



Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000

Till
Fastighetsnämnden
2025-02-18

Verksamhetsberättelse 2024 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2024.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 7,4 mnkr avseende medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 3,5 mnkr avseende medel för trygghetsinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende ej aktiverbara utgifter om 39,4 mnkr inom driftbudgeten och - 39,4 mnkr inom investeringsbudgeten.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	5
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	5
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	11
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	22
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	25
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	27
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	30
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	39
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	40

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	42
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	46
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	47
Uppföljning av ekonomi	49
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	49
Investeringar	61
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	62
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	62
Ombudgeteringar	63
Analys av balansräkning.....	63
Särskilda redovisningar.....	64
Bedömning av nämndens interna kontroll	64
Systematiskt kvalitetsarbete.....	64
Systematiskt arbetsmiljöarbete	65
Checklista för årlig uppföljning.....	65
SLUT	67

Bilagor

Bilagorna 1-2: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar VB 2024

Bilaga 2: Investeringsnetto 2024

Bilaga 3: Uppföljning av internkontroll 2024

Bilaga 4: GDPR Årsrapport 2024_Fastighetsnämnden

Bilaga 5: Parklekar i Stockholm rapport 2024

Bilaga 6: Sammanställning parkleksplaner 2024

Bilaga 7: Sammanställning-av-slutredovisningar-av-projekt-over-50-mnkr

Bilaga 8: VB 2024 Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 9: Uppföljning trygghetsinvestering_Kärrtorps IP

- Bilaga 10: Uppföljning trygghetsinvestering_Medborgarkontoret Älvsjö*
- Bilaga 11: Uppföljning trygghetsinvestering_Flatenbadet*
- Bilaga 12: slutrapport-klimatinvestering bollplaner, Utbyte till LED-belysning*
- Bilaga 13: slutrapport-klimatinvestering Stadshuset, LED-belysning utfasning av lysrör*
- Bilaga 14: slutrapport-klimatinvestering Glasbruket hus D och K, LED-belysning*
- Bilaga 15: slutrapport-klimatinvestering Pilträdet 11 hus 5, ombyggnad energibesparing värmesystem*
- Bilaga 16: slutrapport-klimatinvestering Skansen 23, ny belysning i galleri 3*
- Bilaga 17: slutrapport-klimatinvestering Skansen 23, TH belysningsstyrning i korridorer*
- Bilaga 18: slutrapport-klimatinvestering Lilla Katrineberg 2, energiglas*
- Bilaga 19: slutrapport-klimatinvestering Dosthoffska huset 1, Energiglas*
- Bilaga 20: slutrapport-klimatinvestering St.a Maria scoutkår, värmepump och radiatorer*
- Bilaga 21: Slutrapport Alviks kommunalhus Fönsterrenovering och installation av energiglas*
- Bilaga 22: Slutrapport Spångafolkan, Utfasning av oljepanna*
- Bilaga 23: Slutrapport Riddersviks Gård, Ny LED-belysning stall och 4H-gård*
- Bilaga 24: Uppföljning Akalla By, Trygghetsåtgärder*
- Bilaga 25: Nyckeltal 2024 Fastighetsnämnden*

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stadens medborgare och besökare. Kontoret bidrar genom långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokal-försörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Kontoret arbetar bland annat med att minska total klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningsmål, utifrån ett helhetsperspektiv, till största del uppnås under år 2024.

Kontorets resultat har minskat med 16,0 mnkr (13,8 %) jämfört med det uppsatta överskottskravet om 116,4 mnkr. Kontorets totala intäkter uppgår till 1 863,2 mnkr vilket innebär en ökning med 7,8 mnkr (0,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 728,3 mnkr och ökar således med 71,4 mnkr (10,9 %) jämfört med verksamhetsplan. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 034,5 mnkr varav 664,9 mnkr avser avskrivningar och 369,6 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader om 47,6 mnkr (4,4 %) jämfört med verksamhetsplan.

