

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 08-508 270 00**Till**
Fastighetsnämnden
2024-12-17

Verksamhetsplan 2025 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2025 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 4,6 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 51,2 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 17,2 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 8,0 mnkr avseende investeringsmedel för utveckling och renovering av Hästa gård.
6. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 1,8 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.

7. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende ökade hyresintäkter från idrottsnämnden om 18,1 mnkr.

8. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende minskade kapitalkostnader om 9,7 mnkr, varav 6,6 mnkr i avskrivningar och 3,1 mnkr i ränta.

Innehållsförteckning

Inledning	5
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	17
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	21
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	22
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	30
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	31

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	36
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	37
Redovisning av ekonomi.....	39
Nämndens ekonomiska förutsättningar	39
Investeringar	49
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	50
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	50
Budgetjusteringar.....	51
Omslutningsförändringar	52
Systematiskt kvalitetsarbete.....	53
Slut.....	54

Bilagor

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

Bilaga 1 - Ansökan om budgetjustering för investeringsåtgärder

Bilaga 2 - Ansökan om budgetjusteringar för driftåtgärder

Bilaga 3 - Plan för upphandling 2025-2027

Bilaga 4 - Kommentarer Stora Projekt VP 2025

Bilaga 5 - Kompetensförsörjningsplan 2025-2027

Bilaga 6 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan

Bilaga 7 - Lokalt system för intern kontroll vid Fastighetskontoret

Bilaga 8 - Investeringar 2025

Bilaga 9 - Investnetto FSK

Bilaga 10 - Investnetto IDF

Inledning

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförserjningen, säkrar kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd, stärker underhållet av fastighetsbeståndet, vårdar byggnader och objekt med kulturhistoriska värden samt håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Kontoret ska stärka den långsiktiga ekonomiska lönsamheten genom strategisk utveckling och förädling av kommersiella fastigheter. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensiviera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Kontorets prognostiserade resultat för år 2025 uppvisar balans mot det förväntade justerade överskottskravet om 51,6 mnkr givet beviljad budgetjustering för driftbudgeten. Kontoret fortsätter sitt fokus på att skapa förutsättningar för långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontorets uppdrag ska kunna uppfyllas. Under året bedöms risken kvarstå att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturen bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster.

Den totala investeringsbudgeten i verksamhetsplan år 2025 minskar med 32 mnkr jämfört med verksamhetsplan år 2024, den utökade investeringsramen har minskat medan den långsiktiga har ökat ifrån år 2025. Exempel på de enskilt största planerade investeringarna i budgeten för det kommande året är upprustningar av Stadsbiblioteket, Vällingby sim- och idrottshall samt Brännkyrkahallen.

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

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsenliga 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.

Att anpassa och utveckla lokaler görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar. Under året fortsätter den planerade utvecklingen av bland annat ateljéhus och kontoret fortsätter i samarbete med berörda förvaltningar, arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar lärandet och sociala förmågor. Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla parkleksbyggnaderna i samarbete med berörda förvaltningar. Under året kommer kontoret också utveckla Hästa gård och Igelbäckens naturreservat vilket ökar tillgången till natur och kultur på Järvafältet.

Att ha nära till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Kontoret renoverar och bygger nya servicefunktioner på idrottsplatser så som omklädningsrum och klubbhus. Inom idrottsmiljarden, en 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 på flera platser i staden.

Ett av kontorets uppdrag är att tillhandahålla och förvalta lokaler primärt för stadens egna verksamheter. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler enligt en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Ett flertal byggnader planeras att renoveras och verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden, exempelvis Klamparen 11, Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och i vissa fall kommersiella lokaler. Renovering av brandstationer på Kungsholmen och i Farsta fortsätter för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete.

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

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga växer upp under jämlika och trygga förhållanden och ges möjlighet till delaktighet. I kontorets byggnader ska barn känna sig välkomna, trygga och kunna röra sig säkert i lokalerna. Kontoret tillämpar ett barnrättsperspektiv genom att göra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt och projekt som involverar barn. Genom barnkonsekvensanalysen ges barnen möjligheter att påverka beslut och verksamheter som rör barn i kontorets projekt. Kontoret arbetar aktivt med att öka tryggheten kring sina byggnader.

Under året kommer kontoret, som en del i sitt jämställdhetsarbete, särskilt belysa och analysera flickors behov av trygghet i och kring beståndet, och därefter vidta åtgärder.

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare, bland annat idrottsanläggningar, parklekslokaler, förskolor och föreningslokaler. Även naturreservat ingår i kontorets uppdrag. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningarna, förskoleförvaltningen, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen planeras behov och utveckling av byggnaderna i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och olika verksamheter som bidrar till en meningsfull fritid för barn och unga.

Under året påbörjas uppförandet av en ny parkleksbyggnad i parken Fagerlidsparken i Farsta stadsdelsområde. Den nya byggnaden uppförs för att ge barn och unga möjlighet till en inomhuslokal, och ska kunna fungera som såväl öppen förskola som fritidsgård. Ytterligare utveckling av parklekar planeras, vilket för kontorets del innebär att verksamhetsanpassningar kommer beställas av stadsdelsförvaltningarna.

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 och torp som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. Kontoret kommer under året utveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva.

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

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

Förväntat resultat

- En prioritering av satsningar för parkleksbyggnader är framtagen.
- En stadsgemensam arbetsgrupp för utveckling av parkleksbyggnader är etablerad.
- En genomlysning av kontorets bestånd av lämpliga lokaler för föreningsverksamhet är genomförd.

Kommentar

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser för barn och unga med trygga vuxna förebilder. Kontoret kommer under året, tillsammans med stadsdelsnämnderna och kulturförvaltningen identifiera användning av respektive parklek och ta fram en plan för renovering och verksamhetsanpassning. Detta ska ske i enlighet med stadsdelarnas parkleksplaner. Kontoret satsar även på energiförbättrande åtgärder i byggnaderna genom att till exempel byta ut lysrörsarmatur till led-armatur.

Under året kommer kontoret verka för att etablera en arbetsgrupp tillsammans med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, kulturförvaltningen, stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna för att fortsätta utvecklingen av stadens parkleksbyggnader.

Föreningslivet och meningsfulla fritidsaktiviteter är en viktig del ungas liv. Kontoret har många byggnader och lokaler som lämpar sig för föreningsverksamhet. Under året kommer en genomlysning av beståndet ske för att identifiera lämpliga lokaler för föreningsändamål. En del av arbetet blir att se över vilka avsteg som kan göras gällande till exempel angöring och tillgänglighet då många byggnader har enklare standard och ligger utanför stadens infrastruktur.

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

Kontoret fortsätter sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Under året beräknar kontoret att tillträda en förskola, Telefonstolpen 1 i Hägersten-Älvsjö.

Nämndmål: Bidra till stadens försörjning av lokaler anpassade för förskoleverksamheter

Förväntat resultat

- En förskola i Hägersten-Älvsjö har tillträtts.
- Samarbete med stadsdelsförvaltningarna angående behov av förskolelokaler har fortsatt.

Kommentar

Kontoret har en löpande dialog med respektive stadsdelsförvaltning och relevanta nämnder för att utreda framtida behov samt planera för lämpliga anskaffningar utifrån stadsdelsförvaltningarnas prognosticerade behov av förskolelokaler.

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

Alla stockholmare ska få de insatser, stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under året kommer kontoret inte att tillträda några nya serviceboenden.

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs ska vara i enlighet med dessa krav. Kontoret fortsätter löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomför. I underhållsinsatser liksom vid planering av ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter är stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* samt dess tillämpningsanvisningar viktiga verktyg. Genom att skapa lösningar med universell utformning, till exempel genom att ta fram rutiner för att beakta funktionshindersperspektivet redan från början i all fysisk planering, kan kontoret göra skillnad. Kontoret avser uppdatera befintliga tekniska anvisningar för fysisk tillgänglighet under året. De tekniska anvisningarna tydliggör tekniska krav och fungerar som ett stöd för kontorets egen organisation samt för entreprenörer och konsulter.

Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret deltar aktivt i funktionshindersrådets sammanträden och presenterar olika projekt ur ett

tillgänglighetsperspektiv för att säkerställa att synpunkter från funktionshinderrådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnationsprojekt i ett tidigt skede. Kontoret deltar även i dialogmöten tillsammans med övriga förvaltningar som har ett råd för funktionshinderfrågor i syfte att öka samarbetet mellan förvaltningarna, i synnerhet med idrottsförvaltningen. Projektering av idrottsanläggningar sker i nära samarbete med idrottsförvaltningen för att säkerställa att tillgänglighetsaspekter prioriteras och integreras i efterfrågade idrottsfunktioner.

Nämndmål: Bidra till stadens försörjning av bostäder för särskilt boende inom ramen för LSS.

Förväntat resultat

- Statusinventering av befintliga bostäder för planering inför framtida renoveringsbehov har fortsatt.
- Samarbete med Socialförvaltningen angående behov av bostäder för särskilt boende har fortsatt.

Kommentar

Kontoret arbetar löpande med utvärdering av befintliga bostäder för att utifrån stadsdelsförvaltningarnas behov säkerställa bostädernas lämplighet för särskilt boende inom ramen för LSS. Vidare kommer kontoret även att i dialog med respektive nämnd planera för kommande års anskaffningar, renoveringar samt avyttringar av bostäder för att säkerställa lämpliga boenden.

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

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad, med ett äldreperspektiv i stadsplaneringen. Det ska finnas möjligheter för alla oavsett ålder och funktionsförmåga att kunna ha en hög livskvalitet, god hälsa och att leva ett självständigt liv.

Nämndmål: Bidra till framkomligheten i staden för att möjliggöra en äldrevänlig stad

Förväntat resultat

- Framkomlighet och tillgänglighet i större investeringsprojekt har beaktats.

Kommentar

Kontoret ska vid investeringsprojekt och omfattande renoveringsarbeten beakta framkomlighet och tillgänglighet för samtliga medborgare oavsett ålder eller funktionsförmåga.

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

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter för stadens medborgare att ta del av. Exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek, parkleksbyggnader, äldre gårdar och torp. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från restauranger till scoutmöten. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster kan kontoret bidra till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna.

Kontoret förvaltar många byggnader med stora kulturhistoriska värden som inte bara är stadens utan i många fall hela rikets angelägenhet. Kontoret kommer under året fortsätta att vårda de byggnader och objekt som har kulturhistoriska värden genom en ansvarsfull förvaltning, i särskilda fall även då kontoret inte har full kostnadstäckning.

Under året fortsätter den varsamma renoveringen av flera av kontorets byggnadsminnen i nära samarbete med länsstyrelsen, bland annat byggnadsminnet Sturehovs slott (Sturehov 1), Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Oscarsteatern (Hasseln 4), Stockholms Stadion (Norra Djurgården 1:42).

Under året planeras för inriktningsbeslut för projekten avseende upprustning och utveckling av ateljéer i Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransen gamla skola (del av Årsta 1:1) samt Spinnhuset (del av Alstavik 1). För ateljéerna kommer kontoret tillämpa ateljéhyror enligt en självkostnadsprincip.

Biblioteken är stockholmarnas närmsta kulturinstitution som erbjuder kultur, kunskap och samhällsservice. För att byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) även i framtiden ska uppfylla verksamheternas, besökarnas och myndigheternas förväntningar och krav pågår en teknisk upprustning och verksamhetsutveckling i byggnaden. Återöppning planeras till 2027, i tid till byggnadens 100-års jubileum 2028.

Under året planerar kontoret påbörja byggandet av restaurang- och kioskbyggnader på Östermalmstorg i anslutning till den upprustning som skett av torget.

