarna är en parklekstrategi framtagen som ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Samarbetet har fortsatt i ett parkleksnätverk. Under perioden har kontoret skickat ut en enkät till stadsdelarna inom ramen för nätverket för att underlätta för varje stadsdel att ta fram en parkleksplan. Stadsdelarna har återkommit med svar och nu påbörjas analysarbetet.

Det planeras även för en workshop med berörda förvaltningar för att diskutera myndighetskrav och detaljplanefrågor och dess påverkan på utveckling av så väl byggnaderna som verksamheten som bedrivs. Målet är att ta ett helhetsgrepp över parkleksbyggnaderna och att hitta lösningar för att kunna nyttja byggnaderna på ett mer effektivt sätt.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen påbörjat ett projekt med att tillskapa en käpphästbana på Gärdets sportfält. Käpphästbanan innebär en satsning på en prioriterad målgrupp i idrottspolitiska programmet, barn- och ungdomar 7-20 år - med visst fokus på flickor i åldern upp till och med yngre tonåren, då dessa är i majoritet inom ridrelaterad verksamhet men i minoritet vad gäller att nyttja stadens idrottsanläggningar. Käpphästbanan kommer att ligga inom Kungliga nationalstadsparken vilket innebär att planering även måste ske med Kungliga djurgårdens förvaltning.



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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret i samarbete med berörda förvaltningar och bolag kommer vara förskoleförvaltningen behjälplig i att ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor. Kontoret har sedan tidigare arbetat fram ett rumsfunktionsprogram som har använts i samband med förvärv av förskolor.

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

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

 Uppfylls helt

Analys



Alla stockholmare ska få de insatser och det stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under perioden har kontoret tillträtt serviceboenden i Hagastaden.

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

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs ska vara i enlighet med dessa krav. I underhållsinsatser liksom vid planering av ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter är stadens dokument *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* ett viktigt verktyg. Kontoret har löpande arbetat med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomfört. På Aspuddens IP har kontoret under våren slutfört ett projekt som innefattar en 7-spels konstgräsplan med underliggande ispist samt en tillhörande servicebyggnad. Den tillkommande servicebyggnaden har utrustats med RWC i de båda omklädningsrummen, en åtkomlig för allmänheten från fasad, samt ett flex/domarrum. Till byggnaden inkluderas också en ny parkeringsplats för rörelsehindrade (RHP) för att säkerställa tillgänglighet till byggnaden. I samband med renovering av Gula Villan på Stora Mossens IP har bland annat tillskapats ny ramp in i byggnaden, hiss i 2 plan, yttre och delvis inre dörrmiljöer med armbågskontakter, RWC i omklädningsrum varav en med duschmöjlighet samt duschrum anpassade/kompletterade med duschmunstycke.

Kontoret har under perioden på funktionshindersrådets sammanträden föredragit om fokusområden kopplat till nämndens uppdrag, samt presenterat aktuella projekt, så som nybyggnation av två byggnader på Östermalmstorg, så att synpunkter från rådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnationsprojekt i ett tidigt skede. Kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen har även presenterat ett arbete med att ta fram en gemensam barnchecklista.

Under perioden har kontoret deltagit i planeringen gällande en tillgänglighetsanpassad offentlig toalett i centrala Stockholm som möjliggör för alla oavsett funktionsnedsättning att besöka området. Kontoret understryker att det finns tillgänglighetsanpassade toaletter (RWC/HWC) i centrala Stockholm, det som avses här är en särskilt anpassad toalett med brits och lift. Kontoret har identifierat en potentiell plats för sådan tillgänglighetsanpassad toalett.

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

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

— Ingen

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter att nyttja för stadens alla medborgare. Exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek och äldre gårdar. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från restauranger till scoutmöten. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden, kan kontoret bidra till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna. Det ideella engagemanget i föreningslivet spelar en viktig roll för ett levande civilsamhälle.

Inför nödvändig upprustning av bland annat Pelarbacken Större 4 på Södermalm, Oscars-teatern (Hasseln 4) och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1) har kontoret fortsatt planeringsarbetet. Under perioden har även planering för att uppföra en restaurangbyggnad och en kioskbyggnad på Östermalmstorg fortgått.

Kontoret har fortsatt ta fram underlag för att kunna presentera förslag gällande ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. Underlaget sammanställs i samband med arbetet kring den planerade upprustningen av kontorets ateljébyggnader Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1).

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret har under perioden fortsatt samarbetet med idrottsförvaltningen för en god tillgång till idrotts-hallar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden. Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. Inom idrottsmiljarden har ett stort fokus legat på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Bland annat har utredningsbeslut gällande nya Husbyhallen

och en ny servicebyggnad på Zinkensdamms IP tagits. Ett reviderat inriktningsbeslut har fattats om att pausa projektet gällande totalrenovering av Eriksdalsbadet för att utreda tre alternativ vidare. Genomförandebeslut om omläggning av friidrottsytor på Sättra IP har fattats.

Under perioden har kontoret påbörjat utvecklingen av nya idrottsytor på Högdalens BP, med bland annat belysning, stängsel och läktare. Ytan som har varit en beachhandbollsplan i sand byggs om till en konstgräsbelagd multisportyta med underliggande kylslingor, vilket möjliggör för skridskoåkning på vintern. Intill bollplanen skapas en mindre asfalterad yta med två basketkorgar. Bollplanen kompletteras även med servicebyggnad som kommer innehålla två omklädningsrum, en tillgänglighetsanpassad toalett, förråd samt driftutrymmen.

Samordnade prover och slutbesiktningar av Gula Villan på Stora Mossens IP har skett inför överlämnande till förvaltning och hyresgästen, idrottsnämnden.

Under sommaren 2020 drabbades Flatenbadet av en brand som totalförstörde en av omklädningsbyggnaderna. Under perioden har nya byggnaden innehållandes bastu, omklädningsrum, värmerum, toaletter och teknikrum officiellt invigts. Byggnaden har tillgänglighetsanpassats och kan nu användas av fler och under större delen av året, och det utan att göra avkall på det kulturhistoriska värdet.

Beslut har fattats om att inte uppföra skola och idrottshall på Bromstens IP. Kontoret väntar dock på ett besked om ett dagvattenmagasin ändå ska anläggas under befintlig bollplan. Kontoret har påbörjat sammanställning av de nedlagda kostnader som genererats i förarbeten.

Även projekt för ny idrottshall i Bromstensgluggen har avbrutits. Inför programhandlingsarbetet kom nya projekteringsförutsättningar från exploateringskontoret i form av en ny skyfallsberäkning. Med anledning av det ökade skyfallskravet och det kostnadsdrivande underjordiska magasinet det skulle innebära, beslutade styrgruppen att avbryta projektet.

Slutredovisningar har presenterats för bland annat BMX-banan med tillhörande servicebyggnad på Hökarängen och tillbyggnaden av omklädningsrum på Farsta ridanläggning.

Flera andra idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet har fortgått med att driva projekten framåt. Under perioden har samordnade prover och besiktningar av nya ishallen på Mälarhöjdens IP skett. Invigning planeras till augusti.











Kontoret har fortsatt arbetet gällande utebaden Älvsjöbadet, Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Detaljplanearbetet för Årstafältets sim- och idrottshall har startat. Under perioden har kontoret påbörjat projekt med att bland annat återskapa solgradänger på Vanadisbadet. Kontoret har arbetet tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen för att ta fram en långsiktig inriktning för Vanadisbadet och dess närområde.

Kontoret har i samarbete med idrottsförvaltningen fortsatt inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, som till exempel på parkmark, för att undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detaljplaner för Bällsta BP, Tranebergs BP, Abrahamsbergs BP och Sofia BP är under framtagande. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner.

Kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen ser också över hur ytor kan aktiveras med idrott fram tills att de i ett senare skede ska exploateras. I dialog och planering mellan

förvaltningarna utvärderas olika funktioner som kan lämpa sig vid respektive plats, samt att budget avsätts inom kontorets budgetram. Exempel på aktivering av yta med idrott inför framtida exploatering är Söderstadiontomten. Här har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen, SGA fastigheter och Stockholm business region påbörjat planering för att aktivera ytan efter stundande Hockey-VM 2025, men innan framtida exploatering. Det pågår även planering för en temporär bollplan i Hagastaden i väntan på att en skola ska etableras i området. En annan temporär bollplan är Sjöängens BP som kommer förses med konstgräs och belysning i väntan på exploatering av Älvsjöstaden. På Karlbergs skolas grusplan planerar kontoret att anlägga en 5-spels konstgräsplan i väntan på bostadsbygge.