Utfallet för de totala investeringarna i projekt uppgår till 1 239,7 mnkr för år 2024 vilket kan jämföras med den justerade budgeten på 1 866,9 mnkr vilket ger en avvikelse nedåt på 627,2 mnkr (33,6%). Jämfört med prognosen för helåret i tertialrapport 2 på 1 557,8 mnkr är utfallet 338,1 mnkr (21,4%) lägre. De främsta orsakerna till avvikelsen mellan utfall och justerad budget är ändrade beslut, överklaganden, tidsförskjutningar eller vid tillfället resursbrister externt eller internt.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd har stockholmarna kunnat ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka bibliotek, teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsrämliga lokaler. Dessutom har en aktiv fritid möjliggjorts på idrottsanläggningar, medborgarhus och i tillgängliga naturreservat som kontoret förvaltar. Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler.

Ett flertal av kontorets fastigheter på Kungsholmen renoveras eller står inför renoveringar och verksamhetsanpassningar som kontor för stadsinterna hyresgäster. Gäller till exempel Glasbruket 3 och 5, Klamparen 8 och 11 samt Pilträdet 11 och 12. Kontorets pågående projekt har påverkats av det omtag som stadsledningskontoret tog under året angående fördelningen av lokaler till interna hyresgäster vilket inneburit förseningar och ekonomiska konsekvenser.

Kontoret har under året påbörjat förvärvsprocessen av fastigheterna Cedersdal 5:1 i Vasastaden och Kämpinge 2:1 i Järva. Dialog har pågått med den nuvarande ägaren SISAB samt de tilltänkta hyresgästerna Järva stadsdelsnämnd och Norra innerstadens stadsdelsnämnd och målet är att skapa sammanhållna kontor för dessa stadsdelsförvaltningar. Förvärven förutsätter att byggnaderna kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga har getts möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter har kontoret kunnat bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfyllts. I samband med den pågående tekniska upprustningen och verksamhetsutvecklingen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har kontoret samarbetat med verksamheten för att stärka och lyfta fram bibliotekets viktiga samhällsuppdrag med särskilt fokus på barn och unga. Under året har Stadsbiblioteket stängt sina lokaler i Spelbomskan 16 och evakuering hart skett av barnbiblioteket till kontorets lokaler i grannfastigheten Spelbomskan 17.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Inom idrottsmiljarden, en pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, har fokus legat på planering och genomförande av ett flertal projekt i hög takt. På sikt kommer detta tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar, till exempel planeras för Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, Bäverdalens idrottshall i Rågsved och Akallahallen. Kontoret har fortsatt planera för renovering och i vissa fall ersättning av större anläggningar som till exempel Brännkyrkahallen och Västertorps sim- och idrottshall.

Renovering av brandstationerna på Kungsholmen och i Farsta har under året påbörjats för att säkerställa att dessa byggnader är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Under året flyttade Stockholms brandförsvaret in i tillfälliga stationer på Kungsholmen och i Farsta.

Under året har kontoret fortsatt arbetet med att ta fram förvaltningsunderlag för kontorets kulturklassade byggnader genom vårdprogram i samarbete med antikvarier från Stadsmuseet. Flertalet av kontorets över 100 blåklassade byggnader ryms nu inom något av de 42 vårdprogram som finns framtagna. Vårdprogram har under året färdigställts för Strömsborg (Strömsborg 1), Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och tre äldre telefonkiosker, en vid Mosebacke torg samt två i Gamla stan (Södermalm 7:87, Gamla stan 1:30), arbetarbostäderna vid Sätra varv (Sätra 2:1), Eggeby gård (Akalla 4:1), Supereliipsen (Skansen 23) och Banmästarbostaden (Södermalm 9:1).

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

● Uppfylls helt

Analys

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

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

Under året har kontoret erhållit genomförandebeslut i nämnden och i september beslutade kommunfullmäktige om teknisk upprustning och verksamhetsutveckling av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). Barn och unga är en prioriterad målgrupp, vars behov har varit en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Strax innan midsommar stängde biblioteket för allmänheten och temporära, tillgänglighetsanpassade lokaler för barn- och ungdomsbibliotekets besökare har iordningställts och öppnades under slutet av oktober i kontorets lokaler i grannfastigheten (Spelbomskan 17).

Kontoret har tillämpat ett barnrättsperspektiv genom att göra barnkonsekvensanalys för bland annat Akalla idrottshall (Mariehamn 3), Stenhagens bollplan (Akalla 4:1) samt Gränsbergets idrottshall och bollplan.