Kontoret ska bidra till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bland annat genom att utveckla naturreservaten som mötesplatser. Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga entréer till reservaten, bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska. I samarbete med idrottsförvaltningen ska nya spårkartor upprättas.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret arbetar tillsammans med idrottsförvaltningen för ett brett utbud av idrottsanläggningar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden för att fler ska få möjlighet att utöva idrott på lika villkor. Inom den pågående satsningen idrottsmiljarden kommer ett stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer

tillskapa nya idrottsanläggningar på flera platser i staden.

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet fortsätter under året med att driva projekten framåt, som till exempel upprustningen av Brännkyrkahallen och planering av fotboll- och friidrottshall på Enskede IP.

Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. I Järva ska kontoret, i samverkan med Järva stadsdelsnämnd, arbeta med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar. Planering för nya Akallahallen, ny simhall och idrottshallar i Husby samt utveckling av Stenhagens BP och Knutby BP fortgår i området. Kontoret planerar även för ny is- och idrottshall på Hagsätra IP, nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved samt en multihall på Vårbergs IP.

Under året både utvecklas och planeras även för nya bollplaner. Till exempel fortsätter arbetet tillsammans med exploateringskontoret att utveckla Kristinebergs bollplan till en 11-spelsplan samt hitta en ersättning för den nuvarande 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdel och på Herrängens BP planeras anläggande av en 7-spels konstgräsplan och ytor för spontanidrott.

Planering för projekt Kristinebergshallarna fortsätter. Projektet är beroende av etappindelningen i utvecklingen av Hornsbergskvarteren. Friidrottshallen på Bällsta IP samt 11-spelsplanen på Årstafältet har fått justerade tidplaner utifrån stadens övergripande planering av utveckling av dessa områden.



Simkunnigheten i staden ska öka. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar kommer kontoret under året påbörja upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall. Kontoret planerar också för nya Västertorps sim- och idrottshall. Även nya sim- och idrottshallar utreds och planeras för på Skarpnäcksfältet och Årstafältet. Arbetet med befintliga och framtida Eriksdalsbadet fortgår.

Utomhusbadens betydelse som samlingspunkter under sommarhalvåret är viktiga. Det ska finnas möjligheter för barn och vuxna till rekreation och bad i sitt närområde. Kontoret har ett flertal utomhusbad som uppnått sin tekniska livslängd. För Älvsjöbadets har kontoret ett reviderat genomförandebeslut för upprustning som ska påbörjas under hösten. Utredningar pågår för Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Kontoret planerar för utveckling och aktivering av Vanadisbadet.

Arbetet med att nya kultur- och idrottsytor ska finnas med tidigt i stadsplaneringen med fokus på att stadens lokalkostnader hålls nere fortsätter i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, och trafikkontoret.

Kontoret ska tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret vara exploateringskontoret behjälplig med att undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling. Kontoret kommer även tillsammans med ovan nämnda förvaltningar utreda tillfälliga etableringar av till exempel idrottsytor på platser där stadsutveckling planeras och hur sådana initiativ kan finansieras. Två piloter med tillfälliga idrottsytor ska genomföras, en i Järva och en i Söderort.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling. Detta ska ske utan dyra OPS-upplägg	2025-01-01	2025-12-31
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda tillfälliga etableringar av till exempel idrottsytor på platser där stadsutveckling planeras och hur sådana initiativ kan finansieras. Två piloter med idrottsytor ska genomföras, en i Järva och en i Söderort	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

Förväntat resultat

- Stärkt samverkan med stadsdelsförvaltningar utifrån kontorets fastighetsbestånd.
- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Hägerstalund är framtagen.
- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Lilla Sickla är framtagen.
- Långsiktig plan för utveckling av Hästa gård är beslutad.

Kommentar

Kontoret fortsätter att stärka och bygga upp en systematisk samverkan med stadsdelsförvaltningarna utifrån specifika behov som olika delar i kontorets fastighetsbestånd har.

Kontoret arbetar för att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund och Lilla Sickla, där begränsad tillgång till mark kring fastigheterna föreligger. Planeringen förutsätter nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga förvaltningar som ansvarar för hur utveckling av byggnaderna kan ske.

Kontoret fortsätter att planera för hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare. Kontoret ska under året komma fram till hur byggnaderna inom gården kan rustas upp på ett hållbart och kulturhistoriskt varsamt sätt samt hur verksamhet kan utvecklas på gården där gårdens byggnader med betesmarker och slättervallar inom reservatet ingår.

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

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram 2030 och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden, utveckla arbetet med återbruk 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; ekosystem och biologisk mångfald; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Arbetet med att främja hållbara transporter och utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet fortsätter också.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftsoptimering 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.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan arbetar kontoret även vidare med att inkludera återbruksinventering 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 fortsätter också att förvalta och utveckla de naturreservat samt natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.



Arbetet med att klimatanpassa kontorets fastighetsbestånd fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom att fortsätta arbetet gällande anpassning till skyfall och värmeböljor, i samverkan med stadens övriga förvaltningar och fastighetsägande bolag.

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid om- och nybyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. Tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätter arbetet för att minska spridningen av mikroplast samt främja hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs.

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

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation samt arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå stadens energi- och klimatmål samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

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

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	35 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Elproduktion baserad på solenergi	193 MWh	9 500 MWh	År



Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	370 kg CO2e per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	År
Köpt energi i stadens organisation	67,4 GWh	1 735 GWh	År
Mängd byggavfall vid nyproduktion	20 kg per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	År
Relativ energianvändning	127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmsshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk	2025-01-01	2025-12-31
Fastighetsnämnden ska utreda hur klimätförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet	2025-01-01	2025-12-31
Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmsshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: En klimatsmart verksamhet

Förväntat resultat

- Klimatpåverkande utsläpp från om- och nybyggnation har minskat.
- Fortsatt arbete för att minimera klimatpåverkande utsläpp från drift och förvaltning har genomförts.
- Solcellsanläggningar har fortsatt installerats på möjliga platser i fastighetsbeståndet.
- Utreda och pröva möjligheter till extern finansiering.

Kommentar

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. I arbetet ingår även att tillsammans med miljöförvaltningen skala upp arbetet med livscykelanalys (LCA) i byggprocessen och utreda möjliga metoder att minska klimatpåverkan från byggnation.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar minst Miljöbyggnad silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Under året kommer en översyn av kontorets tekniska anvisningar att genomföras för att säkerställa anpassning till de

nya krav som ställs i stadens nya miljöprogram samt kommande klimathandlingsplan.

Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav på klimatpåverkan vid upphandling. I samarbete med stadens byggande bolag kommer kontoret att utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk.

Under året kommer kontoret även att ta fram en plan för nedtrappning av klimatutsläpp från nybyggnation med årsmål fram till 2030 för att tydliggöra klimatmålen för kontorets verksamhet. Kontoret kommer även att kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja klimatsmart byggande.

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. För att ytterligare minimera klimatpåverkande utsläpp från drift och förvaltning så kommer en översyn av inköp och produkter och varor att genomföras för att identifiera möjligheter till inköp av mer klimatsmarta alternativ.

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 ska även utreda möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar där det är lämpligt samt utreda kombinationen av solceller och vegetation när möjlighet till detta har identifierats. Kontoret följer den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi och utreder detta gällande den egna elproduktionen när möjligheter till detta identifieras.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
Installerad effekt solenergi	1 322 kWp		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja klimatsmart byggande	2025-01-01	2025-12-31
Ta fram en plan för nedtrappning av klimatutsläpp från nybyggnation med årsmål fram till 2030	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: En resurseffektiv verksamhet

Förväntat resultat

- Fortsatta åtgärder för energieffektivisering har genomförts.
- Produkter och material har återbrukats i fler projekt.
- Kompetenshöjande insatser gällande återbruk och cirkulärt byggande har genomförts.

Kommentar

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. En viktig målsättning utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. För att kunna skilja på fastighets- och verksamhets- samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer. Kontoret fortsätter även arbetet med att utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal. Kontoret fortsätter samarbetet med idrottsförvaltningen gällande åtgärder som bidrar till att sänka energikostnader för idrottsanläggningar.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera återbruksinventering 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 återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk.

Under året kommer kontoret att fortsätta att utveckla arbetet med återbruk genom att färdigställa och implementera en strategi för återbruk. Viktiga åtgärder i det fortsatta arbetet är framtagande av rutiner och handledningar för återbruk, varsam renovering och cirkulärt byggande samt kartläggning av behov samt genomförande av kompetenshöjande insatser.

Kontoret kommer även att inleda ett arbete med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet, genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter, samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning och återbruk i framtiden.

Kontoret kommer dessutom att delta i arbetet att planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter som leds av serviceförvaltningen.

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 och kontoret tagit fram och deltar även i stadens kontinuerliga arbete med en hållbar plastanvändning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra djupgående energikartläggningar av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2025-01-01	2025-12-31




Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja återbruk och cirkulärt byggande	2025-01-01	2025-12-31

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

Genom att förvalta, utveckla och tillgängliggöra naturområden i och utanför staden 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.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.2 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet* och *Klimatanpassade fastigheter*.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Åtgärder för ökad tillgänglighet och stärkt biologisk mångfald i naturområden har genomförts.
- Fortsatt arbete för utveckling av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet har genomförts.
- Utvecklingen av Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård har påbörjats.

Kommentar

Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Kontoret ska bidra till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bland annat genom att utveckla naturreservaten som mötesplatser. Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga entréer till reservaten, bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska. I samarbete

med idrottsförvaltningen ska nya spårkartor upprättas.

Utöver naturreservaten fortsätter kontoret även att förvalta, utveckla och tillgängliggöra de natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd som exempelvis skogar, betesmarker, vandringsleder, motionsspår och kulturresevat. Dessa spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som viktiga spridningskorridorer och som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck.

Under året kommer kontoret att tillsammans med Järva stadsdelsnämnd och andra berörda nämnder påbörja åtgärder för att utveckla Hästa gård till att bli en öppen och levande stadsbondgård som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar.

Vid nybyggnation 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 ett grönt tak eller en 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.

I samarbete med miljöförvaltningen kommer arbetet med att utveckla och stärka ekosystemtjänster i kontorets bestånd att fortsätta genom att identifiera prioriterade platser för utveckling av ekosystemtjänster samt genomförande av kostnadseffektiva åtgärder. Ekosystemtjänster som har en reglerande funktion ur ett klimatanpassningsperspektiv, exempelvis för att motverka värmeöar och hantera skyfall, är särskilt prioriterade.

De flesta organismer är inte anpassade till en belyst nattmiljö och behöver skyddas från ljusföroreningar, i synnerhet nattlevande arter. Under året kommer kontoret därför att påbörja arbetet med att minska och förebygga ljusföroreningar i fastighetsbeståndet enligt stadens strategi för utomhusbelysning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra åtgärder för att tillgängliggöra Hästa gård för allmänheten	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

Förväntat resultat

- Fortsatta skyfallsåtgärder i samverkan med berörda förvaltningar har genomförts.
- Samverkan med berörda förvaltningar för att skydda de mest utsatta grupperna mot värmebölja har utvecklats.
- Lokala åtgärder i fastighetsbeståndet för att undvika skador vid skyfall har tagits fram.

Kommentar

Arbetet med att klimatanpassa kontorets fastighetsbestånd fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom att fortsätta det påbörjade arbetet gällande anpassning till skyfall och värmeböljor, i samverkan med stadens

övriga förvaltningar och fastighetsägande bolag.

Kontoret fortsätter arbetet med att bidra till stadens åtgärdsplaner för skyfall som tas fram med ledning av trafikkontorets skyfallsfunktion. Kontoret ska särskilt bidra med samordning för de fastighetsägande bolagen i staden för att gemensamt kunna bidra till åtgärdsplanerna. Ett viktigt syfte med ökad samverkan och samordning mellan fastighetsägare i staden är att visa på möjligheter och utmaningar med att klimatanpassa beståndet, samt för att utbyta erfarenheter och finna synergier.