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. Stockholms grönområden och stränder ska vara tillgängliga och enkla att hitta till, och stadens närhet till vattnet ska tas tillvara genom att öka möjligheterna till bad. För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt samordning och ansvarsfördelning för dessa leder trafikkontoret arbetet där kontoret i tillsammans med ett antal andra bolag och nämnder är behjälpliga. Trafikkontoret har tagit in en konsult som intervjuat berörda personer och en workshop är planerad under våren.

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

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt att ta fram en tydlig plan för hur parkleksbyggnaderna ska utvecklas och bevaras. Som underlag kommer respektive stadsdelsförvaltning upprätta parkleksplaner. Under perioden har kontoret skickat ut en enkät till stadsdelarna inom ramen för nätverket för att underlätta för varje stadsdel att ta fram en parkleksplan. Stadsdelarna har återkommit med svar och nu påbörjas analysarbetet. Målet är att ta ett helhetsgrepp över parkleksbyggnaderna och att hitta lösningar för att kunna nyttja byggnaderna på ett mer effektivt sätt.

Kontoret har ett antal ateljébyggnader med renoveringsbehov. Ett utredningsarbete har pågått gällande teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i tre av kontorets befintliga ateljéhus; Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt i Spinnhuset (Alstavik 1). I arbetet ingår även att se över möjligheten att skapa fler ateljéer i befintligt bestånd. Resultatet kommer ligga till grund för kontorets fortsatta planering gällande ateljébyggnader.

Kontoret har fortsatt att utreda förutsättningar för fastighetsbildning av byggnaderna i Kyrkhamn, bland annat krävs godkända installationer för vatten och avlopp. Kontorets arbete sker parallellt med stadens inrättande av ett naturreservat i Kyrkhamn.

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

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2024.

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

konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under perioden har flera energikartläggningar färdigställts och flera planeras att genomföras under året.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer, samt fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Fram till och med april har den egenproducerade solelen varit högre jämfört med samma period 2023, trots den solfattiga vintern, då anläggningen på Tekniska nämndhuset färdigställdes under hösten 2023.

För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation arbetar kontoret vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret har genomfört flera materialinventeringar under perioden, exempelvis för Glasbruket 3 och 5, samt Klamparen 8 och 11, och flertalet inventeringar pågår eller planeras att genomföras under våren.

Arbetet med att klimatanpassa fastighetsbeståndet fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom fortsatt anpassning för skyfall och värmeböljor. Under perioden har kontoret inventerat drift- och underhållsrutiner avseende skyfallsåtgärder och ett antal byggnader har valts ut där funktioner för natt- och kylåtervinning kommer att undersökas.

Kontoret förvaltar naturreservaten som ligger utanför stadens gränser med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena. Under perioden har kontoret i ett gemensamt projekt tillsammans med Nacka kommun skapat en ny våtmark i Nackareservatet öster om Klisätra ängar.

Kontoret fortsätter även arbetet med att främja hållbara transporter inom staden samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon. Kontoret har bland annat ansökt om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Om ansökningarna godkänns kommer arbetet att påbörjas under våren.

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och i projekten ställs långtgående krav på vilka material och kemikalier som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. Kontoret arbetar även sedan flera år tillbaka med att minska användning av plastgranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används plastgranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer.




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



● Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Elproduktion baserad på solenergi				138 MWh		219 MWh	9 000 MWh	2024
●  Köpt energi i stadens organisation				67,28 GWh		64,5 GWh	1 735 GWh	2024
●  Relativ energianvändning						127,9 (kWh/e nhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

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

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

- Solenergi har installerats på möjliga platser
- Alternativa källor för fossilfri energiproduktion har utretts

Analys

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftsoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energi-användarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Ett viktigt syfte utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. Under perioden har flera energikartläggningar färdigställts, gällande exempelvis Älvhem 1, Lerkrogen (Prästgårdstegen 1), Nobelfabriken (Svavelsyran 3), Spånga IP (Akalla 4:1) samt Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9). Under våren kommer kontoret att analysera fler byggnader med hög energiförbrukning i beståndet inför prioritering av vilka energikartläggningar som ska genomföras när värmesäsongen startar.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer. För att kunna skilja på fastighets- och verksamhets- samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter.

Den relativa energianvändningen (gällande de senaste 12 månaderna) beräknas just nu vara 129,8 kWh/kvm, år och löpande driftoptimeringar och fler energibesparande åtgärder behöver genomföras under året för att kunna uppnå nämndmålet på 127,9 kWh/kvm, år. Den relativa energianvändningen påverkas dock mycket av den totala uppvärmda arean i hela fastighetsbeståndet. En del av förklaringen till att energianvändningen per kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år beror på att kontoret har övergått till att samla in uppgifter om area direkt från fastighetssystemet. Till följd av detta har den totala arean minskat i beräkningen för den relativa energianvändningen.

Kontorets köpta energi är både väderberoende och påverkas av förändringar i fastighetsbeståndet. Den köpta energin har minskat något jämfört med samma period 2023, bland annat genom injustering av värme och ventilation i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) samt genom driftsoptimering av Östermalmshallen (Riddaren 3) som har resulterat i en ökning av mängden återvunnen värme.

En utredning om hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet har också påbörjats. Kontoret har tidigare utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. Utifrån dessa har ett antal byggnader valts ut, t.ex. en förskola (Pilträdet 11) och Blackebergshallen (Skärkarlen 12) där funktioner för natt- och kylåtervinning kommer att säkerställas samt programmeras om det saknas.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning genomföras om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare, för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt.


Kontoret har i nuläget 808 kWp solceller installerat. På Mälarhöjdens nya ishall samt på Kristinebergs IP har nya solcellsanläggningar installerats men det är osäkert om dessa kommer att kunna tas i bruk under 2024. Under våren kommer installationen av återbrukade solcellspaneler ifrån Husbybadet (Nidaros 2) att genomföras på ett antal parkleksbyggnader, exempelvis Björklunds hages parklek (Norra Ängby 1:1), samt på Järvabadet (Akalla 4:1). Kontorets indikator avseende installerad effekt riskerar dock att inte uppnås under 2024 då renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus som innefattar installation av solceller är uppskjuten till 2026.


Under perioden har den egenproducerade solelen till och med april varit högre jämfört med samma period 2023, trots den solfattiga vintern, då anläggningen på Tekniska nämndhuset färdigställdes under hösten 2023. Under våren och sommaren kommer den största delen egenproducerad el ifrån solceller att ske och målet på 219 MWh egenproducerad el bör uppnås med förutsättning att påbörjade samt planerade installationerna på parkleksbyggnader färdigställs under våren.

Kontoret följer även den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi på lagringsmarknaden samt i andra fastighetsägares projekt. I nuläget är det svårt att få ekonomisk bärighet i lagringslösningar och flera tekniska problem gällande exempelvis brandsäkerhet och smart styrning kvarstår.

Kontoret fortsätter arbetet med att beräkna klimatpåverkan i byggprocessen samt minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan och återbruka material där det är möjligt.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi						1 438 kWp		2024
Analys Kontoret har i nuläget 808 kWp solceller installerat. På Mälarhöjdens nya ishall samt på Kristinebergs IP har nya solcellsanläggningar installerats och under våren kommer installationen av återbrukade solcellspaneler att genomföras på ett antal parkleksbyggnader, samt på Järvabadet. Indikatorn avseende installerad effekt riskerar dock att inte uppnås under året då renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus som innefattar installation av solceller är uppskjuten till 2026.								

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

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

 Uppfylles helt

Förväntat resultat

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


Analys


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

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret ska därför alltid genomföra en materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Under perioden har ett flera materialinventeringar genomförts, exempelvis för Glasbruket 3 och 5, samt Klamparen 8 och 11, och flera inventeringar pågår eller planeras att genomföras under våren. Syftet med att genomföra material- och återbruksinventeringar är att öka andelen återbrukat material i projekten. Exempel på projekt med projektavslut under 2024 som har haft inslag av cirkulärt byggande är Kristinebergs IP där man har återbrukat tegel och dörrar inom projektet, samt Kulturhuset (Skansen 23) där man har kunnat återbruka stolar från stora scenen vid en annan teater. Under perioden har man även återbrukat en kylmaskin från Hagsätra IP på Spånga IP.