Under året har planeringsarbetet fortsatt med hur Hästa gård ska bli en levande öppen stadsbondgård, och kontorets del av Igelbäckens kulturresevat ska tillgängliggöras för besökare i alla åldrar. I majnämnden fattades ett utredningsbeslut om utveckling av Hästa gård. Kontoret har utrett statusen på byggnaderna inom gården och hur upprustning ska ske på ett hållbart sätt samt att dess kulturhistoriska värden bevaras. Hästa gård värdeöverfördes under slutet av året till fastighetskontoret från exploateringskontoret. Kontoret övertog då även förvaltningen av gården och del av Igelbäckens kulturresevat från trafikkontoret. Kontoret har påbörjat renovering av ladan och ett bostadshus.



Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka är viktiga mötesplatser för barn där de kan träffa trygga vuxna förebilder. Under 2023 brann kontorets parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Planering av den permanenta ersättningsbyggnaden pågår och under året har kontoret färdigställt en tillfällig paviljong och parkleksverksamheten är åter igång. Nydals

parkleksbyggnad i Järva som tidigare hyrts ut till en förening, förbereds för att återigen fungera som parklek. Planering om hur byggnaden ska renoveras har genomförts tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning.


Ett genomförandebeslut fattades i oktobernämnden om att uppföra en ny parkleksbyggnad för Fagerlids parklek (Farsta stadsdelsförvaltning) vilken ersätter den befintliga byggnaden som rivs. Den nya byggnaden ska förutom parkleksverksamhet även fungera för verksamheter som öppen förskola och fritidsgård.

Till följd av en stor vattenskada i Gulsippans Parklek (Hässelby stadsdelsnämnd) har kontoret under året installerat vattenfelsbrytare i samtliga parkleksbyggnader som en förebyggande åtgärd. Vattenfelsbrytarna varnar för läckande kranar och toaletter vilket säkrar byggnaderna för större vattenläckor.

Under året har ett stadsövergripande arbete där kontoret medverkat pågått för att skapa en långsiktig modell för driftbudget för parklekar där hänsyn tas till investeringar och löpande kostnader. Detta har skett i samarbete med kommunstyrelsen och ingår som del i arbetet med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip.

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

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna är en parklekstrategi framtagen med syfte att ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer.

Kontoret har under året arbetat med uppdraget att ta fram en enhetlig och tydlig plan för parklekar. En parkleksenkät och ett stödmaterial har tagits fram för stadsdelsförvaltningarna att utgå ifrån när de tagit fram sina parkleksplaner. Kontoret har analyserat de parkleksenkäter som har inkommit samt de framtagna parkleksplanerna. Kontoret har även arrangerat en förvaltningsövergripande workshop för de tekniska förvaltningarna, stadsdelsförvaltningarna och stadsledningskontoret, där centrala frågor för parklekarnas utveckling diskuterades. Kontoret har sammanfattat sitt arbete i en rapport som bifogas verksamhetsberättelsen.

Under året har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen påbörjat ett projekt med att tillskapa en käpphästbana på Gärdets sportfält. Käpphästbanan innebär en satsning på en prioriterad målgrupp i idrottspolitiska programmet med visst fokus på flickor i åldern upp till och med yngre tonåren. Dessa är i majoritet inom ridrelaterad verksamhet men i minoritet vad gäller att nyttja stadens idrottsanläggningar. Käpphästbanan kommer att ligga inom Kungliga nationalstadsparken och uppförandet beräknas påbörjas under 2025.


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

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret har fortsatt 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 har kontoret tillträtt två förskolor, båda inom Bromma stadsdelsområde. Kontoret har fortsatt arbetet med att avsluta kontrakt för inhyrda förskolor som sedan hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Exempelvis har kontoret avslutat hyresavtal med hyresgäst Tellusbarn i Sverige AB och hyresvärden Brf Rektangeln 2, där parterna kommit överens om att sluta direktavtal.

Kontoret har svarat på en remiss från förskoleförvaltningen gällande ett nytt stadsövergripande rumfunktionsprogram för förskolor. Kontoret har sedan tidigare arbetat fram ett rumsfunktionsprogram som används i samband med förvärv av förskolor.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Förskolenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna, SISAB samt övriga berörda nämnder ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Arbetet med rumsfunktionsprogrammet beräknas vara klart under våren 2025.			