Trafikkontoret har tagit fram en första version av en skadestödsanalys för byggnader utifrån den nya skyfallsmodellen. Denna kommer kontoret att jämföra med redan genomförda riskanalyser för det egna beståndet utifrån den äldre skyfallsmodellen, och utifrån det kan den första skadestödsanalysen utvärderas och eventuellt förbättras.

För att utveckla arbetet med åtgärder utifrån genomförda risk- och sårbarhetsanalyser så har kontoret påbörjat ett arbete med att installera backventiler för prioriterade byggnader för att undvika skada vid skyfall. Under året kommer arbete fortsätta för att ta fram lokala åtgärder för att skydda fastighetsbeståndet.


Under året kommer en översyn av kontorets tekniska anvisningar att genomföras för att säkerställa anpassning till de nya krav som ställs i stadens nya miljöprogram, detta inkluderar målet om klimatanpassning.


Kontoret kommer även att utveckla sin samverkan med andra förvaltningar för att skydda de mest utsatta grupperna i kontorets bestånd mot värmebölja. Det innebär samverkan med förskoleförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna som representerar verksamheterna förskola och LSS-boenden. Samverkan kan ske både övergripande strategiskt och kring specifika lokaler. Det innebär även samverkan med miljöförvaltningen som har övergripande samordnande ansvar för värmebölja för att ta tillvara stadens samlade kunskap.

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


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

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

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	15 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB se över principerna för finansiering,	2025-01-01	2025-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
marktillgång samt främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar		
 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	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: Hållbara transporter

Förväntat resultat

- Fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet.
- Samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar har utvecklats.

Kommentar

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon, och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Utbyggnad av laddinfrastruktur är en komplex fråga och i samband med det fortsatta arbetet behöver kontoret bland annat utreda effekt och behov av olika typer av anläggningar, tekniska förutsättningar på olika platser, prioriteringsordning för utbyggnad och samordning med andra fastighetsägare, betallösningar gällande offentliga platser, samt beakta infrastrukturbegränsningar med kapacitetsbrist i elnätet.

Kontoret kommer under året i samarbete med Stockholms Stads Parkering se över möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd. Kontoret kommer under året också att bevaka möjligheter till och om möjligt ansöka om externa medel för finansiering av utbyggnad av laddinfrastruktur.

Kontoret kommer även att utveckla samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar. Kontoret kommer bland annat att delta i det uppdrag som exploateringskontoret leder om att se över främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar för att säkerställa säker och tillgänglig parkering för cyklar och lådcyklar. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar utgår kontoret alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar.

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

anläggande av nya busshållplatser, infarter och parkeringar vid idrottsplatser.

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


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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal	2025-01-01	2025-12-31
Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2025-01-01	2025-12-31

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

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

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

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Nämndmål: En giffri verksamhet

Förväntat resultat

- Andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som används vid om- och nybyggnation har minskat.
- Fortsatt arbete för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter och material i drift och förvaltning har genomförts.
- Åtgärder för att minska miljöpåverkan från konstgräsplaner och andra idrottsytor har genomförts.

Kommentar

Kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid om- och nybyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. För att få en ökad spårbarhet och kontroll samt främja utbyte av varor med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid om- och nybyggnation. Kontoret arbetar kontinuerligt för minska andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt enligt kontorets krav.

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

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, och kommer tillsammans med idrottsförvaltningen genomföra åtgärder för att minska spridningen av mikroplast från konstgräs genom att följa utvecklingen, genomföra åtgärder samt verka för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs. Kontoret kommer även att utreda och utveckla arbetet med återvunnet material till konstgräsplaner.

I samverkan med idrottsförvaltningen och miljöförvaltningen kommer kontoret dessutom arbeta med att fasa ut platsgjutet gummi i offentlig miljö från exempelvis löparbanor vid anläggning av nya ytor samt uppgradering av befintliga ytor.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden och under året kommer arbetet med avtalsuppföljning av kemikaliekrav att utvecklas. Kontoret säkerställer även att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	92 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ställa kemikaliekrav i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2025-01-01	2025-12-31

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

Kontoret fortsätter sitt fokus på att skapa förutsättningar för långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontorets uppdrag ska kunna uppfyllas. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare. Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste

penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risken kvarstår att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster.

För att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd och stärka underhållet av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska kontoret bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Som en del av det, kommer kontoret under 2025 att fortsatt arbeta med både försäljningar och förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet.

Kontorets huvudsakliga ansvar omfattar bland annat tillhandahållande och förvaltning av lokaler för stadens egna verksamheter i första hand genom en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip med låg administrativ börda för samtliga parter. Under 2025 ska kontoret fortsatt förbereda för implementering och i samarbete med kommunstyrelsen landa i ett komplett underlag för beslut.

Under 2025 avser kontoret att fortsätta implementeringen av det stadsgemensamma systemstödet Hypergene för att möjliggöra budgetering och prognostisering. Arbetsprocesserna kring dessa områden kommer i samband med fortsatt införande att ses över för att möjliggöra effektivt nyttjande av system i relation till befintliga arbetsprocesser. Kontoret nyttjar i nuläget ett antal olika system för ekonomisk uppföljning och prognostisering, en översyn och revidering av integrationer mot dessa system kommer genomföras för att säkerställa funktionalitet med ambitionen att minska antalet system.

Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb. Kontoret ska även arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil. Under året ska kontoret fokusera på chefers arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet.

Säkerhets- och beredskapsarbetet i staden bedrivs i syfte att skydda och värna liv och hälsa, samhällets funktion, miljö och egendom samt grundläggande värden. Kontorets systematiska säkerhetsarbete bidrar till det övergripande målet genom ett förebyggande arbete som är strategiskt, långsiktigt och verksamhetsnära med fokus på intern styrning och kontroll, samverkan och samordning, omvärldsbevakning, analys och planering. Kontoret planerar bland annat att implementera ett säkerhetsledningssystem där stadens övergripande styrdokument och lokala arbetssätt finns tillgängliga och samlade för samtliga medarbetare.

Det offentliga rummet tillhör alla. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att brott sker i det offentliga rummet. Trygghet och jämlikhet hänger tätt samman och är ofta en förutsättning för varandra. Under verksamhetsåret 2025 fortsätter kontoret både aktivt och förebyggande arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring byggnader i beståndet. Kontoret fortsätter också jämställdhetsarbetet och ska under året särskilt belysa och analysera kvinnors och

flickors behov i och kring beståndet, och därefter vidta åtgärder. Under året ska kontoret även arbeta med att implementera det nya programmet för mänskliga rättigheter samt med att höja kompetensen om programmet.

Kontoret bidrar till arbetet med mänskliga rättigheter och 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.

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

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

Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risken kvarstår att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster. Kontoret har under 2024 flaggat för tendenser till minskad betalningsförmåga för några hyresgäster, där det i vissa fall även resulterat i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa.

För att stärka kontorets ekonomiska möjligheter till förändrings- och utvecklingsarbete samt även i viss mån frigöra investeringsmedel kommer kontoret att söka bredda finansieringsbasen. Detta kommer att ske genom en stärkt omvärldsbevakning från relevanta aktörer såväl nationella som internationella. Kontoret kommer utreda och om möjligt söka extern finansiering från nationella finansiärer likt Energimyndigheten, Vinnova eller MSB.

För att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd och stärka underhållet av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska kontoret bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En del i detta arbete är att stärka nämndens kassaflöde genom utveckling och förädling av kommersiella fastigheter samt omvandling eller avveckling av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller behövs för det kommunala uppdraget eller är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Vid prövning om försäljning ska initieras så ska fastighetens ekonomiska lönsamhet alltid beaktas, till exempel om objektet över tid genererar ett ekonomiskt överskott för staden.





Kontoret ska under året bistå exploateringskontoret i arbetet med att dels utreda arrendesystemet för upplåtelse av idrottsmark och en finansieringsmodell kopplat till klassificeringen av kommersiella ytor och dels utveckla samordningen av trafik-, mark- och dagvattenutredningar vid stadsutvecklingsprojekt i syfte att minska stadens totala investeringsutgifter.




Vid ianspråktagande av idrottsytor vid exploatering ska dessa alltid kompenseras. Kontoret ska i samråd med idrottsnämnden bistå exploateringsnämnden vid framtagande av kalkyl och behovsanalys vid exploatering av befintliga idrottsytor.

Kontoret fortsätter under året det så långt genomförda arbetet med att förhandla in och bruksvärdera bostäder enligt förhandlingsordningen med att i samverkan med kommunstyrelsen fastställa hur nya objekt ska införlivas i förhandlingsordningen. Kontoret kommer också i samverkan med Svenska bostäder, kommunstyrelsen samt berörda nämnder och bolagsstyrelser se över möjligheten att samordna de olika förhandlingsordningar som finns mellan stadens aktörer och Hyresgästföreningen. Arbetet syftar till att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning för dessa objekt.





Kontoret kommer under året tillsammans med exploateringskontoret fortsatt utreda fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret för att fastställa en långsiktig strategi avseende bland annat ansvar för drift och underhåll.

Kontoret ska i samarbete med andra berörda nämnder och bolagsstyrelser bistå i kommunstyrelsens uppdrag att genomföra en översyn av investeringsbehoven för Bällsta IP i syfte att ytterligare minska projektets investeringsutgifter och även i utredningen hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100%	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100%	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kommunstyrelsen utreda arrendesystemet för upplåtelse av idrottsmark och en finansieringsmodell kopplat till klassificeringen av kommersiella ytor	2025-01-01	2025-12-31
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser utveckla samordningen av trafik-, mark- och dagvattenutredningar vid stadsutvecklingsprojekt i syfte att minska stadens totala investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden	2025-01-01	2025-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant		
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen ta fram en process för hur tillkommande (nya) objekt blir en del av förhandlingsordningen	2025-01-01	2025-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsågaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2025-01-01	2025-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser genomföra en översyn av investeringsbehoven för Bällsta IP i syfte att ytterligare minska projektets investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldre- och AB Stockholmshem utreda hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger. Inriktningen gällande finansieringen av driften av det framtida badet är att denna ska ske gemensamt av idrottsnämnden och äldre- och AB Stockholmshem, möjlig form för detta ska tas fram inom ramen för utredningen	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

Förväntat resultat

- Fortsatt förberedelse inför implementering av ny stadsintern hyresmodell är genomförd.
- Arbetet med utveckling och implementering av en avtalsförvaltningsmodell har fortsatt.
- Utvecklade användning av nyckeltalsanalyser är etablerad.
- Utredning av alternativa genomföranden i projektplanering är genomförd.

Kommentar

Kontorets huvudsakliga ansvar omfattar bland annat tillhandahållande och förvaltning av lokaler primärt för stadens egna verksamheter genom en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip med låg administrativ börda för samtliga parter. I samarbete med kommunstyrelsen, har kontoret under 2024 arbetat med att ta fram ett förslag till en utvecklad stadsintern hyresmodell enligt en självkostnadsprincip. Under 2025 ska kontoret fortsatt förbereda för implementering och i samarbete med kommunstyrelsen landa i ett komplett underlag för beslut.

I samband med ny upphandling av driftavtal kommer ett ökat fokus att läggas vid redundans och möjlighet att bedriva verksamhet i egen regi. Detta för att potentiellt minska kontorets beroende av externa leverantörer och säkerställa bästa ekonomiska förutsättningar.

Kontoret ska även fortsatt fokusera på en utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet till avtalat pris. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess

som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser.

Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten. Ett löpande arbete pågår med prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift- och kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar. Kontoret kommer under året att utveckla användningen av nyckeltalsanalyser, till exempel öka användningen av projektrelaterade nyckeltal. Bland annat förväntas implementeringen av systemstödet Hypergene förbättra förutsättningarna till mer enhetliga grunder för uppföljning och öka användningen av relevanta och jämförbara nyckeltal.

Kontoret ska enligt kommunstyrelsens tidigare uppmaning fortsatt prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Bland annat ska kontoret kontinuerligt utreda alternativa genomföranden i samband med projektplanering.