Arbetet med att ta fram en strategi för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande har också påbörjats, med syfte att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Kontoret deltar även i projektet Kraftsamling för Cirkulärt byggande, som är ett samarbetsprojekt mellan storstäderna Göteborg, Malmö och Stockholm. Syftet är fördjupad samverkan, erfarenhetsåterkoppling och metodutveckling för att påskynda och skala upp arbetet med cirkulärt byggande och göra den mer kostnadseffektiv.

I samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning utgår kontoret från ett livscykelperspektiv där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att minska den totala klimatpåverkan från byggnation samt för att hålla nere hyresnivåerna. Under våren har ett flertal statusbesiktningar av kontorets byggnader genomförts i syfte att identifiera underhållsbehov utifrån ett livscykelperspektiv.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten				2		4		2024

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





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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

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

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


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

Analys

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med klimatanpassning. Trafikkontorets skyfallsfunktion leder arbetet med stadens åtgärdsplaner och fastighetskontoret tillsammans med skyfallsfunktionen förbereder en workshop med de fastighetsägande bolagen för att tillsammans fånga upp fastighetsägares strategiska perspektiv för att inkludera dessa i åtgärdsplanen.

Kontoret har genomfört en första kartläggning av vilka drift- och underhållsrutiner som kan komma att behöva justeras för att inkludera enkla skyfallsåtgärder. Digitala verktyg är en viktig del i att kunna lagra information om vilka fastigheter som har en förhöjd skyfallsrisk. Utifrån verktygen kan sedan till exempel underhåll av brunnar prioriteras.

En utredning avseende hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet har också påbörjats. Kontoret har tidigare utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. Utifrån dessa har ett antal byggnader valts ut, t.ex. förskola (Pilträdet 11) och Blackebergshallen (Skärkarlen 12) där funktioner för natt- och kylåtervinning ska säkerställas samt programmeras om det saknas.

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

Nämndmål: Utvecklade gröonstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret samverkar även med stadens övriga förvaltningar i det gemensamma arbetet för att gynna biologisk mångfald. Under perioden har kontoret i ett gemensamt projekt tillsammans med Nacka kommun skapat en ny våtmark i Nackareservatet öster om Klisätra ängar.

Kontoret har också påbörjat arbetet med utveckling av Hästa gård och under våren kommer en utredning att genomföras inför en kommande teknisk upprustning av gården samt gårdsmiljön. Utredningen kommer även att omfatta vilka typer av verksamheter som är lämpliga på gården framöver.

I projekten ställs tydliga krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya

eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas.

Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion, och produktionen av solenergi kombineras aktivt med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas dessutom systemet med grönytefaktor, GYF. Exempel på pågående projekt där ekosystemtjänster kommer att ingå är anläggning av gröna tak på den planerade restaurangen och grillkiosken på Östermalmstorg samt biotoptak på Bäverdalsens idrottshall i Rågsved.

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



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



 Uppfylls helt

Analys

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

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 med tillhörande indikatorer och aktiviteter konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur						30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

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

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Exempel på projekt där projektering av laddplatser pågår är Årstafältets BP, Enskede IP, Stadshuset (Eldkvarn 1) samt Farsta brandstation och Kungsholmen brandstation.

Under perioden har kontoret även ansökt om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Klimatklivet är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som avser fysiska investeringar som minskar utsläppen av koldioxid. Om ansökningarna godkänns kommer arbetet att påbörjas under våren. Kontoret undersöker också möjligheten att installera laddplatser på fler platser i staden exempelvis i parkeringsgarage som hyrs av Stockholms parkering.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Fastighetskontoret samarbetar även med trafikplanerare på trafikkontoret och exploateringskontoret vid behov, till exempel vid anläggande av nya busshållplatser, infarter och parkeringar vid idrottsplatser.

De egna personaltransporterna sker företrädesvis genom gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon.

Kontoret ställer alltid miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, vid upphandling av byggtreprenader. Likaså miljökrav vid tillämpbara upphandlingar som medför transporter. Under perioden har fyra upphandlingar genomförts som innefattar transporter, där miljökrav gällande fordon och drivmedel har ställts i samtliga.

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



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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030 såsom god hälsa och välbefinnande; rent vatten och sanitet för alla; anständiga arbetsvillkor; hållbara städer och samhällen; hållbar konsumtion och produktion; samt ekosystem och biologisk mångfald.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen						100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna samt för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion, för alla projekt över 1 mkr. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” och obedömda produkter i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt enligt BVB. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ. Kontoret bidrar även till produktutveckling gällande byggvaror och material genom kravställande utifrån både miljökrav och önskad teknisk funktion.

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

Kontoret arbetar sedan flera år tillbaka med att minska användning av plastgranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används plastgranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer. Utvärderingar har visat att planer med sandinfill fryser vintertid och blir hårda och dessa planer lämpar sig därför inte för vinterfotboll. Infillsfria planer verkar däremot fungera bra även för vinterfotboll. Kontoret fortsätter att följa utvecklingen på marknaden av alternativa fyllnadsmaterial för elitfotbollsplaner. Under året kommer kontoret även att pröva att kravställa minst 20 % återvunnen plast i en upphandling av konstgräsmatta.

Kontoret använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummi-granulat och platsgjutet gummi, och vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installeras granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare. Från och med 2031 kommer det att vara förbjudet att sälja plastgranulat för konstgräsplaner inom EU.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden samt säkerställer att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel. Under perioden har en uppföljning av kontorets klotter-saneringsavtal påbörjats. Uppföljningen innefattar kontroll av efterlevnad av kemikaliekrav.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	84,5 %			94,2 %	92 %	92 %		Tertial 1 2024
● Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter i Byggvarubedömningen (BVB)	100 %			100 %	100 %	100 %		Tertial 1 2024

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

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2024.

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under rådande konjunkturläge är det särskilt viktigt att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet och prioriterar utvecklingsarbete gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip, vilket fortlöper under året. Även princip för överskottskrav ska fastställas som bättre speglar kontorets varierande fastighetsbestånd. Arbetet med att fastställa en ny modell för ateljéhyror fortlöper.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom både försäljningar och förvärv av fastigheter. Bland annat har kontoret i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nya bostadsrättsföreningar. Under perioden har kontoret tillträtt 13 servicebostäder för LSS i Hagastaden.

Arbetet med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, fortsätter. Under perioden har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning börjat utreda möjligheterna att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Som ett led i satsningen Fokus Järva pågår en rad arbeten och utredningar, bland annat upprustning av Hästa gård, utredning av en ny idrottshall på Mariehamngatan i Akalla samt utveckling av Stenhagens BP. Under perioden har även utredningar pågått gällande nya Husbybadet och nya Husbyhallen, om bland annat lokalisering och utformning.

För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. I början av året lanserade staden en ny arbetsmiljömodul i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS). Arbetet med att implementera modulen och det nya arbetssättet för uppföljning av arbetsmiljö är påbörjad. Under perioden har även arbetet med att implementera den nya chefsstrukturen påbörjats.

Kontoret har under perioden intensifierat arbetet med implementering av det stadsgemensamma IT-stödet GPS/Hypergene för budget och prognos. I samband med införandet av GPS/Hypergene genomförs också översyn och justering av befintlig informationsarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer. I samband med övergången till det GPS/Hypergene genomför kontoret en översyn och anpassning av rapporteringsprocessen avseende budget och prognos.

Det försämrade säkerhetspolitiska läget ställer allt högre krav på kontorets förmåga att kunna hantera en eskalerande hotbild. Arbetet pågår med att anpassa både verksamhet och organisation efter detta. Under perioden har kontoret tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning även påbörjat en kartläggning och analys av fastigheter och byggnader för samhällsviktig verksamhet. Kontoret arbetar, både aktivt och förebyggande, med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet fortsätter att kartläggas.

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Kontoret har under perioden deltagit i stadens två nyuppstartade nätverk för mänskliga rättigheter, ett för alla stadens förvaltningar och bolag och ett fokuserat på stadsutveckling.

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

 Uppfylls helt

Analys



Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En hållbar total-ekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.







Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning att öka beredskapen för att vid behov anpassa verksamheten vid minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. Risker för avvikelser analyseras och vid behov diskuteras alternativ och konsekvenser för att hantera uppdrag och verksamhet inom ramen för den lagda budgeten. Ökade eller förändrade uppdrag kan förekomma och då måste en tydlig ram för tillkommande eller förändrad verksamhet säkerställas, förankras, finansieras och beslutas.







Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Kontoret har förstärkt kompetensen inom projekt- och investeringshantering, samt under våren implementerat investeringsdelen i stadens system för ekonomisk budget och prognos (GPS/Hypergene) för att öka transparens, kvalitet och precision i planering, prognos och uppföljning. Kontoret kommer framöver fortsatt utveckla och förbättra de interna processerna och arbetssätten, bland annat med stöd av GPS/Hypergene.