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

● Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska få de insatser och det stöd 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 har kontoret tillträtt tre LSS-boenden på Norrmalm, Kungsholmen och i Bromma.

Under våren deltog kontorets medarbetare på en temadag om tillgänglighet med bland annat stadens funktionshindersombudsman som presenterade stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning* och en tillgänglighetsrådgivare som föreläste kring universell utformning. Dagen innefattade även utbildning i tillgänglig kommunikation samt praktiska övningar i exempelvis parera hinder i rullstol.

Kontoret har löpande arbetat med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomfört. Under året har kontoret exempelvis tillskapat en ny utrymningsväg från en förskola på Kungsholmen. De utrymningsvägar som fanns via fönster var byggtekniskt godkända, men svåra att nyttja för personalen. Kontoret har nu säkerställt en sekundär utrymningsväg.



I Eriksdalshallen har frångängligheten förbättrats då ny utrymningstrappa installerats från stora hallen. Kontoret har påbörjat planering för läktarplats för rullstol i hockeytältet på Kärrtorps IP och förbättrad tillgänglighet till ishallen på Farsta IP.

Under året har Mälarhöjdens nya ishall invigts. I projektet har stadens nya tillgänglighetsprogram varit en viktig utgångspunkt. Hela hallen är tillgänglighetsanpassad. Bland annat har en No-Fall sele (ett fallskyddssystem) installerats vilket möjliggör tillgänglighet för alla på isen.

Under året har kontoret uppdaterat och tillgänglighetsanpassat de tekniska anvisningarna bland annat rörande *Styr och övervakning* (som bidrar till att optimera energiförbrukning) samt *VVS och kylsystem*. Tillgänglighetsanpassade anvisningar eller dokument är anpassade så att de kan läsas upp av till exempel en skärmläsare för att personer med olika funktionsnedsättningar, till exempel en synskadad person, ska kunna ta del av informationen.

Kontoret har föredragit för funktionshindersrådet om aktuella projekt under året, bland annat Hammarbyhöjdens idrottshall på Nytorps gärde, ny multihall på Enskede IP, Akallahallen, Stenhagens BP och om kontorets utökade samverkan med idrottsförvaltningen om att ta fram en gemensam barnchecklista. Genom dessa möten kan synpunkter från rådet inarbetas i projekt i ett tidigt skede. En utmaning med kontorets bestånd är att många byggnader ligger på parkmark där detaljplanerna medför begränsningar till exempel vad gäller parkering intill vissa anläggningar, så att tillgänglig angöring blir svår att uppnå.

Under året har kontoret undersökt, utrett och sammanställt förutsättningar och konsekvenser för en speciellt tillgänglighetsanpassad offentlig toalett i Kulturhuset (Skansen 23) och presenterat materialet för stadsledningskontoret.

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

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

— Inga data

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Under året fattades ett reviderat utredningsbeslut om upprustning och verksamhetsanpassning av Hägerstens medborgarhus (Valutan 1) samt ett utredningsbeslut om upprustning och verksamhetsanpassning av Bergstenshuset, Liljevalchs (del av Konsthallen 1). Ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden och kommunfullmäktige har fattats avseende teknisk upprustning och verksamhetsutveckling av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). Under året fattades även två utredningsbeslut avseende teknisk upprustning för Beridarebanan 10.

Inför nödvändig upprustning av bland annat Pelarbacken Större 4 på Södermalm och Oscarsteatern (Hasseln 4) har kontoret fortsatt planeringsarbetet. Under året har även planering för att uppföra en restaurangbyggnad och en kioskbyggnad på Östermalmstorg fortgått.

Kontoret har under året i samarbete med kommunstyrelsen tagit fram hyressättningsmodeller där ateljéhyror är en del av arbetet.

Kontoret har fortsatt sitt samarbete med idrottsförvaltningen för en god tillgång till idrottsanläggningar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden. Inom idrottsmiljön har ett stort fokus legat på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar.