I samråd med kommunstyrelsen kommer kontoret föreslå åtgärder som stärker den ekonomiska lönsamheten på kort och lång sikt avseende byggnader med kommersiella lokaler.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	80 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska i samråd med kommunstyrelsen analysera sitt bestånd av kommersiella lokaler och föreslå åtgärder som stärker den ekonomiska lönsamheten på kort och lång sikt	2025-01-01	2025-12-31
Samtliga ramavtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Arbetet med att öka antalet stadsinterna hyresgäster i fastighetsbeståndet har fortsatt.
- Utveckling av de etablerade samarbetsformerna med socialförvaltningen i syfte att undvika vakanser i LSS-bostäder har fortsatt.

Kommentar

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2025 kommer kontoret att arbeta med både försäljningar och förvärv av fastigheter i syfte att renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa

långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid ej genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Om så bedöms lämpligt för en långsiktig och effektiv förvaltning kan kontoret också arbeta för att överföra vissa byggnader till tillämpliga nämnder och bolag inom staden. Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. 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. Flertalet av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över 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 som exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp, eller konverterats om till annan upplåtelseform med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten detta är marknadsläget som rått med stigande räntor och ökande byggkostnader i närtid. Även om stabilisering skett under senaste tiden så ser kontoret fortsatt en större återhållsamhet hos byggherrarna i genomförandet av bostadsrätter, framförallt i stadens ytterområden.

Kontoret har 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 fortsätta det väl upparbetade goda samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. 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 avser kontoret att tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning utveckla Kämpingskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret kommer även under året tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd verka för att omvandla Sveaplans gymnasium till ett ändamålsenligt förvaltningskontor.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

Förväntat resultat

- Fortsatta åtgärder för ett jämnare inomhusklimat har genomförts.
- Fortsatt utveckling av systemstöd för insamling och analysering av media i samarbete med berörda förvaltningar och bolag.

Kommentar

Under året kommer arbetet med att installera luftkvalitetsgivare för bättre styrning av luft och värme fortsätta. Det ger förutsättningar för ett bättre inomhusklimat i kontorets lokaler samt möjliggör för energieffektivisering.

Kontoret fortsätter under 2025 tester med olika automatiska mätaravläsningar av el och vatten. Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätaravläsningar för att genom det uppnå mer effektiv och exakt data. Samarbetet fortsätter med S:t Erik Kommunikation AB för utökad nyttjande av deras kommande trådlösa LoraWan-nätverk för detta.

Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som fungerar för olika byggnader med olika förutsättningar. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvaliteten på registrerad data högre. Tekniken kommer även kunna användas för andra slags mätare framåt, till exempel för fuktighet och värme, vilket kommer leda till ett effektivare resursanvändande.

Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att det enklare går att ta del av informationen. Kontoret fortsätter även att se över hur ett bra systemstöd kan se ut för att samla in och analysera mätdata rörande media, samt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

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

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb. Under året kommer kontoret att fortsätta nära samverka med övriga tekniska förvaltningar samt universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Samarbetet bidrar också till att synliggöra kontorets spännande roller och uppdrag för att på så sätt attrahera nya medarbetare samt skapa goda förutsättningar för matchning av praktikanter och examensarbetare.




Verksamhetens uppdrag och ansvar resulterar i svårigheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen såsom feriearbeten. Kontoret kommer fortsatt tillhandahålla ett antal

platser för LIA samt praktik och examensarbeten för universitets- och högskolestuderande för att matcha kontorets framtida kompetensbehov.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Kontorets främsta uppgift är att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Det är genom förvaltning och utveckling av stadens unika fastigheter som kontoret främst bidrar till Stockholms företagsklimat och konkurrenskraftiga näringsliv, i enlighet med näringslivspolicyn. Detta genom att kontorets unika fastigheter skapar attraktionskraft, trygghet och besöksunderlag. Forskning visar att de upplevelser en fysisk plats erbjuder besökarna att ta del av, tillsammans med den känsla och identitet som den förmedlar genom platsens unika själ blir allt viktigare för att människor ska vilja vistas, mötas och konsumera där. Kontorets unika fastigheter har i sig en stark attraktionskraft som gynnar näringslivet. Därtill skapar stadens verksamheter som finns i beståndet upplevelser som gynnar näringslivet i form av exempelvis idrotts- och kulturevenemang. Alla som jobbar i och besöker kontorets byggnader skapar också besöksunderlag för näringslivet i närområdet. Kontoret deltar i platssamverkan för att bidra till trygga och attraktiva platser. Kontoret fortsätter 2025 sitt arbete med förvaltning och utveckling av fastigheter i samverkan med stadens förvaltningar utifrån stockholmarnas behov.

Genom väl genomförda upphandlingar finns goda möjligheter att främja god konkurrens, seriösa aktörer och hindra oseriösa leverantörer.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	4 st	Tas fram av nämnd	Tertial


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

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

Utöver de fall där värdeöverföring genomförs arbetar kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggande av

nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

Kontoret kommer bistå stadsbyggnadskontoret i arbetet att ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: Bidra till att medborgare i Stockholm har möjligheter till bra boende som de har råd med

Förväntat resultat

- Tillsammans med övriga nämnder och bolag bidra till en strategi för konvertering av kontor och lokaler till boende.
- Inventering av objekt lämpliga för framtida stadsutveckling har fortsatt.
- Förvaltning av exploateringsnämndens markexploateringsprojekt har fortsatt.

Kommentar

Stadsbyggnadsnämnden samordnar framtagandet av en strategi för konvertering av kontor och lokaler till bostäder, kontoret kommer under året att bidra till strategins framtagande och se över det egna beståndet för att utreda lämpliga kontor och lokaler för eventuell framtida konvertering.

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

En säker och trygg arbetsmiljö med goda förutsättningar för arbetets utformning och genomförande 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 samt behålla rätt kompetens, både nu och framåt för stadens uppdrag. Med utgångspunkt i arbetsmiljölagstiftningen och arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM) samt organisatorisk- och social arbetsmiljö fortsätter kontorets arbete för attraktiva arbetsvillkor samt attraktiv och hälsosam arbetsplats.




Under perioden kommer kontoret att initiera olika aktiviteter för ökad delaktighet i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Detta innebär bland annat att systematiskt undersöka, riskvärdera, genomföra och följa upp i syfte att kontrollera och förbättra arbetsmiljön för kontorets medarbetare. En ny arbetsmiljömodul har tillkommit i ILS (stadens system för integrerad ledning och styrning) för uppföljning av det systematiska arbetsmiljöarbetet. Modulen ska underlätta och säkerställa att kraven i arbetsmiljölagen uppfylls. Under året kommer kontoret vidareutveckla arbetsmiljöarbetet i enlighet med stadens riktlinjer.


Kontoret ska arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil. Ett hållbart ledarskap är centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Kontoret kommer därför under perioden fokusera på chefers arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet. Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering, mångfald och respektfullt bemötande. Ett aktivt arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av medarbetarskap.

En god arbetsmiljö ska säkerställas genom balans mellan tilldelade uppdrag och resurser, rimligt antal medarbetare per chef och god samverkan med fackliga organisationer. För att säkra god hälsa hos medarbetare och chefer utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö kommer kontoret att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor genom exempelvis förstärkt arbete med friskfaktorer.

Utifrån stadens anvisningar har kontoret under våren och hösten 2024 kartlagt och analyserat nuvarande chefsstruktur. Samtliga chefer har tydliga och välavgränsade chefsuppdrag med ansvar för de tre benen; personal, budget och verksamhet. I de fall chefer slutar på kontoret genomförs alltid en analys av organisation för att säkra att den är ändamålsenlig. Detta arbete kommer kontoret att fortsätta med. Generellt ligger kontoret bra till kopplat till chefstäthet. I några fall, främst på avdelningen verksamhetsstöd, har cheferna relativt få medarbetare. Detta är dock väl motiverat utifrån de prioriterade uppdragen som finns inom dessa enheter och där det är nödvändigt med en enhetschef med kompetens inom aktuellt område.

Mot bakgrund av detta har kontoret kommit fram till att organisationen är ändamålsenlig med ett tydligt mandat och befogenheter för arbetsledare, enhets-, avdelnings-, och förvaltningschef. Nuvarande chefsstruktur ligger i linje med Stockholms stads intention kring chef- och ledarskap och ger goda förutsättningar för ett hållbart ledarskap.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	81	83	År
 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att implementera "cykelvänlig arbetsplats" i samarbete med stadens verksamheter	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av kvalitetsledningssystem har genomförts.
- Utvecklad process för rapportering av budget och prognos med stöd av Hypergene är genomförd.
- Fortsatt deltagande i projekt GiS, Geodata i Stockholm, för etablering av ny stadsgemensam grundplattform för geodata.

Kommentar

Stadens kvalitetsledningssystem utgår från det integrerade ledningssystemet (ILS) och syftar till att styra och stötta arbetet med planering och uppföljning, samtidigt som det stödjer arbetet med ständiga förbättringar och utveckling. Allt för att stadens verksamheter ska uppnå mål, önskade resultat och effekter, använda resurser effektivt, leva upp till invånarnas och stadens anställdas behov samt säkerställa rättssäkerhet, likställighet och kontinuitet.

På kontorets samarbetsyta utvecklas synliggörande av ledningssystemet med processer, arbetssätt och mallar kontinuerligt. Det är chefer och medarbetare i kontorets processer som ansvarar för synliggörande, genomförande och utveckling av sina delar i dessa. Detta arbete sker i samverkan med övriga involverade på kontoret, hyresgäster och externa parter. Helhetssyn och handlingsutrymme är viktiga förhållningssätt för framgång. Kontorets framgång är beroende av att alla på kontoret är aktiva och förutseende, vågar fatta beslut och agera inom befogenheter. Kontoret intensifierar 2025 arbetet med att utveckla verksamheten, värna det som fungerar bra och avsluta det som inte längre skapar värde.

Inför och under 2025 kommer kontoret synliggöra enheters verksamhetsplaner på gemensam plats. Syftet och mervärdet av detta är:

- Bättre samordning och prioriteringar mellan initiativ inom enheter/avdelningar.
- Bättre förutsättningar för att utvecklingsaktiviteter ska nå önskade effekter.
- Öppenhet och transparens kring pågående utvecklingsinitiativ med främjande av helhetssyn och handlingsutrymme.
- Underlag för uppföljning och utvärdering
- Bättre förutsättningar för en god arbetsmiljö för medarbetare och chefer.

Under 2025 avser kontoret att fortsätta implementeringen av det stadsgemensamma systemstödet Hypergene för att möjliggöra budgetering och prognostisering avseende såväl investeringsverksamheter som för hantering av resultat och utfall. I samband med det fortsatta införandet av Hypergene kommer arbetsprocesserna kring dessa områden att ses över för att möjliggöra effektivt nyttjande av system i relation till befintliga arbetsprocesser. Kontoret nyttjar i nuläget ett antal olika system för ekonomisk uppföljning och prognostisering, en översyn och revidering av integrationer mot dessa system kommer genomföras för att säkerställa funktionalitet med ambitionen att minska antalet system.

Kontoret avser fortsätta deltagandet i utveckling och implementering av ny stadsgemensam geodataplattform inom ramen för projekt Geodata i Stockholm (GiS). Projektet syftar till att etablera en stadsgemensam, modern teknisk plattform för geodata. Parallellt pågår ett arbete internt med att utreda kontorets specifika behov av geodata samt översyn av befintlig geodata.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utredning kring kontorets specifika behov av geodata samt översyn av befintlig geodata är genomförd	2025-01-01	2025-12-31

Nämndmål: Stärkt arbetsgivarvarumärke

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av kontoret som attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas har genomförts.
- Aktiviteter för att öka den externa kännedomen om kontoret som arbetsgivare har genomförts.