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
med inriktningsbeslut								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %			84,8 %		100 %	100%	Tertial 1 2024
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %			84,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2024
  Nämndens prognossäkerhet T2				-4 %		+/-1 %	+/- 1 %	2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. I arbetet ska princip för överskottskrav fastställas som bättre speglar nämndens varierade fastighetsbestånd	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden identifiera fastigheter i sitt bestånd som inte kan bära sina egna kostnader men som eventuellt bör behållas i stadens ägo utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret arbetar i samarbete med kommunstyrelsen med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. Arbetet kräver en noggrann

konsekvensanalys vilken genomförs och diskuteras i nära dialog med stadsledningskontoret. Under perioden har kontoret fokuserat på princip för överskottskrav samt fördelning av overheadkostnader, där ett antal olika scenarion har presenterats för stadsledningskontoret. Beslut kring dessa återstår att fattas. Kontoret arbetar vidare med fortsatta simuleringar och analyser av övriga kostnadskomponenter i hyresmodellen, med förhoppningen att kunna landa i ett heltäckande underlag för beslut under hösten.

Kontoret har fortsatt ta fram underlag för att kunna presentera förslag gällande ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. Underlaget sammanställs i samband med arbetet kring den planerade upprustningen av kontorets ateljébyggnader Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1).

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

Med ett stort behov av medel på investeringsidan kommer kontoret intensifiera arbetet med att finna externa finansieringsmöjligheter, t.ex. genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag. Som tidigare nämnt i rapporten, har kontoret ansökt om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Om ansökningarna godkänns kommer arbetet att påbörjas under våren.



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

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	50 %			25 %	65 %	80 %		Tertial 1 2024
Analys								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Arbete pågår med att implementera arbetet med upphandlingsstrategier och hur/när de beslutas. Upphandlingsstrategier tas fram i början av upphandlingen varför många äldre upphandlingar inte har någon beslutad strategi dokumenterad. Kontoret ser en positiv trend jämfört med föregående år och kommer successivt öka andelen avslutade upphandlingar med beslutade strategier.								

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

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2024 kommer kontoret att arbeta med både försäljningar och förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. 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. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsatt utreda om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret.

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

exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nya bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen. Under perioden har kontoret tillträtt 13 servicebostäder för LSS i Hagastaden.

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

Kontoret har idag vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter kommer kontoret under året ytterligare förstärka det redan initierade samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet. Kontoret har under perioden tillsammans med socialförvaltningen identifierat ett antal vakanta bostäder inom kontorets bestånd som bedöms lämpa sig väl för uthyrning till av staden prioriterade grupper. Arbetet med att möjliggöra uthyrning av dessa beräknas fortskrida under året.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över sina egna lokaler. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler kommer kontoret under året arbeta vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret under perioden tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvalning börjat att utreda möjligheterna att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Utöver Kämpingeskolan har kontoret under perioden, utifrån rollen som stadens primära förvaltare av stadsinterna verksamhetslokaler, påbörjat utredningar för att omvandla före detta Socialhögskolan vid Sveaplan till nya ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsnämnds förvaltningskontor.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


Kontoret fortsätter under 2024 tester med olika automatiska mätavläsningar. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som fungerar för olika byggnader med olika förutsättningar. Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att genom det uppnå mer effektiv och exakt data. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvalitet på registrerad data högre. Samarbete med S:t Erik Kommunikation AB och stadsledningskontoret har fortsatt kring mätdatainsamling.

Kontoret har under perioden fortsatt med omvärldsbevakning av AI-marknaden och tar del i hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken. Kontoret kommer också fortsättningsvis att utvärdera testbäddarna i det egna beståndet.

Kontoret har fortsatt se över hur ett bra systemstöd kan se ut för att samla in och analysera mätdata rörande media, samt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

Under perioden har kontoret arbetat med uppdatera tekniska anvisningar bland annat rörande Styr och övervakning (som bidrar till att optimera energiförbrukning) samt VVS (värme, ventilation, sanitet) och kylsystem. Ett samarbete med idrottsförvaltningen har påbörjats rörande att ta över ansvaret för idrottsförvaltningens tekniska anvisningar gällande VVS.

Kontoret har också arbetat med att förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader. Detta sker bland annat genom skanning och modellering av byggnader samt att ritningar som överlämnas efter slutfört projekt till förvaltning uppfyller kontorets tekniska anvisningar.

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

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

 Uppfylls helt







Analys

Kontoret har under perioden mottagit emot en person för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom området hållbara energisystem. Avseende feriejobb har två platser anmälts och årsmålet kommer därmed att uppnås.

Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. Kontorets arbete utifrån Näringslivspolicy för Stockholms stad bidrar 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

Det är framförallt kontorets unika fastigheter som bidrar till näringslivet genom att skapa attraktionskraft, trygghet och besöksunderlag. Under perioden har kontoret arbetat vidare med att vara en inlyssnande och flexibel hyresvärd. Medarbetare har djupintervjuat hyresgäster. Insikter från intervjuerna används i utvecklingsarbete inom kontoret och i samverkan med andra. Inom strategisk samverkan fortskrider utvecklingsarbetet bland annat genom att kontoret håller på att utforma en upphandlingsmodell för strategisk samverkan inom ramavtalet entreprenörer inom idrottshallar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2			3	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2024
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			1	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2024
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	1 st			5 st	6 st	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2024

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

 Uppfylls helt

Analys

All stadsplanering ska bidra till en socialt och ekologisk hållbar stad. Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och eller byggnader som är inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar fortsatt med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt.

Kontoret har fortsatt att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggande av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

Fokus Järva

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista blivit stadsdelsnämnden Järva, som efter sammanläggningen söker en gemensam kontorslokal. Kontoret har därför påbörjat förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan. Dialog pågår med den nuvarande ägaren SISAB samt den tilltänkta hyresgästen Järva stadsdelsnämnd. Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. Utredningen omfattar bland annat utvärdering och besiktningar angående byggnadens tekniska, juridiska och finansiella status. Under perioden har framtagande av behovsanalys pågått tillsammans med stadsdelsförvaltningen. På fastigheten finns även en idrottshall där behovsanalysarbetet har startats tillsammans med idrottsförvaltningen.

Under perioden har kontoret fortsatt samarbetet med trafikkontoret om hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar. Kontoret förbereder för en upprustning av byggnaderna inom gården och har tillsammans med trafikkontoret träffat Järva stadsdelsförvaltning och arbetsmarknadsförvaltningen för att utreda gårdens möjligheter och utvecklingspotential.

I Nydals parkleksbyggnad, som tidigare har varit uthyrt till annan verksamhet, planeras åter parkleksverksamhet i samarbete med Järva stadsdelsförvaltning.

Kontoret planerar för en omklädningsbyggnad som ska uppföras på Knutby BP. Byggnaden kommer att bestå av anpassade bodar för att tillmötesgå behoven som fastställts i den gemensamma behovsanalysen mellan kontoret och idrottsförvaltningen. Den kommer innehålla två omklädningsrum, en extern RWC och ett café/serveringsutrymme samt driftutrymmen för kontoret. Fortsatt utveckling kräver ny detaljplan. Planbelysningen på anläggningen byts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

Den befintliga byggnaden vid Kvarnbacka BP ytskikts- renoveras för att inhysa både idrottsförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning som hyresgäster. Byggnaden har under perioden genomgått en statusinventering för att säkerställa renoveringsbehovet. Planbelysningen på anläggningen byts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att utreda en ny idrottshall på Mariehamns-gatan i Akalla samt utveckling av Stenhagens BP.

I Husby finns tre idrottsfastigheter som bildar ett sammanhängande idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Under perioden har utredningar pågått gällande nya Husbybadet och nya Husbyhallen, om bland annat lokalisering och utformning. Genom nya anläggningar skapas möjlighet till helhetsgrepp och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering på hela idrottsytan.

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

 Uppfylles helt

Analys

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

Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2024 kommit. Aktivt medskapande index (AMI) ligger som föregående år kvar på 81. Delindex för motivation ligger kvar på samma nivå (81) medan styrningen ökar till 78. Delindex för ledarskapet tappar tre enheter till 84. Kontoret har påbörjat analysarbetet och dialoger kommer att ske i ledningsgrupper, på avdelningar samt enheter.