Kommentar

Fastighetskontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. I arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare med ett starkt arbetsgivarvarumärke är kompetensförsörjning, arbetsmiljö, medarbetarskap och ledarskap viktiga delar. Förutom stadens personalpolicy är kontorets värdegrund vägledningen för den kultur som ska genomsyra verksamheten. Gemensamma positiva beteenden och tydlighet bidrar till en arbetsplats där vi trivs, känner arbetsglädje och skapar positiva resultat. Arbetsplatsen kultur spelar en stor roll för att lyckas behålla och rekrytera nya medarbetare.

Under året kommer det strategiska arbetet kring fastighetskontorets som en attraktiv arbetsgivare att utvecklas, bland annat genom att en strategi tas fram med fokus på att behålla kontorets medarbetare enligt några centrala utgångspunkter; intern stolthet, kontorets värderingar och kultur. Under året fortsätter arbetet med att synas som arbetsgivare i externa sammanhang.



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

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

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

skydd som är dimensionerat utifrån identifierade risker.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.5 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge*

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2025	Periodicitet
 Andel elektroniska inköp	80 %	70 %	År
 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	80 %	82 %	År

Nämndmål: Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge

Förväntat resultat

- Strategiskt och hållbart systematiskt säkerhetsarbete inom kontorets verksamhet har stärkts.
- Utveckling av det systematiska arbetet med omvärldsbevakning i syfte att identifiera och förebygga säkerhetsrisker med påverkan på kontorets verksamhet har genomförts.
- Kontorets förmåga inom civil beredskap har vidareutvecklats.

Kommentar

Säkerhets- och beredskapsarbetet i staden bedrivs i syfte att skydda och värna liv och hälsa, samhällets funktionalitet, miljö och egendom samt grundläggande värden. Kontorets systematiska säkerhetsarbete utgår ifrån det övergripande målet och bidrar genom ett förebyggande arbete som är strategiskt, långsiktigt och verksamhetsnära med fokus på intern styrning och kontroll, samverkan och samordning, omvärldsbevakning, analys och planering.

Kontoret planerar att implementera ett säkerhetsledningssystem där stadens övergripande styrdokument och lokala arbetssätt finns tillgängliga och samlade för samtliga medarbetare. Målsättningen är att hela kontoret ska bidra och medverka i det systematiska säkerhetsarbetet.

Kontorets mål är att fastställa kortsiktiga och långsiktiga effektmål och nyckeltal för det systematiska informationssäkerhetsarbetet. Prioriterade fokusområden är att analysera, kartlägga och implementera utökade krav på cybersäkerhet utifrån NIS 2-direktivet, vilket syftar till att bidra till en hög cybersäkerhetsnivå. Kontoret kommer att fastställa och implementera en lokal rutin som reglerar kontorets incidenthantering gällande information, personuppgifter och IT-incidenter.

Som en del i arbetet med att stärka kontorets förmåga och möta det förändrade säkerhetsläget, förstärks kontorets bemanning med en dedikerad informationssäkerhetskansler som i huvudsak kommer att samordna kontorets arbete med informationssäkerhet, dataskydd och IT-säkerhet.

Kontoret har i det pågående arbetet och planering för civil beredskap, säkerställt en förmåga att leda kontorets verksamhet i så väl vardagsincidenter, samhällskriser som vid högsta beredskap. Särskilt fokus har varit att stärka kontorets förmåga och organisation i händelse av högsta beredskap, och då särskilt kontorets stabsorganisation, nödvändiga stödfunktioner och

specifika funktioner och kompetenser inom kontoret som är kritiska för att bidra till att minimera risker och störningar för utpekad samhällsviktig verksamhet i kontorets fastighetsbestånd. Kontoret har därför en kris- och krigsorganisation som är utformad och anpassad utifrån en aktuell nulägesbild, och kommer att vidareutvecklas, utbildas och övas för att ytterligare stärka kontorets förmåga.

Kontoret fortsätter arbetet med omvärldsbevakning, kartläggning och analys med anledning av utökade författningskrav och stadsinterna krav på organisation och kompetens inom samtliga säkerhetsområden, och speciellt med koppling till stadens arbete med civil beredskap.

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

Det offentliga rummet tillhör alla. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att brott sker i det offentliga rummet. Trygghet och jämlikhet hänger tätt samman och är ofta en förutsättning för varandra. Under verksamhetsåret 2025 fortsätter kontoret både aktivt och förebyggande arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Kontoret fortsätter också jämställdhetsarbetet och ska under året särskilt belysa och analysera kvinnors och flickors behov i och kring beståndet, och därefter vidta åtgärder.

Kontoret arbetar med att förebygga och motverka välfärdsbrottslighet fortsätter genom en översyn av kontorets upphandlingsprocess, avtalsvillkor och avtalshantering i syfte att förebygga välfärdsbrott. Kontoret kommer att fastställa nya arbetssätt för dataanalys och transaktionsmonitorering i syfte att identifiera medvetna och omedvetna felaktigheter, samt att identifiera kritiska förbättringsområden och upptäcka bedrägerier. Kontoret planerar även för att initiera ett arbete med utökade bakgrundskontroller, leverantörskontroller och bisysslekontroller i syfte att förebygga och upptäcka oegentligheter kopplat till kontorets verksamhet och fastighetsbestånd.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.6 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete*

Nämndmål: Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete

Förväntat resultat

- Kontoret har deltagit i det stadsgemensamma projektet Samordnad tillsyn.
- Kontorets arbete med att utforma, vidta och följa upp åtgärder i syfte att minska antalet brott och öka tryggheten för hyresgäster, besökare och företagare har utvecklats.
- Samverkan för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet har utvecklats.

Kommentar

Kontoret fortsätter delta i det stadsgemensamma projektet Samordnad tillsyn för att förebygga

och minska osund konkurrens och välfärdsbrott, där målet är att ta fram och implementera en stadsövergripande metod för samverkan för att förebygga, upptäcka och hantera brottslighet och välfärdsbrott.

Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade, och kontorets målsättning är att stärka sin förmåga och fokusera på arbete med trygghet och att förebygga otillåten påverkan, välfärdsbrottslighet samt arbetet mot våldsbejakande extremism och terrorism. Kontoret utökar därför sin organisation med en beredskaps- och trygghetssamordnare.

I samband med att kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten, finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. Det systematiska arbetet med trygghetsronderingar kring kontorets byggnader pågår, till exempel ses belysning över och buskage och sly rensas. Vidare fortsätter deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By. Ett övergripande mål är att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar dem.

Som en trygghetsåtgärd i syfte att undvika hyresgäster som begår kriminella handlingar, utövar extremism eller andra oegentligheter kommer kontoret implementera en bilaga ”*Sammanfattning av riktlinjer demokrativillkor avseende lokalupplåtelser*” vid tecknande av nya hyresavtal.

Kontoret ska fortsätta kartlägga behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet och i samråd med stadsledningskontoret utreda hur ansökningsprocessen kan kvalitetssäkras och blir mer förutsägbar. Kontoret ser även över hur ansökningsunderlaget kan förbättras.

Kontoret kommer fortsätta det påbörjade arbetet med att förbättra belysningen kring flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts ut och ersätts mot nya energieffektivare armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet.

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

Kontoret bidrar till arbetet med mänskliga rättigheter och 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.

Kontorets publika lokaler ska vara öppna och tillgängliga för alla. Detta mål uppnås i samverkan med verksamheten och genom att arbeta med tillgänglighetsfrågor, barnperspektiv samt ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser i de projekt där detta är relevant. Vad gäller ett jämlikt och jämställt utnyttjande av kontorets lokaler och en likvärdig tillgång för alla har kontoret stor hjälp i detta arbete av våra hyresgäster i form av idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.

Under året ska kontoret arbeta med att implementera det nya programmet för mänskliga rättigheter samt med att höja kompetensen om programmet. Kontoret ska fortsätta jämställdhets- och trygghetsarbetet och särskilt belysa och analysera kvinnor och flickors behov och därefter vidta åtgärder. Kontoret fortsätter även arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar.

Kontoret arbetar med deltagande och inflytande dels genom att genomföra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt som har barn som målgrupp, där dialog med barn ingår, och dels genom det arbete som kontoret gör med funktionshinderrådet för tillgänglighetsfrågor. Båda dessa arbeten fortsätter under året. 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 fortsätter även arbetet med ständiga förbättringar av den fysiska tillgängligheten i och till lokalerna i kontorets bestånd. Vid större ny- och ombyggnation finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring tillgänglighetsfrågorna. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret deltar aktivt i funktionshindersrådets sammanträden och presenterar olika projekt ur ett tillgänglighetsperspektiv för att säkerställa att synpunkter från funktionshinderrådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnadsprojekt i ett tidigt skede. Kontoret avser uppdatera befintliga tekniska anvisningar för fysisk tillgänglighet under året.

Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av rörelser, allt från restauranger till scoutverksamheter. Genom att tillgodose lokalbehoven för hyresgästerna på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden kan kontoret bidra till en varierad och rik fritid för stockholmarna samt till ett levande föreningsliv och stärkt civilsamhälle. De idrotts- och kulturverksamheter som finns i kontorets bestånd riktar sig till alla och kan därför hjälpa bland annat nyanlända att etablera sig och knyta kontakter. Parklekar är en sådan verksamhet som bidrar till en meningsfull fritid för barn och unga samt till tillgången till natur i staden. Kontoret ska under året fortsätta satsningen på parklekarna.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte hanteras som en separat fråga. Jämställdhetsfrågorna är en del av arbetet med byggprojekt samt i förvaltningen av befintliga lokaler. Fastighetskontoret som arbetsgivare ska ge alla lika möjligheter och rättigheter på arbetsplatsen oavsett diskrimineringsgrund. Arbetet bedrivs integrerat enligt aktuella personalpolicys.

Under 2024 påbörjades ett arbete med att se över kontorets inriktning och ambitionsnivå avseende internationellt finansierade samarbeten, främst EU-medel. Detta arbete kommer fortgå under 2025 med ambitionen att ha en inriktning för var, hur och när extern finansiering kan sökas samt vilka krav detta ställer på kontorets verksamhet och rapportering. Även i det fallet en extern finansiering ej är möjlig kan det bli aktuellt med internationellt partnersamarbete om det bedöms vara fördelaktigt för kontoret eller staden. Kontoret kommer fortsatt säkerställa en omvärldsbevakning utifrån internationellt perspektiv för att kunna anpassa verksamhet till skiftande förutsättningar.