För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. I början av året lanserade staden en ny arbetsmiljö-modul i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS). Arbetet med att implementera modulen och det nya arbetssättet för uppföljning av arbetsmiljö är påbörjad. Bland annat genom information till chefer samt besök i respektive avdelningsledningsgrupp. Arbetet med implementeringen kommer att fortsätta under året.




Ett hållbart ledarskap är centralt för att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Under perioden har ämnet diskuterats på en chefskonferens med stöd från en extern föreläsare. Kontoret återkommer till detta ämne under året.

Under föregående år påbörjades ett arbete med att befästa kontorets värdegrund. Under perioden har detta arbetet fortsatt genom att kontorets chefer fört en dialog om värdegrunden. Arbetet fortsätter under året.

Stockholms stad arbetar enligt det transformerande och positivt transaktionella ledarskapet, Full Range leadership-modellen. Under perioden lanserade staden den digitala utbildningen ”En liten utbildning om ledarskap”. Chefer har uppmanats att genomföra utbildningen.

Under perioden har arbetet med att implementera stadens nya chefsstruktur påbörjats. Arbetet kommer att fortsätta under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	81			81		82	83	2024
  Sjukfrånvaro	2 %	1,1 %	3,2 %	2,1 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2024

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	0,9 %	0,7 %	1 %	0,9 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2024

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Under 2024 fortsätter kontoret med ett flertal satsningar för att säkerställa effektiva arbetssätt för verksamheten i linje med stadens utveckling mot fler stadsgemensamma systemlösningar för bättre beslutsunderlag och styrning inom stadens olika verksamheter. Kontoret har under perioden intensifierat arbetet med implementering av det stadsgemensamma IT-stödet GPS/Hypergene för budget och prognos. I samband med införandet av GPS/Hypergene genomförs också översyn och justering av befintlig informationsarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer. Kopplat till övergång till GPS/Hypergene sker också översyn av hur bevarande av historiska data/uppgifter i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

I samband med övergången till det GPS/Hypergene genomför kontoret en översyn och anpassning av rapporteringsprocessen avseende budget och prognos. Detta arbete initierades under 2023 och har fortgått under perioden med syfte att dels anpassa kontorets nuvarande uppsättning och arbetssätt utifrån GPS/Hypergenes grundläggande utformning, men också för att säkerställa att kontorets verksamhetsspecifika behov beaktas i uppsättningen av systemet i dialog med det stadsövergripande projektet.

Kontoret deltar också i utveckling av den nya stadsgemensamma plattformen för geodata inom ramen för projekt Geodata i Stockholm (GiS).

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







 Uppfylls helt

Analys

Det försämrade säkerhetspolitiska läget ställer allt högre krav på kontorets förmåga att kunna hantera en eskalerande hotbild som är komplex där hoten överlappar varandra och hela tiden förstärks. Som en del i ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete behöver kontoret därför anpassa både verksamhet och organisation för att möta denna förändrade hotbild och det allvarliga säkerhetsläget.

Kontoret arbetar med att skapa förutsättningar och förmåga till ledning och hantering av fredstida kriser och högsta beredskap fortsätter enligt plan. Kontoret planerar för att kontinuerligt öva sin krisledningsförmåga under året och med särskilt fokus på övning av stabsmetodik, arbetssätt och kommunikation.

Kontoret fortsätter att medverka i det stadsövergripande arbetet i stadens sektorsorganisation för civil beredskap.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp				85 %		85 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				38 %		81 %	81 %	2024
Analys								
Kontoret har under 2023 arbetat med att ta fram och implementera en process för avtalsförvaltning. Fokus har i första hand varit att ta fram arbetssätt, mallar, rollbeskrivning och ansvarsfördelning. Under våren har kontoret arbetat med att fortsätta implementera arbetssättet, med fokus att göra uppföljningar på ett antal avtal tillsammans med verksamheten där resultatet och lärdomarna kan användas för att utveckla och kvalitetssäkra kontorets arbete långsiktigt. Kontoret ser en risk för att inte nå upp till årsmålet fullt ut. En rekrytering av fast tjänst för avtalscontroller pågår och kommer förhoppningsvis vara på plats efter sommaren. Med detta tillskott kan uppföljningar ske mer kontinuerligt och i större skala.								
  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys						100 %	100 %	2024

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

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




 Uppfylls helt

Förväntat resultat


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

Analys

Kontoret har under perioden tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning påbörjat en kartläggning och analys av fastigheter och byggnader för samhällsviktig verksamhet. Ett fortsatt arbete kommer att genomföras under våren, och målsättning är att resultatet ska utgöra inriktning och underlag för kontorets behov av kompetens och resurser för att säkerställa drift och underhåll i utpekade fastigheter.

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

Nämndmål: 2. Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under perioden. Ett arbete har påbörjats med att ta fram en lokal anvisning för informationssäkerhet som beskriver arbetssätt, processer och metoder för att omhänderta och tillämpa de krav som ställs på kontoret utifrån stadsledningskontorets riktlinjer och tillämpningsanvisningar. Kontoret har även initierat ett

arbete med kartlägga och analysera ansvarsförhållanden inom informationssäkerhet i syfte att tydliggöra ansvar för olika roller för informationssäkerhet i kontorets delegationsordning. Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare.

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

● Uppfylls helt

Analys

Det offentliga rummet tillhör alla. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Kontoret har under perioden fortsatt, både aktivt och förebyggande, att arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Vid planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt.

Kontoret har fortsatt kartlägga behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet. En dialog har inletts med stadsledningskontoret för att kvalitetssäkra ansökningsprocessen och förbättra ansökningsunderlagen.

Kontorets systematiska arbete med trygghetsronderingar kring våra byggnader har fortgått under perioden, till exempel ses belysning över samt att buskage och sly rensas. Kontoret har bland annat arbetat med att förbättra belysningen kring flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts ut och ersätts mot nya energieffektiva armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet. Åtgärderna är både trygghetsskapande och en del av kontorets klimatinvesteringar.

För att kunna bedriva en effektiv verksamhet behöver kontorets fastigheter fungera med minimalt antal avbrott och/eller skador. Kontoret arbetar intensivt med att minimera avbrott och begränsa antalet skador i beståndet. Det sker genom myndighetsbesiktningar så som elrevision, statusbesiktningar och systematiskt brandskyddsarbete. Förutom detta samarbetar kontoret med S:t Erik försäkrings AB i det skadeförebyggande arbetet, till exempel med riskhantering. Riskbesiktningar har under perioden utförts i Stadshuset (Eldkvarnen 1), Eriksdalsbadet (Eriksdalsbadet 1), Östermalms Saluhall (Riddaren 3) Hötorgshallen (Beridarebanan 10), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och Kulturhuset (Skansen 23).

Kontoret har deltagit i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en av kontoret särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade. Det är lokalt som kunskapen om behov och utmaningar finns. Samverkan med polisen, andra förvaltningar i staden och civilsamhället är angeläget. Vidare har kontoret fortsatt deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By. Ett övergripande mål är att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar.

Kontoret tagit fram en skrivning som kommer implementeras i särskilda bestämmelser vid tecknande av nya hyresavtal. Skrivningen ska fungera som en trygghetsåtgärd för att undvika hyresgäster som begår kriminella handlingar, utövar extremism eller andra oegentligheter.

Välfärdsbrott

I ett led av satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen, vilket är en form av välfärdsbrottslighet, har kontoret påbörjat ett arbete med tydligare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. Syftet är att säkerställa att byggentreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverkar ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna ska syfta till att på ett heltäckande sätt kontrollera byggarbetsplatserna. Dels genom att dokumentera att rutiner och krav följs på byggarbetsplatsen och dels genom annan informationsinhämtning. Vid arbetsplatskontrollerna ska även skick på skalskydd och inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas. Under perioden har kontoret genomfört en arbetsplatskontroll i en entreprenad.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls. I samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelarna är en parklekstrategi framtagen som ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Samarbetet har fortsatt i ett parkleksnätverk. Under perioden har kontoret skickat ut en enkät till stadsdelarna inom ramen för nätverket för att underlätta för varje stadsdel att ta fram en parkleksplan. Stadsdelarna har återkommit med svar och nu påbörjas analysarbetet. Kontoret planerar även för en förvaltningsövergripande workshop som ska beröra de utmaningar och möjligheter som finns vad gäller detaljplanefrågor och myndighetskrav för parklekarna, för att byggnaderna och verksamheterna ska kunna utvecklas i enlighet med parkleksstrategin.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Under perioden har kontoret presenterat sitt arbete med barnkonsekvensanalyser

för funktionshinderrådet. Kontorets medarbetardag kommer att ha tema tillgänglighet där medarbetare kommer att få möjlighet att höja sin kunskap och få nya insikter. Några exempel på projekt där tillgängligheten förbättrats under perioden är den nya servicebyggnaden och tillgängliga parkeringen på Aspuddens IP samt ramp, hiss och tillgängliga duschmiljöer i Gula Villan på Stora mossens IP. Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt, bland annat har en barnkonsekvensanalys för Akalla idrottshall påbörjats. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnade till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks. Detta ska vara en del av målet med de dialoger med barn som genomförs.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Under perioden har kontoret påbörjat planeringen för en trygghetsvandring med fokus på kvinnor- och flickors upplevelse.

Kontoret har under perioden deltagit i stadens två nyuppstartade nätverk för mänskliga rättigheter, ett för alla stadens förvaltningar och bolag och ett fokuserat på stadsutveckling. Nätverken är uppstartade med anledning av det nya program för mänskliga rättigheter som är under framtagande.

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

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202304	Utfall 202404	VP 2024	T1 2024	Avvikelse VP 2024 vs. T1 2024
Hyror	486,9	544,0	1 684,6	1 662,7	-21,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,9	9,2	25,9	26,8	0,8
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	18,2	18,1	53,0	54,8	1,9
Arbeten åt utomstående	-2,9	-1,8	9,6	9,6	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,1	14,0	0,9
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,7	0,0	3,2	3,3	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	8,0	10,4	30,9	30,3	-0,6
Övriga intäkter	7,5	7,9	35,1	41,5	6,4
Summa verksamhetens intäkter	527,3	587,7	1 855,4	1 843,0	-12,4
Driftkostnader (drift)	-67,2	-69,3	-218,6	-225,2	-6,7
Lokalservice och FM-tjänster	-4,2	-6,5	-30,5	-29,1	1,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-30,9	-33,5	-85,3	-86,4	-1,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-17,2	-22,4	-53,1	-59,4	-6,3
Planerat underhåll	-22,7	-12,8	-45,0	-45,0	0,0
Arbeten åt utomstående	2,7	-4,2	-9,6	-9,6	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-9,9	-9,6	0,3
Förvaltningskostnader (OH)	-49,3	-51,2	-164,6	-164,6	0,0
Fastighetsskatt	-4,7	-5,5	-16,1	-16,4	-0,2
Kundförluster	-0,8	0,4	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,1	-0,3	-3,2	-3,3	-0,1
Skadestånd och Vite	-2,9	-0,5	0,0	-0,6	-0,6
Marknadsföringsbidrag	-1,0	-0,8	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-31,4	-55,9	-17,7	-13,5	4,2
Summa verksamhetens kostnader	-229,9	-262,6	-655,9	-665,0	-9,1
Verksamhetens driftnetto	297,5	325,1	1 199,5	1 177,9	-21,6
Avskrivningar	-199,1	-221,0	-694,0	-681,7	12,3
Räntekostnader	-94,5	-122,6	-387,8	-378,6	9,2
Summa kapitalkostnader	-293,6	-343,6	-1 081,8	-1 060,3	21,5
Resultat innan överskottskrav	3,9	-18,5	117,7	117,7	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	117,7	117,7	0,0
Årets resultat	3,9	-18,5	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 1 (årsprognosen) uppvisar balans mot det uppsatta överskottskravet om 117,7 mnkr i verksamhetsplan. Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda händelser i årsprognosen och att till exempel fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kan komma att påverka prognosen under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och

kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet.

I årsprognosen uppgår kontorets totala intäkter till 1 843 mnkr vilket innebär en minskning med 12,4 mnkr (-0,7 %) jämfört med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 665 mnkr och ökar således med 9,1 mnkr (+1,4 %). Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 060,3 mnkr varav 681,7 mnkr avser avskrivningar och 378,6 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnaderna med 21,5 mnkr (-2 %) jämfört med verksamhetsplan.

Under perioden januari till april uppgår kontorets intäkter till 587,7 mnkr i utfallet. Verksamhetens kostnader för motsvarande period uppgår till 262,6 mnkr varav cirka 31,2 mnkr avser ej aktiverbara utgifter/driftkostnader, vilka återfinns inom posten övriga kostnader. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Dessa är inte beaktade i årsprognosen då kontoret avser att ansöka om centrala medel i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret. Detta påverkar årets resultat i utfallet till dess att reglering sker. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 343,6 mnkr hittills i år.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrottsanläggningar och Uppdrag Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	202304	202404	2024	2024	VP 2024 vs. T1 2024
Hyror	300,3	340,2	1 053,1	1 030,6	-22,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,0	4,3	12,9	13,0	0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	16,4	17,0	49,0	50,7	1,7
Arbeten åt utomstående	-1,4	-0,7	1,6	1,6	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,7	0,0	3,2	3,3	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	8,0	10,4	30,9	30,3	-0,6
Övriga intäkter	7,2	7,6	32,4	38,7	6,4
Summa verksamhetens intäkter	335,0	378,8	1 183,1	1 168,2	-14,8
Driftkostnader (drift)	-51,1	-51,0	-163,8	-167,2	-3,3
Lokalservice och FM-tjänster	-4,2	-6,5	-30,5	-29,1	1,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-25,8	-28,6	-72,7	-73,7	-1,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-9,7	-10,9	-28,1	-28,3	-0,2
Planerat underhåll	-12,7	-5,1	-26,4	-26,4	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,2	-3,1	-1,6	-1,6	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-39,9	-42,2	-137,3	-137,5	-0,2
Fastighetskatt	-3,7	-4,8	-14,4	-14,4	0,0
Kundförluster	-0,5	-0,1	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,1	-0,3	-3,2	-3,3	-0,1
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Marknadsföringsbidrag	-1,0	-0,8	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-24,4	-34,1	-14,2	-10,0	4,2
Summa verksamhetens kostnader	-174,3	-187,6	-494,6	-493,9	,7
Verksamhetens driftnetto	160,8	191,2	688,5	674,3	-14,1
Avskrivningar	-100,8	-109,7	-344,8	-337,5	7,2
Räntekostnader	-61,0	-76,7	-242,7	-237,1	5,7
Summa kapitalkostnader	-161,8	-186,4	-587,5	-574,6	12,9
Resultat innan överskottskrav	-1,0	4,7	101,0	99,7	-1,2
Överskottskrav	0,0	0,0	117,7	117,7	0,0
Årets resultat	-1,0	4,7	-16,7	-18,0	-1,2

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår i årsprognosen till 1 168,2 mnkr, vilket innebär en minskning med 14,8 mnkr (-1,3 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgår till 1 030,6 mnkr, vilket är en minskning med 22,5 mnkr (-2,1 %) jämfört med verksamhetsplan.

I kontorets arbete med verksamhetsplan görs ett antal antaganden kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI), vilket år 2024 uppgick till 6,5 %. Indexregleringen görs med KPI för oktober 2023 som bas. Då den detaljerade verksamhetsplanen tas fram innan/i samband med att KPI publiceras, behöver kontoret kunna simulera vilken effekt det får på hyresavtalen kommande år. I dagsläget saknas ett bra systemstöd för att kunna göra detta systematiskt, vilket gör att det finns risk för avvikelser. På samma sätt görs ett antagande kring hur stor andel av ökade räntekostnader som kontoret kan kompenseras för inom hyresavtalen och således ökade hyresintäkter. Kontoret bedömer att en större del av de minskade hyresintäkterna i årsprognosen, om 22,5 mnkr totalt, beror på att den faktiska nivån på indexreglering och kompensation för ökad internränta är lägre än prognostiserat i verksamhetsplan. I kontorets kommande arbete med införandet av det stadsgemensamma verktyget GPS/Hypergene är ett bättre systemstöd för dessa typer av simuleringar något som har lyfts inom den behovsanalys som kontoret har tagit fram i nära dialog med det centrala införandeprojektet.

Kontoret genomförde under föregående år en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om cirka 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Verksamheten är igång för fullt och är ett uppskattat kulturinslag inom staden. Hyresgästen har i sin etablering fått ett antal ersättningsrabatter kopplat till upptäckta brister i lokalen efter överlämnande samt uppskov med indexbetalning på grund av förseningar i projektet. Samtliga brister är åtgärdade och hyresgästen har tillträtt två av tre plan. Planerat tillträde för det sista planet har nu preliminärt flyttats fram till årsskiftet 2024/2025, vilket också påverkar den budgeterade hyresintäkten i år. Sammantaget leder detta till minskade hyresintäkter om 2,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan, varav cirka 1,5 mnkr avser index.