Redovisning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden totalt Mnkr	Justerad					Avvikelse VP 2025 vs. KF 2025	Avvikelse VP 2025 vs. Justerad KF
	VP 2024	FB 2025	KF 2025	KF 2025	VP 2025		
Hyror	1 684,6	1 716,8	1 711,8	1 729,9	1 715,5	3,8	-14,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	25,9	26,1	26,1	26,1	26,4	0,3	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	53,0	54,5	54,5	54,5	55,4	0,9	0,9
Arbeten åt utomstående	9,6	6,1	6,1	6,1	4,1	-2,0	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,1	12,8	12,8	12,8	13,0	0,3	0,3
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,2	1,8	1,8	1,8	2,7	0,9	0,9
Lokalservice och FM-tjänster	30,9	28,8	28,8	28,8	29,0	0,2	0,2
Övriga intäkter	35,1	35,8	35,8	35,8	45,0	9,3	9,3
Summa verksamhetens intäkter	1 855,4	1 882,6	1 877,6	1 895,7	1 891,1	13,6	-4,6
Driftkostnader (drift)	-218,6	-227,3	-232,3	-232,3	-233,0	-0,7	-0,7
Lokalservice och FM-tjänster	-30,5	-32,2	-32,2	-32,2	-29,0	3,2	3,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-85,3	-89,2	-89,2	-89,2	-90,6	-1,4	-1,4
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-53,1	-66,4	-66,4	-66,4	-67,1	-0,7	-0,7
Planerat underhåll	-45,0	-65,0	-55,0	-55,0	-55,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-9,6	-6,1	-6,1	-6,1	-4,1	2,0	2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,9	-9,8	-9,8	-9,8	-9,4	0,4	0,4
Förvaltningskostnader (OH)	-164,6	-171,6	-171,6	-171,6	-179,9	-8,3	-8,3
Fastighetsskatt	-16,1	-16,1	-16,1	-16,1	-16,2	-0,1	-0,1
Kundförluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-3,2	-1,8	-1,8	-1,8	-2,7	-0,9	-0,9
Skadestånd och Vite	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4	-2,3	0,0	0,0
Övriga kostnader	-17,7	-24,8	-33,8	-33,8	-22,7	11,1	11,1
Summa verksamhetens kostnader	-655,9	-712,8	-716,8	-716,8	-712,2	4,6	4,6
Verksamhetens driftnetto	1 199,5	1 169,7	1 160,7	1 178,9	1 178,9	18,2	0,0
Avskrivningar	-694,0	-717,3	-738,8	-732,2	-732,2	6,6	0,0
Räntekostnader	-387,8	-378,7	-398,2	-395,1	-395,1	3,1	0,0
Summa kapitalkostnader	-1 081,8	-1 096,0	-1 137,0	-1 127,3	-1 127,3	9,6	0,0
Resultat innan överskottskrav	117,7	73,8	23,8	51,6	51,6	27,8	0,0
Överskottskrav	117,7	119,9	23,8	51,6	23,8	0,0	-27,8
Årets resultat	0,0	-46,1	0,0	0,0	27,8	27,8	27,8
Ej aktiverbara utgifter	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	0,0	0,0
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-80,0	-126,1	-80,0	-80,0	-52,2	27,8	27,8

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Kontorets prognostiserade resultat för år 2025 innan överskottskravet uppgår till 51,6 mnkr i verksamhetsplanen (VP), vilket är en ökning med 27,8 mnkr (+116,8 %) jämfört med kommunfullmäktiges budget (KF-plan).

Den främsta förklaringen till förändringen är att del av kapitalkostnaderna i KF-plan för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag hör till idrottsanläggningarna. Kostnaderna för idrottsanläggningarna är resultatneutrala för kontoret då idrottsanläggningarna omfattas av hyresavtal med självkostnadshyra. För att korrigera

ramen föreslår kontoret en budgetjustering om 9,7 mnkr i minskade kapitalkostnader och 18,1 mnkr i ökade hyresintäkter, vilket sammanlagt leder till att överskottskravet ökar från 23,8 mnkr till 51,6 mnkr (+27,8 mnkr) om detta beviljas.

Det innebär att kontorets prognostiserade resultat för år 2025 om 51,6 mnkr uppvisar balans mot det förväntade justerade överskottskravet beaktat beviljad budgetjustering. Inom resultatbudgeten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs och förklaras mer utförligt nedan per kategori.

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. idrott & förvaltningsuppdrag Mnkr	Justerad						Avvikelse	Avvikelse
	VP	FB	KF	KF	VP	VP 2025 vs. KF 2025	VP 2025 vs. Justerad KF	
	2024	2025	2025	2025	2025			
Hyror	1 053,1	1 067,7	1 067,7	1 067,7	1 053,4	-14,3	-14,3	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	12,9	13,7	13,7	13,7	13,1	-0,6	-0,6	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	50,6	50,6	50,6	51,5	0,9	0,9	
Arbeten åt utomstående	1,6	2,1	2,1	2,1	0,1	-2,0	-2,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,2	1,6	1,6	1,6	2,6	1,0	1,0	
Lokalservice och FM-tjänster	30,9	28,8	28,8	28,8	29,0	0,2	0,2	
Övriga intäkter	32,4	33,0	33,0	33,0	41,8	8,8	8,8	
Summa verksamhetens intäkter	1 183,1	1 197,6	1 197,6	1 197,6	1 191,6	-6,0	-6,0	
Driftkostnader (drift)	-163,8	-162,3	-167,3	-167,3	-168,9	-1,5	-1,5	
Lokalservice och FM-tjänster	-30,5	-32,2	-32,2	-32,2	-29,0	3,2	3,2	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-72,7	-77,1	-77,1	-77,1	-78,1	-1,0	-1,0	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,1	-34,9	-34,9	-34,9	-34,9	0,0	0,0	
Planerat underhåll	-26,4	-36,4	-31,4	-31,4	-31,4	0,0	0,0	
Arbeten åt utomstående	-1,6	-2,1	-2,1	-2,1	-0,1	2,0	2,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-137,3	-144,6	-144,6	-144,6	-152,8	-8,2	-8,2	
Fastighetskostnader	-14,4	-14,4	-14,4	-14,4	-14,4	0,0	0,0	
Kundförluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-3,2	-1,6	-1,6	-1,6	-2,6	-1,0	-1,0	
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-2,4	-2,4	-2,4	-2,3	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-14,2	-19,9	-28,9	-28,9	-17,8	11,1	11,1	
Summa verksamhetens kostnader	-494,6	-528,0	-537,0	-537,0	-532,3	4,7	4,7	
Verksamhetens driftnetto	688,5	669,6	660,6	660,6	659,3	-1,3	-1,3	
Avskrivningar	-344,8	-371,1	-392,6	-374,5	-374,5	18,1	0,0	
Räntekostnader	-242,7	-240,8	-260,3	-250,5	-250,5	9,8	0,0	
Summa kapitalkostnader	-587,5	-611,9	-652,9	-625,1	-625,1	27,8	0,0	
Resultat innan överskottskrav	101,0	57,7	7,7	35,5	34,2	26,5	-1,3	
Överskottskrav	117,7	119,9	23,8	51,6	23,8	0,0	-27,8	
Årets resultat	-16,7	-62,2	-16,1	-16,1	10,4	26,5	26,5	
Ej aktiverbara utgifter	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	0,0	0,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-46,7	-92,2	-46,1	-46,1	-19,6	26,5	26,5	

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 191,6 mnkr i verksamhetsplan 2025, vilket är en minskning med 6,0 mnkr (-0,5 %) jämfört med KF-plan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Kontorets hyresintäkter uppgår till 1 053,4 mnkr, vilket är en minskning med 14,3 mnkr (-1,3 %) jämfört med KF-plan.

Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risken kvarstår att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster. Kontoret har under 2024 lyft tendenser till minskad betalningsförmåga för ett antal av kontorets hyresgäster, där det i vissa fall även resulterat i konkurs. Till följd av detta har kontoret i nuläget en del vakanta lokaler som även sannolikt bedöms vara vakanta under del av nästa år. Det gäller främst kommersiella lokaler i Kulturhuset (Skansen 23), Hötorgshallen samt Låghuset (Beridarebanan 10) och Östermalmshallen (Riddaren 13). Under året bedöms vakanskostnaden öka med cirka 13,3 mnkr totalt jämfört med KF-plan. Kontoret arbetar löpande med att analysera beståndet av kommersiella lokaler och kommer under 2025 föreslå åtgärder som stärker den ekonomiska lönsamheten på kort och lång sikt.

Kontoret genomförde tidigare 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. Till följd av en serie oväntade och oförutsägbara händelser har uppstartsperioden för hyresgästens verksamhet försvårats. En handlingsplan har tagits fram för hyresgästen i samråd med verksamhetens externa finansiärer, i syfte att skapa stabila förutsättningar för verksamheten framåt. I samband med detta diskuteras en hyresrabatt under 2025 som inte var känd vid tidpunkten för fastställandet av kontorets underlag för budget 2025 (flerårsbudgeten). Detta föranleder minskade hyresintäkter om cirka 12,8 mnkr under nästa år jämfört med KF-plan.

Något som inte heller var känt vid tidpunkten för fastställandet av flerårsbudgeten var en framflyttad tidplan för planerad reovering av Kanalhuset (Pilträdet 12). Reoveringen bedömdes enligt tidigare plan vara färdigställd under det första halvåret 2025 och att tilltänkt hyresgäst skulle tillträda därefter. Då projektet är framflyttat, på grund av bland annat en överklagad upphandling, kommer fastigheten vara tomställd under hela nästa år och inte generera några intäkter. Detta leder till minskade hyresintäkter om cirka 7,6 mnkr jämfört med KF-plan.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har använts som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader och skeppet har rustats upp. Skeppet är fortsatt utan hyresgäst och kontoret kommer söka efter en ny långvarig aktör mot en mer publik verksamhet under 2025. Detta föranleder minskade hyresintäkter om 1,5 mnkr jämfört med KF-plan.

Flera hyresavtal i Daneliuska huset (Landbyska Verket 1) ska omförhandlas under 2025. Kontoret bedömer att hyran för dessa avtal, som omfattar externa aktörer, kan ökas kraftigt till marknadsmässiga nivåer. Kontoret beaktade denna hyreshöjning redan i flerårsbudgeten. I en kontorslokal högst upp i huset kommer nuvarande hyresgäst avflytta och lokalen ska därefter

renoveras för att hyras ut till en ny hyresgäst. Detta föranleder minskade hyresintäkter om cirka 1,4 mnkr år 2025 jämfört med KF-plan.

Kontorets intäkter för Ripvidets, Stackens och Starbo parklek minskar med totalt 0,7 mnkr då inhyrande stadsdelar har sagt upp avtalen för dessa. Detta påverkar kontorets resultat negativt i form av drift- och kapitalkostnader.

För en stor del av kontorets hyresgäster justeras hyran årligen i förhållande till KPI-utvecklingen (konsumentprisindex). Indexregleringen för 2025 görs med KPI för oktober 2024 som bas, vilket uppgår till 1,57 %. Kontoret har simulerat vilken effekt detta förväntas få på hyresintäkterna under nästa år, vilket beräknas till en ökning om cirka 12,3 mnkr totalt jämfört med KF-plan. I flerårsbudgeten budgeteras hyresintäkterna i 2024 års nivå.

Kontoret arbetar aktivt med att se över och omförhandla hyresavtalen. Hyresintäkterna på Granholmen (Granholmen 5) ökar med 0,8 mnkr efter att lokalerna renoverats och anpassats från hemtjänstlokal till dagverksamhet inom LSS. Ett nytt hyresavtal på Mälarhöjdsbadet ökar intäkterna med 0,1 mnkr mot KF-plan.

I juni 2023 brann parkleksbyggnaden i Kronobergsparken ned. Det finns nu en tillfällig ersättningspaviljong på plats, vilken kontoret hyr på uppdrag av stadsdelen. Det innebär ökade intäkter och kostnader om 0,9 mnkr mot KF-plan.

Kontoret hyr i dagsläget lokaler från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som sedan hyrs ut till enskilt lokaliserade förskolor. Upplägget innebär att kontoret endast agerar mellanhand, vilket är förenat med administration och ekonomisk risk. Kontoret fortsätter sitt arbete för att dessa hyresavtal ska tecknas som direktavtal. Inhyrningen i Autopiloten 3 avslutas per december 2024 och förskolan i Slaggen 1 planeras avflytta under hösten 2025. Detta innebär avvikelser mot KF-plan både på intäkt- och kostnadssidan men påverkar inte nettoresultatet.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 0,9 mnkr (1,8 %) jämfört med KF-plan. Det är främst intäkterna för el som ökar. Den största ökningen avser Glasbruket 3 och beror på att kontoret i underlag till KF-plan budgeterade för att stänga lokalerna för renovering. Projektet har senarelagts och hyresgästens utflytt har således flyttats fram, vilket föranleder de ökade intäkterna. Intäkterna ökar även på Kulturhuset (Skansen 23).

Övriga kommentarer

I september 2024 överförde trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård (Akalla 4:1) med tillhörande mark till fastighetskontoret. Kontoret uppskattar driftkostnaderna till 4 mnkr för år 2025 men har endast beviljats 2,0 mnkr i budget 2025. Det pågår förhandlingar om arrendeavtal och planen är att det ska finnas en hyresgäst hela år 2025 men då avtalet inte är fastställt har kontoret inte beaktat detta i verksamhetsplan utan återkommer i senare prognostillfällen.