Kontoret fortsätter arbetet med att försöka minimera vakanserna i fastighetsbeståndet i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget. Kontoret vill dock understryka, med anledning av rådande konjunkturläge, att betalningsförmågan för kontorets hyresgästers i allt fler fall tenderar att vara begränsad. I några fall har verksamheter gått i konkurs till följd av det ekonomiska läget. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa, i syfte att finna lösningar som gynnar båda parter. Trots att två tidigare vakanta lokaler i Hötorgshallen och Låghuset (Beridarebanan 10) har hyrts ut under perioden, ökar kontorets vakanser med 2 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Detta beror till stor del på ett fördröjt beslut kring bygglov för hyresgäst Anpassning för plan 4 i Teaterhuset (Skansen 23) samt gamla Dressman/Carlings-lokalerna. Lokalerna beräknas vara vakanta under åtminstone halva året i väntan på godkänt bygglov för ändrad användning och därefter kommer tilltänkt hyresgäst göra samtliga lokalanpassningar i egen regi och då utgå ingen hyra under anpassningsperioden.

Utöver nyuthyrningar i Hötorgshallen och Låghuset (Beridarebanan 10) har kontoret omförhandlat ett antal hyresavtal under perioden, vilket bidrar med ökade hyresintäkter jämfört med verksamhetsplan. Däribland hyresförhandling med befintlig hyresgäst i Skravelberget/Parkgaraget (Skravelberget Större 20) vilket genererar ökade hyresintäkter om 1,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Detta inkluderar även reglering av retroaktiv hyra. Ett annat

exempel är ett omförhandlat hyresavtal i Leverantören 2 vilket ökar hyresintäkterna med ytterligare 0,7 mnkr.

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. I samband med utflytten hyr nu kulturnämnden dels förrådslokaler vid Sturehovs slott (Sturehov 1:2) samt kontor i Närke 5, vilka samtliga var vakanta tidigare. Detta leder till ökade hyresintäkter om cirka 0,8 mnkr.

Kontoret har inlett diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna, Oscars-teatern AB och Fasching AB i fastigheten Hasseln 4. Oscarsteatern AB önskar minska sina förhyrda ytor och utredning pågår om omdisponering av ytor där Fasching AB:s 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 0,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

Kontoret har under föregående år 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 och kan påverka årsprognosen framåt.

Under 2024 ska trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret påbörja processen med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård (Akalla 4:1) med tillhörande mark till fastighetskontoret. Det är ännu inte fullt utrett om detta utmynnar i en värdeöverföring eller ett förvaltningsuppdrag. Uppdraget är således inte beaktat i kontorets årsprognos men kommer få påverkan på resultatbudgeten.

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 (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) 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 1,7 mnkr (+3,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst intäkter för el och vatten och är bland annat en följd av retroaktiva faktureringar.

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

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökar med 6,4 mnkr (+19,7 %) jämfört med verksamhetsplan. 4 mnkr av ökningen avser avskrivning av det investeringsbidrag kontoret fick från EU, om totalt 16 mnkr, i samband med det avslutade hyresgästprojektet i Kulturhuset (Skansen 23). Cirka 1,1 mnkr av ökningen avser indexreglering samt tillkommande yta för kontorets egen lokalhyra i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), vilken var budgeterad för under budgetraden hyror inom det totala antagandet för uppräknig av KPI.

I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har ett säkerhetstillägg tillkommit till hyran per 2024. Tillägget redovisas inom budgetposten Lokalservice och FM-tjänster. Det är kopplat till kontorets uppdrag avseende säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder för samtliga verksamheter och medarbetare i byggnaden. Det omfattar bland annat väktare i receptionen samt speedgates, besökshanteringssystem och kameraövervakning. Installation pågår och efter driftsättning kan slutligt säkerhetstillägg fastställas.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 493,9 mnkr, vilket är minskning med 0,7 mnkr (-0,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Årsprognosen för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att årsprognosen inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 167,2 mnkr, vilket är 3,3 mnkr högre (+2 %) än i verksamhetsplan.

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 1,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan, främst på grund av avgiftshöjningar. Inom posten beaktas hyrorna för de inköp av förskolor och LSS-boenden i bostadsrättsföreningar som planeras 2024.

Kostnaderna för bevakning ökar med 0,7 mnkr då Medborgarhuset i nuläget fordrar bemanning av en stationär vakt större delen av dygnet. I dialog med stadsledningskontoret pågår en utredning, enligt det uppdrag kontoret tilldelats, om möjligheterna att täcka ökade kostnader för bevakningsuppdrag i relation till verksamhetsförändringar rörande särskilda objekt kopplade till skyddsvärda verksamheter i staden. Detta beaktas i nuläget inte i årsprognosen.

Kostnaden för serviceavtal ökar med cirka 0,3 mnkr i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Detta är en uppskattning av tillkommande driftkostnader under året efter installation av bland annat speedgates, besökshanteringssystem och övervakningskameror. Detta ska inkluderas framåt inom det säkerhetstillägg som hyresgästerna betalar i fastigheten.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 1 mnkr (+1,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst kostnader för el och vatten och är bland annat en följd av retroaktiva faktureringar.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll, vilket avser åtgärder när funktionen på ett objekt uppnått en oacceptabel nivå, samt akut åtgärd och planerat underhåll.

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 0,2 mnkr (+0,7 %) jämfört med verksamhetsplan, vilket främst beror på en ökning av avhjälpande underhåll. Inom posten finns flera förändringar. Det avhjälpande underhållet på Stadshuset bedöms öka med 0,2 mnkr och avser åtgärder efter ventilationskontroll.

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.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Årsprognosen för administrationskostnader, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH", är oförändrad jämfört med verksamhetsplan. Detta är inklusive den budgetjustering om 2 mnkr, hänförlig till kompensation för ökade kostnader avseende uppförande av restaurangverksamhet på Östermalmstorg, som kontoret beviljades i avstämningsärendet. Dessa utökade medel är beaktade inom budgetraden förvaltningskostnader (OH) i redovisad resultaträkning och planeras att användas till att förstärka fastighetsförvaltningen med två utökade roller under året.

Vidare har kontoret noterat kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Under året planerar kontoret att utöka personalstyrkan ytterligare i syfte att förstärka projektledningen av idrottsinvesteringar och på så sätt bättre kunna förvalta den idrottsmiljard som kontoret har tilldelats i investeringsmedel under nuvarande mandatperiod.

Övriga kommentarer

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

Under år 2024 planeras renoveringarna av Farsta och Kungsholmens brandstationer påbörjas. Stationerna kommer att evakueras till tillfälliga stationer och det är i nuläget osäkert vilken effekt det kommer att ha på kostnadssidan. Kontoret har lagt prognosen för år 2024 i enlighet med verksamhetsplan men den kan komma att justeras när de slutliga lösningarna är på plats.

Prognosen för övriga kostnader uppgår till 10 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 587,5 mnkr, varav 344,8 mnkr avsåg avskrivningar och 242,7 mnkr

avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 576,1 mnkr varav 339 mnkr avser avskrivningar och 237,1 avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader med 12,9 mnkr (-2,2 %) jämfört med verksamhetsplan. Den främsta förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt har ändrats.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten exklusive idrottsanläggningar uppgå till 32 mnkr vilket är i linje med vad som angavs i verksamhetsplan. Kontoret vill understryka, precis som i verksamhetsplan, att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognostiserade. De hittills upparbetade kostnaderna om cirka 11 mnkr belastar posten övriga kostnader i årets utfall fram tills att kontoret kan ansöka om centrala medel för dessa i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	202304	202404	2024	2024	VP 2024 vs. T1 2024
Hyror	178,2	198,1	613,6	614,1	0,6
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,0	3,1	8,8	9,3	0,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,6	,5	1,3	1,5	0,2
Arbeten åt utomstående	-1,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	,4	,3	,2	,2	0,0
Summa verksamhetens intäkter	180,8	202,0	623,9	625,1	1,2
Driftkostnader (drift)	-14,1	-16,0	-46,6	-49,6	-3,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-0,8	-0,6	-2,3	-2,2	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-6,4	-10,0	-22,2	-27,3	-5,2
Planerat underhåll	-10,0	-7,6	-18,6	-18,6	0,0
Arbeten åt utomstående	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-6,6	-6,7	-20,0	-20,0	0,0
Fastighetskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-2,9	-0,5	0,0	-0,5	-0,5
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-6,6	-21,4	-3,2	-3,2	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-43,4	-62,7	-112,8	-121,5	-8,7
Verksamhetens driftnetto	137,3	139,3	511,0	503,6	-7,4
Avskrivningar	-98,3	-111,3	-349,2	-344,1	5,1
Räntekostnader	-33,5	-45,9	-145,1	-141,6	3,6
Summa kapitalkostnader	-131,8	-157,2	-494,3	-485,6	8,7
Resultat innan överskottskrav	5,5	-17,9	16,7	18,0	1,2
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	5,5	-17,9	16,7	18,0	1,2

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 606,7 mnkr vilket är oförändrat jämfört med verksamhetsplan. De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökar med 0,6 mnkr (+0,1 %), vilket främst beror på indexuppräknig. Indexuppräknig på arrendena ökar med 0,5 mnkr (+5,6 %) jämfört med verksamhetsplan och årsprognosen uppgår till 9,3 mnkr.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 121,5 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 49,6 mnkr, en ökning om 3,1 mnkr (+6,6 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst fastighetskötsel. Kontoret kan se flera kostnadsdrivare på idrottsanläggningarna. Det avser exempelvis arbeten med planbelysning, ny driftansvarig samt ökade kostnader för kemikalier. Ökningar på specifika anläggningar avser till exempel åtgärder av planvärmens som frös sönder på Stadshagens IP samt utebadet Nälstabadet, vars kostnader har ökat i takt med ett högre nyttjande. Kontoret ser även fortsatt att Husbybadet är kostnadskrävande på grund av att badet passerat sin tekniska livslängd.

Underhållskostnader

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

Det avhjälpande underhållet prognosticeras öka med 5,2 mnkr (+23,3 %), vilket bland annat avser byte av fläktar på Stockholms stadion och åtgärder avseende dörrautomatik och brandlarm på Eriksdalshallen. Skicket på Husbybadet är kostnadsdrivande även inom det avhjälpande underhållet.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 18,6 mnkr, vilket är oförändrat mot verksamhetsplanen.

Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, det vill säga om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten.

Övriga kommentarer

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

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 494,3 mnkr, varav 349,2 mnkr avsåg avskrivningar och 145,1 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 485,6 mnkr varav 344,1 mnkr avser avskrivningar och 141,5 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader med 8,7 mnkr (-1,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Den främsta förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt har ändrats.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten inom idrottsanläggningar uppgå till 68 mnkr vilket är högre än de 50 mnkr som uppskattades i verksamhetsplan. Den främsta förklaringen är ökade kostnader för framförallt Eriksdalsbadet samt sanering av mark i projektet vid Kristinebergs IP. Kontoret vill understryka, precis som i verksamhetsplan, att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognostiserade. De hittills upparbetade kostnaderna om cirka 20,2 mnkr belastar posten övriga kostnader i årets utfall fram tills att kontoret kan

ansöka om centrala medel för dessa i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202304	Utfall 202404	VP 2024	T1 2024	Avvikelse VP 2024 vs. T1 2024
Hyror	8,4	5,6	17,9	17,9	0,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	1,9	1,8	4,3	4,5	0,3
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	1,2	,6	2,7	2,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-0,1	-1,1	8,0	8,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,1	14,0	0,9
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	,0	,0	2,6	2,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	11,5	6,9	48,5	49,6	1,2
Driftkostnader (drift)	-2,0	-2,3	-8,2	-8,4	-0,3
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-4,4	-4,3	-10,3	-10,5	-0,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-1,2	-1,5	-2,8	-3,8	-1,0
Planerat underhåll	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-0,2	-1,1	-8,0	-8,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-9,9	-9,6	0,3
Förvaltningskostnader (OH)	-2,7	-2,4	-7,2	-7,1	0,1
Fastighets skatt	-1,0	-0,7	-1,7	-1,9	-0,2
Kundförluster	-0,3	0,5	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,4	-0,3	-0,3	-0,3	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-12,2	-12,3	-48,5	-49,6	-1,2
Verksamhetens driftnetto	-0,6	-5,4	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	-0,6	-5,4	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-0,6	-5,4	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

Det finns ett antal planerade värdeöverföringar där dialog pågår med exploateringskontoret men som inte beaktas i kontorets resultatbudget förrän beslut finns. En större överföring som

planeras 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, vilket kommer att behöva kompenseras för vid värdeöverföringen. År 2024 prognosticeras resultatet efter finansiella poster till 5,3 mnkr. Det är i nuläget oklart när värdeöverföringen kommer att ske.

Under år 2024 har kontoret hittills erhållit tre nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret. Det avser byggnader på fastigheterna Midsommarkransen 1:8, Södermalm 1:1 och Herrängen 1:1. Dessa var inte beaktade i budgeten och påverkar därför både intäkter, kostnader och regleringsposter.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14 mnkr, vilket är en ökning med 0,9 mnkr (+6,6 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen beror framförallt på att ICA-huset, ett förvaltningsuppdrag i Slakthusområdet, inte var rivet/hade rivits vilket medför att fastighetsskatt utgår för hela året. Det beror också på ökade kostnader för avhjälpande underhåll.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,6 mnkr, vilket är en minskning med 0,3 mnkr (-2,6 %) jämfört med verksamhetsplan. Minskningen förklaras framför allt av lägre hyresintäkter på Enskede gårds bageri då förvaltningsuppdraget avslutas per april.

Investeringar

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

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar 2024 uppgick totalt till 1 812 mnkr (se tabell nedan). Utöver denna budget har totalt 54,9 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 45,7 mnkr till klimatinvesteringar, 6,9 mnkr till trygghetsskapande åtgärder och 2,3 mnkr till parklekar.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget totalt utökats till 1 866,9 mnkr för 2024.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår till 257,8 mnkr. Detta innebär att ca 14 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under motsvarande period 2023 hade 18 % av investeringsbudgeten upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror bland annat på i vilken fas de största projekten befinner sig.

Helårsprognos

Även under 2024 arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte har rådighet över medföra förseningar. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser samt eventuella överprövningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 866,9 mnkr, vilket är samma som den justerade budgeten.

Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 810 mnkr och inom de utökade 1 056,9 mnkr, vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2024 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås och kontoret utvärderar löpande den samlade investeringsnivån. Förändringarna för Eriksdalsbadet ger utrymme för en lägre total prognos 2024, men samtidigt finns en betydande nivå av projekt inom ramen för den så kallade överbudgeteringen, vilka kan ha förutsättningar att prioriteras och realiseras. Kontoret återkommer med information och inriktning inför och i samband med tertiäl 2 rapporteringen.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader och som ej kan aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Under år 2024 beräknas dessa ej aktiverbara utgifter inom investeringsverksamheten totalt uppgå till cirka 100 mnkr inom nuvarande prognos, 32 mnkr exklusive idrottsanläggningar respektive 68 mnkr idrottsanläggningar. I verksamhetsplanen i höstas prognostiserades de till 80 mnkr, 30 mnkr exklusive idrottsanläggningar respektive 50

mnkr idrottsanläggningar. Som nämnt i verksamhetsplanen är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand. De utgifter som bokats som kostnad men kopplas till investeringsprojekt till och med T1 uppgår till ca 31 mnkr.

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

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

I verksamhetsplanen för år 2024 budgeterade kontoret för ca 22 mnkr totalt i köpeskilling för försäljningar. Prognosen per T1 har sänkts och uppgår nu till ca 10 mnkr. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2024 är i linje med de tidigare budgeterade, 3,3 mnkr. Den främsta anledningen till förändringarna är att antalet sålda BRF-lägenheter bedöms minska något på grund av att före detta LSS-lägenheter utreds om de kan användas för andra stads-interna behov. Nivåerna i prognosen kan vara osäkra och kan behöva justeras under året beroende på nya förändringar i försäljningsarbetet.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 99,7 mnkr, varav 2 mnkr avser år 2024. Det är en ökning år 2024 om 0,7 mnkr, vilket beror på en extra beställning till anläggningen samt ökade kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket, vilka är svår-budgeterade. Byggprojektet är slutbesiktigt med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Övrigt

Intern kontroll

Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning i avstämningsärendet avseende internkontroll och säkerställt att årets väsentlighets- och riskanalys är komplett utifrån stadens tillämpningsanvisningar. Kontoret har bland annat säkerställt att samtliga väsentliga processer har minst ett arbetssätt, en systematisk kontroll samt en önskad händelse.

Slut

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2024-05-22
Mats Johansson, Avdelningschef	2024-05-22