Övriga intäkter ökar med 8,8 mnkr (+27,0 %) jämfört med KF-plan. 5,3 mnkr av ökningen avser avskrivning av det investeringsbidrag kontoret fick från EU, om totalt 16,0 mnkr, i samband med det avslutade hyresgästprojektet i Kulturhuset (Skansen 23)

Kostnader

Kontorets kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 532,4 mnkr i verksamhetsplan 2025, vilket är en minskning med 4,5 mnkr (-0,8 %) jämfört med KF-plan. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgår till 168,9 mnkr, vilket är 1,5 mnkr (+0,9 %) högre än i KF-plan. Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten har begränsat utrymme för oförutsedda händelser.

Ökningen avser främst kostnader för fastighetsskötsel som bland annat ökar på Glasbruket 3. Kontoret budgeterade i underlag till KF-plan för att stänga lokalerna för renovering men eftersom att denna har senarelagts innebär det ökade driftkostnader om 0,3 mnkr mot KF-plan. Kostnaderna för fastighetsskötsel på Stadshuset ökar med 0,4 mnkr. Eftersom det är ett skyddsobjekt behöver kontorets personal finnas på plats för att ledsaga entreprenörer, vilket är tidskrävande och kostsamt. Ökningen är också en följd av att skötseln av fontänerna är kostsam.

Avfallshanteringen avseende paviljongerna i Kungsträdgården är fortsatt utmanande och kontoret arbetar aktivt för att komma tillrätta med de problem som finns i nuläget. Kostnaderna för sophämtning för paviljongerna ökar med 0,2 mnkr mot KF-plan.

Ett högt slitage tillsammans med ett fortsatt uppdamt underhållsbehov i kontorets LSS-lägenheter i bostadsrättsform riskerar att leda till kostsamma underhållsåtgärder.

Kontoret vill lyfta fram att de naturreservat som förvaltas utanför stadens gränser fyller en viktig funktion men är kostsamma. I verksamhetsplanen beräknas ett underskott för reservaten i Görväln och Nacka samt Ågesta friluftsområde år 2025 om cirka 6,2 mnkr. Kontoret har också övertagit Igelbäckens kulturresevat i samband med överföringen av Hästa gård från Trafiknämnden.

I dialog med stadsledningskontoret pågår även en utredning, enligt det uppdrag som kontoret har 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 verksamhetsplanen.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 1,0 mnkr (+1,3 %) jämfört med KF-plan. Kontoret har genomfört en del energibesparande åtgärder ibland annat Kulturhuset (Skansen 23) och Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), vilket successivt kommer att generera minskade mediakostnader för kontoret framåt jämfört med tidigare.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll, vilket avser åtgärder när funktionen på ett objekt inte längre uppnår en acceptabel nivå, samt akut åtgärd och planerat underhåll. Dessa poster budgeteras i linje med KF-plan.

Kontoret budgeterar för ökade underhållskostnader på större anläggningar så som Kulturhuset (Skansen 23), Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och Hötorgshallen (Beridarebanan 10).

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

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” ökar med 8,2 mnkr (+5,6 %) jämfört med KF-plan.

Detta har till stor del med kontorets tidsredovisning att göra. I kontorets arbete med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten, gjordes en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning mot investeringsprojekt. Ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt, vars investeringstid historiskt omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt, har från och med årsskiftet 2023/2024 påbörjat tidsredovisning. En ny rutin i denna omfattning kräver anpassning av både verksamhet och system, vilket kontoret bedömer ha påverkat utfallet hittills som är lägre än tidigare uppskattat. Med anledning av detta, justerades årsprognosen i T2 ned för tidsredovisning mot investeringsprojekt för dessa tjänster, vilket föranleder ökade kostnader inom resultatbudgeten. Motsvarande nedjustering är gjord i verksamhetsplanen för år 2025 vilket föranleder ökade kostnader om cirka 6,2 mnkr. Kontoret bedömer att tidsredovisningen för dessa tjänster kommer öka efter anpassningsperioden.

Kontoret bedömer, utifrån i nuläget kända personalförändringar, att tillfälligt inhyrd personal kommer behövas tas in i högre grad än tidigare beräknat under nästa år för att täcka upp under perioder för framför allt föräldraledigheter. Detta bedöms föranleda en ökad kostnad för tillfälligt inhyrd personal om cirka 7,0 mnkr jämfört med KF-plan. Ovan förändringar bedöms samtidigt generera en minskad kostnad för löner och sociala avgifter, vilket betyder att sammanlagd nettoökning inte är fullt lika stor. En utredning pågår kring att se över alternativ till konsultlösningar vid längre frånvaro av ordinarie personal.

Kontoret har gjort ett antagagande för översyn av löner i 2025 års nivå vilket uppgår till en ökning om cirka 3,2 mnkr jämfört med KF-plan. I flerårsbudgeten budgeteras lönerna i 2024 års nivå.

Personalomkostnadspålägget har i samband med kommunfullmäktiges budget justerats ned centralt från 46,4 % (år 2024) till 41,0 % (år 2025) vilket föranleder minskade kostnader om cirka 6,9 mnkr jämfört med KF-plan.

Övriga kommentarer

Det pågår för närvarande en fastighetstaxering som omfattar stor del av kontorets fastigheter. Det är i nuläget oklart vilken effekt omtaxeringen kommer att få och den är därför inte beaktad i kontorets verksamhetsplan. Omtaxeringen påverkar även intäkterna i de fall fastighetsskatten vidarefaktureras till hyresgästerna. Kontoret arbetar samtidigt för att försöka

sänka kostnaderna för fastighetsskatt genom att ansöka om omprövning hos Skatteverket för fastigheter vars taxeringsvärde anses vara för högt.

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 17,9 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kontorets kostnad för lokalvård minskar med cirka 3,2 mnkr jämfört med KF-plan eftersom städningen har övergått till egen regi för de hyresgäster som omfattats.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta.

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrags andel av kapitalkostnader budgeteras till 625,1 mnkr, varav 374,5 mnkr avser avskrivningar och 250,5 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader med 27,9 mnkr (-5,3 %) jämfört med KF-plan. Den främsta förklaringen till förändringen är att del av kapitalkostnaderna i KF-plan egentligen hör till idrottsanläggningar. I samband med verksamhetsplanen ansöker kontoret om en budgetjustering i syfte att korrigera ramen.

Ej aktiverbara utgifter

Budgeterad effekt av ”ej aktiverbara investeringsutgifter” enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag, beräknas uppgå till 30,0 mnkr år 2025 vilket är i linje med KF-plan. För innevarande års upparbetade ej aktiverbara utgifter ska budgetjustering sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen ska begäras i samband med detta. Dialog ska föras med stadsledningskontoret inför ansökan om budgetjustering.



Resultatbudget idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden - Idrottsanläggningar Mnkr	Justerad					Avvikelse VP 2025 vs. KF 2025	Avvikelse VP 2025 vs. Justerad KF
	VP 2024	FB 2025	KF 2025	KF 2025	VP 2025		
Hyror	613,6	631,1	626,1	644,2	644,4	18,3	0,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,8	7,9	7,9	7,9	8,7	0,8	0,8
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,3	1,3	1,3	1,3	1,1	-0,2	-0,2
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,2	0,2	0,2	0,2	0,7	0,5	0,5
Summa verksamhetens intäkter	623,9	640,4	635,4	653,6	654,9	19,5	1,4
Driftkostnader (drift)	-46,6	-57,2	-57,2	-57,2	-56,6	0,6	0,6
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,3	-1,7	-1,7	-1,7	-2,2	-0,5	-0,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-22,2	-28,7	-28,7	-28,7	-28,7	0,0	0,0
Planerat underhåll	-18,6	-28,6	-23,6	-23,6	-23,6	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	0,0	0,0
Fastighetskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-3,2	-4,1	-4,1	-4,1	-4,1	0,0	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-112,8	-140,3	-135,3	-135,3	-135,3	0,0	0,0
Verksamhetens driftnetto	511,0	500,1	500,1	518,3	519,6	19,5	1,4
Avskrivningar	-349,2	-346,2	-346,2	-357,7	-357,7	-11,5	0,0
Räntekostnader	-145,1	-137,8	-137,8	-144,5	-144,5	-6,7	0,0
Summa kapitalkostnader	-494,3	-484,0	-484,0	-502,2	-502,2	-18,1	0,0
Resultat innan överskottskrav	16,7	16,1	16,1	16,1	17,5	1,4	1,4
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	16,7	16,1	16,1	16,1	17,5	1,4	1,4
Ej aktiverbara utgifter	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	-50,0	0,0	0,0
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-33,3	-33,9	-33,9	-33,9	-32,5	1,4	1,4

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 637,6 mnkr vilket är i linje med KF-plan. Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar är oförändrade mot ram. Kapitalkostnaderna ökar med 18,1 mnkr mot KF-plan. Den främsta förklaringen till förändringen är att del av kapitalkostnaderna i KF-plan för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag hör till idrottsanläggningar. I samband med verksamhetsplanen ansöker kontoret om en budgetjustering i syfte att korrigera ramen.

Intäkter från arrenden på idrottsanläggningar ökar med 0,8 mnkr, vilket främst beror på nytt arrendavtal på Spånga tennis- och bordtennishall. På Vårbergs IP och Stockholm BMX-arena har kontoret nya arrendavtal med Stockholms Stads Parkerings AB. Kontoret har

installerat laddstolpar vid Gubbängens sportfält och ska enligt en överenskommelse med Stockholm parkering erhålla intäkter per laddningstimme. I budget uppskattas en intäkt om 0,1 mnkr, vilket inte var beaktat i KF-plan.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 135,3 mnkr, vilket är samma som i KF-plan.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 56,7 mnkr, vilket är en minskning om 0,5 mnkr mot KF-plan. Kontoret budgeterar för minskade kostnader på Vällingby sim- och idrottshall som ska stängas för renovering under 2025. Även Brännkyrkahallen ska stängas för renovering.

De nya gröna taken (sedumtak) som anlagts på vissa idrottsanläggningar fyller en viktig funktion miljömässigt. De kräver dock mer insatser när de är nyanlagda.

Kontoret har ingått ett arrendeavtal med Svenska bostäder på Karlbergsskolans bollplan, vilken kommer att nyttjas av idrottsnämnden och ingå i deras självkostnadshyra.

Mediakostnader

Kostnaderna för media avseende idrottsanläggningar uppgår till 56,7 mnkr, vilket är en ökning om 0,5 mnkr mot KF-plan som främst avser kostnader för fjärrvärme på Forsgrenska badet i Medborgarhuset.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll, vilket avser åtgärder när funktionen inte längre uppnår en acceptabel nivå, samt akut åtgärd och planerat underhåll. Dessa poster budgeteras i linje med KF-plan.

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

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 4,1 mnkr och inkluderar projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeteras till 502,2 mnkr, varav 357,7 mnkr avser avskrivningar och 144,5 mnkr avser räntor. Detta innebär ökade kapitalkostnader med 18,1 mnkr (+3,7 %) jämfört med KF-plan. Den främsta förklaringen till förändringen är att del av kapitalkostnaderna i KF-plan för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag egentligen hör till idrottsanläggningar. I samband med verksamhetsplanen ansöker kontoret om en budgetjustering i syfte att korrigera ramen.

Ej aktiverbara utgifter

Budgeterad effekt av ”ej aktiverbara investeringsutgifter” enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets idrottsanläggningar beräknas uppgå till 50,0 mnkr år 2025 vilket är i linje med KF-plan. För innevarande års upparbetade ej aktiverbara utgifter ska budgetjustering sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen ska begäras i samband med detta. Dialog ska föras med stadsledningskontoret inför ansökan om budgetjustering.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

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

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 4,0 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.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,0 mnkr, vilket är en ökning med 0,3 mnkr (+2,3 %) jämfört med KF-plan. Förändringen i posten drivs av flera olika ändringar. I KF-plan budgeterade kontoret för att Ulvsunda 1:1 skulle rivras under år 2024. Rivningen är inte genomförd ännu och kontoret har därför fortsatt kvar byggnaden som förvaltningsuppdrag tills rivning sker. Det innebär ökade kostnader om 0,6 mnkr jämfört med KF-plan. Regleringsposten ökar också på Hjorthagen 1:5 där hyresgästen är uppsagd inför kommande rivning. Samtidigt finns andra förvaltningsuppdrag som genererar minskningar i regleringsposten på intäktssidan. Det avser till exempel marken i slakthusområdet där kostnaderna för bland annat juridisk rådgivning, snöröjning och sophämtning minskar i takt med att området exploateras och byggnader rivs.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,4 mnkr, vilket är en minskning med 0,4 mnkr (-4,0 %) mot KF-plan. Posten minskar främst på Enskede gårdsbageri då förvaltningsuppdraget har avslutats under år 2024. Den minskar även på Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9) och Storgården behandlingshem (Hägersten 2:5) som en följd av ökade kostnader för avhjälpande underhåll. På Induktorn (Induktorn 33) ökar regleringsposten bland annat som en följd av minskade kostnader för sophämtning då en container kunnat sägas upp. Även på Förrådet 1 ökar regleringsposten på grund av minskade kostnader för sophämtning då en container tagits bort även där.

Investeringar

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

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2025 utgått från kommunfullmäktiges budget. Den tilldelade investeringsbudgeten för kontoret är totalt 1 780 mnkr vilket är 32 mnkr lägre än den för föregående år 2024. Det finns en stor överbudgetering och stadsledningskontoret har signalerat att planering kan fortgå för projekt som inte ryms inom kontorets aktuella budgetramar. Fastighetskontoret kommer att ha en löpande dialog med stadsledningskontoret kring investeringsvolymen.

Den del som avser den långsiktiga investeringsplanen summerar till 940 mnkr per år och har ökats med 130 mnkr jämfört med föregående år. Hela ökningen tillfaller den del som avser idrottsfastigheter, samtidigt som den andra delen exklusive idrottsfastigheter är oförändrad jämfört med föregående år.

Den del som avser den utökade investeringsplanen summerar till 840 mnkr vilket är en sänkning med 162 mnkr jämfört med föregående år. För den del som avser exklusive idrottsfastigheter har för 2025 ökat med 34 mnkr jämfört med 2024 vilket kan förklaras av att renoveringen av Stadsbiblioteket kommer in i en ny fas samt att flera förvaltningslokaler planeras anpassas till olika verksamheter inom staden. För den andra delen av den utökade investeringsplanen som avser idrottsfastigheter minskar budgeten med 196 mnkr för 2025 jämfört med 2024. Detta förklaras av att flera projekt flyttats helt eller delvis framåt i tid, exempelvis Eriksdalsbadet.

I verksamhetsplanen för år 2025 har kontoret, så som tidigare år, överprognosticerat projektvolymen. Detta för att tidigare erfarenhet visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Genom överbudgetering säkerställa att alla tillgängliga medel används under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget totalt faktiskt medger kan en jämförelsevis bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både investeringar i idrottsanläggningar samt investeringar exklusive idrottsanläggningar. Budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen.

För investeringar exklusive idrottsanläggningar är överbudgeteringen för år 2025 cirka 550 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 410 mnkr.

Se mer utförlig information i *Bilaga 8 - Investeringar 2025*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad.

Under 2025 planerar kontoret att avsluta ett antal försäljningsprojekt, detta inbegriper flera BRF-lägenheter som använts för LSS-boende och en mindre stuga som används som hyresbostad. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 14,5 mnkr. Försäljningsomkostnaderna väntas bli totalt ca 2,7 mnkr under kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på förändrade förutsättningar vilket kan komma att påverka även de uppskattade försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 101,2 mnkr, varav 1,5 mnkr avser år 2025. Det är en ökning år 2025 om 1,5 mnkr, vilket beror på fortsatta kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket, vilka är svårbudgeterade. 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 prognostiseras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Drift

Omfördelning av kapitalkostnader

Kontoret föreslår en budgetjustering om 18,1 mnkr i ökade hyresintäkter och 9,7 mnkr i minskade kapitalkostnader, varav 6,6 mnkr i avskrivningar och 3,1 mnkr i ränta. Totalt föreslås ett justerat avkastningskrav om 27,8 mnkr.

I kommunfullmäktiges budgetförslag beviljades kontoret för höga kapitalkostnader avseende kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag. En del av den ökning som beviljades avsåg egentligen idrottsanläggningar, vilket ska kompenseras med ökade hyresintäkter från idrottsnämnden och således inte påverka kontorets avkastning. Kontoret fick därför ett för lågt avkastningskrav i kommunfullmäktiges budget och genom denna budgetjustering korrigeras det.

Investeringar

Klimatinvesteringar

Inför 2025 kommer kontoret att ansöka om medel för klimatinvesteringar om totalt 51,2 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning		Projekt	Ansökt 2025
Glasbruket 3, H3D		LED-belysning mötesrum	2,0
Pilträdet 11, Hus 05		Allmänbelysning	2,5
Stadshuset		LED-belysning plan 1-2 kontorsrum	1,2
Kulturhuset		LED-belysning kontorsrum	1,0
Pilträdet 11, Hus 05		Ventilationsaggregat	3,5

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning		Projekt	Ansökt 2025
Flera bollplaner		LED-belysning	27,0
Flera idrottshallar		LED-belysning	2,5
Flera idrottsanläggningar		Elbilsladdare	4,0
Beckomberga sim och idrottshall		Solcellsanläggning	1,0
Spånga IP ishall		Solcellsanläggning	2,9
Spånga sim och idrottshall		Solcellsanläggning	1,2
Stora Mossens IP idrottshall		Solcellsanläggning	2,4

Trygghetsinvesteringar

Inför 2025 kommer kontoret att ansöka om medel för trygghetsskapande åtgärder om totalt 17,2 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2025
Beridarebanan	Trygghetsåtgärder	4,0

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	mnr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2025
Solberga BP	Trygghetsåtgärder	2,6
Älvsjö IP	Trygghetsåtgärder	2,0
Mälarhöjdens IP	Trygghetsåtgärder	1,0
Bredängs BP	Trygghetsåtgärder	3,1
Vårbergs IP	Trygghetsåtgärder	1,5
Kärntorps IP	Trygghetsåtgärder	3,0

Parkleksinvesteringar

Inför 2025 kommer kontoret att ansöka om medel för upprustning av parklekar om totalt 1,8 mnr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellen nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Parkleksinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2025
Farstaängens parklek	Upprustning	0,4
Forsängens parklek	Upprustning	0,2
Rinkens parklek	Upprustning	1,2

Hästa gård

Inför 2025 kommer kontoret att ansöka om medel för utredning och upprustning av Hästa gård om totalt 8,0 mnr. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Hästa Gård Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2025
Hästa gård	Utveckling och upprustning	8,0

Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 4,6 mnr inom driftbudgeten. Detta givet beviljande av föreslagen budgetjustering om 18,1 mnr i ökade hyresintäkter och 9,7 mnr i minskade kapitalkostnader i syfte att korrigera felaktig ram.

Kontorets totala intäkter bedöms minska med 4,6 mnr jämfört med justerad KF-plan. Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risken kvarstår att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster. Till följd av detta har kontoret i nuläget en del vakanta lokaler som även sannolikt bedöms vara vakanta under del av nästa år. Ökade vakanskostnader i kombination med en del andra oförutsägbara händelser får påverkan på kontorets hyresintäkter som minskar jämfört KF-plan.

Kontorets totala kostnader bedöms minska med 4,6 mnr jämfört med justerad KF-plan. Bland annat minskar kontorets kostnad för lokalvård med cirka 3,2 mnr eftersom städningen har övergått till egen regi för de hyresgäster som omfattats. Kostnad för arbeten åt

utomstående, det vill säga projekt eller arbeten för någon annans räkning, minskar med 2,0 mnkr. Dessa projekt är resultatneutrala för kontoret och motsvarande minskning redovisas på intäktssidan.

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

Av nämnden redovisade omslutningsförändringar	Mnkr
Kostnader (+)	-4,6
Drift	0,7
Lokalservice	-3,2
Media (el, värme, vatten etc)	1,4
Felavhjälpande underhåll	0,7
Planerat underhåll	0,0
Arbeten åt utomstående	-2,0
Reglering av förv.uppdrag	-0,4
Förvaltnings-OH	8,3
Fastighetsskatt	0,1
Kundförluster	0,0
Försäljningsomkostnader	0,9
Skadestånd/viten	0,0
Övriga kostnader	-11,1
Intäkter (-)	4,6
Hyror	14,4
Mark, arrenden, torg, parkering	-0,3
Lokalservice	-0,2
Media (el, värme, vatten etc)	-0,9
Arbeten åt utomstående	2,0
Reglering av förv.uppdrag	-0,3
Ers. för försäljningsomkostnader	-0,9
Övriga intäkter	-9,3

Systematiskt kvalitetsarbete

Under året kommer kontoret, utifrån förhållningssätten helhetssyn och handlingsutrymme och i samverkan, vidareutveckla:

- innehåll i utbildningsplattformen
- arbetssätt och användning av IT-stöd inom förvaltning och utveckling av fastigheter, informationshantering, säkerhetshantering samt verksamhetsplanering, uppföljning och utveckling
- upphandlingsmodell för strategisk samverkan

Kontorets arbete med förhållningssätten helhetssyn och handlingsutrymme intensifieras under 2025 i enlighet med stadens anvisning och intention. Genom att nyttja varandras styrkor kan vi tillsammans uppnå stadens vision. Kontorets framgång är beroende av att vi är aktiva och förutseende, vågar fatta beslut och agera inom våra befogenheter. Kontoret behöver därför intensifiera arbetet med att skapa utrymme för reflektion, motverka administrativa tidstjuvar och stärka samsyn i vad som ska åstadkommas. Kontoret arbetar för att förstärka en kultur där

det är tillåtet att göra fel, vilket är en förutsättning för att våga förändra, utveckla och förnya.

Kontoret ska fortsatt vidareutveckla metoder att tillvarata medarbetares idéer och erfarenheter. Arenor för medarbetardialog om operativt arbete och utveckling är exempelvis APT, workshopar och medarbetardagar. Det finns även ett forum där medarbetares förbättringsidéer och omvärldsspaningar samlas in och bearbetas av ett tvärfunktionellt nätverk före slutlig bearbetning i relevanta beslutsforum.

Kontoret kommer också att vidareutveckla sin medverkan i strategiska partnerskap, vilket gynnar kontoret, staden och näringslivet. Exempelvis fortsätter utvecklingen av en upphandlingsmodell för strategisk samverkan. Samtliga kundförvaltare utbildades under 2024 i metoden tjänstedesign, som är en agil utvecklingsmetod som utgår från kunders behov. Utifrån förvärvad kunskap har djupintervjuer med hyresgäster genomförts och hyresgästmötet vidareutvecklats. Användning av utvecklingsmetoden kommer att fortgå och vidareutvecklas under 2025.

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1 - Ansökan om budgetjustering för investeringsåtgärder

Bilaga 2 - Ansökan om budgetjusteringar för driftåtgärder

Bilaga 3 - Plan för upphandling 2025-2027

Bilaga 4 - Kommentarer Stora Projekt VP 2025

Bilaga 5 - Kompetensförsörjningsplan 2025-2027

Bilaga 6 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan

Bilaga 7 - Lokalt system för intern kontroll vid Fastighetskontoret

Bilaga 8 - Investeringar 2025

Bilaga 9 - Investnetto FSK

Bilaga 10 - Investnetto IDF

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2024-12-17