Under året har inriktningsbeslut fattats om exempelvis uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, uppförande av Enskede friidrotts- och fotbollshall och upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen. Genomförandebeslut gällande omläggning av friidrottsytor på Sättra IP, uppförande av Bäverdalens idrottshall i Rågsved, uppförande av Hagsättra is- och idrottshall på Hagsättra IP och en omfattande upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall har också fattats. I Järva har under året planeringsarbetet fortsatt med hur Hästa gård (Akalla 1:1) och del av Igelbäckens kulturresevat ska bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare i alla åldrar. I majnämnden fattades ett utredningsbeslut om utveckling av Hästa gård. Kontoret har utrett statusen på byggnaderna inom gården och hur upprustning ska kunna ske på ett hållbart sätt så att kulturhistoriska värden bevaras. Även gårdens utvecklingspotential har utretts och ett förslag är att teckna ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Viss renovering har påbörjats av bland annat ladugården och ett bostadshus. Hästa gård värdeöverfördes under slutet av året från exploateringskontoret till fastighetskontoret.

Flera andra idrottsprojekt med olika inriktningar befinner sig i olika skeden, till exempel har invigning av nya ishallen på Mälarhöjdens IP skett under året. Aspuddens IP har utvecklats för både sommar- och vinteridrott med konstgräsplan, ispist och nya servicebyggnader. Parkskolans BP i Hökarängen har anlagts med en 7-spels konstgräsplan med högre stråtätthet, en så kallad infill-fri konstgräsplan. På konstgräsplanens ena långsida har rakbanor (löpbanor) samt en hoppgröp anlagts och den intilliggande basketplanen har fått ny asfaltsyta. Bredvid basketplanen har en spontanidrottsyta och en social plats för umgänge anlagts, även förråd och toalettbyggnad har byggts på anläggningen. På Nockebyhovs BP i Bromma har ny konstgräsplan anlagts och toalettbyggnad uppförts.

Kontoret har under året fortsatt planering för upprustning av utebaden Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Ett reviderat genomförandebeslut för Älvsjöbadet har fattats. Detaljplanearbetet för Årstafältets sim- och idrottshall har startat. Kontoret och idrottsförvaltningen har påbörjat arbetet med att planera framtida nyttjande av Vanadisbadet och tillhörande byggnader och markområden. Kontoret har bland annat påbörjat en antikvarisk undersökning av platsen och arbetet med behovsanalys pågår.

Kontoret har i samarbete med idrottsförvaltningen inventerat idrottsfunktioner på platser där det antingen saknas stöd i detaljplan alternativt där förutsättningarna ytterligare behöver förtydligas i syfte att säkra långsiktig rådighet av befintliga och planerade idrottsytor. För att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner har arbetet med framtagande av detaljplaner för Tranebergs BP, Abrahamsbergs BP och Sofia BP fortsatt för att bekräfta nuvarande markanvändning.

Justerade tidplaner gäller för friidrottshallen på framtida Bällsta IP projektet förskjuts tre år i syfte att minska investeringsutgifterna, samordnade projektet med kommande stadsutveckling i området samt med anledning av förändrade förutsättningar för Bromma flygplats. Även 11-spelsplanen på Årstafältet förskjuts på grund av bland annat ökade investeringskostnader för staden.

Kontoret har under året samverkat med idrottsförvaltningen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret i arbetet med att se över möjliga temporära idrottsanläggningar på ytor som på längre sikt är planerade för annan markanvändning. Berörda ytor som studerats under året omfattar den gamla platsen för Söderstadion där förvaltningarna planerar att anlägga en temporär konstgräsplan samt spontanidrottsytor när den blir tillgänglig efter ishockey-VM 2025. Andra platser som diskuterats under året är utveckling av Dalhagens BP i Husby med en temporär idrottshall samt ytor i östra Hagastaden, där både en temporär konstgräsplan och en idrottshall eventuellt skulle kunna vara möjliga att uppföra.











Exploateringskontoret har därutöver inom ramen för ovan nämnda uppdrag identifierat ett antal möjliga platser där exploatering av olika skäl ligger längre fram i tid.

Idrottsförvaltningen har analyserat ytorna utifrån behov och cirka tio av dessa platser är prioriterade att studera vidare under 2025. Merparten av dessa är belägna i stadens fokusområden och bedöms ha förutsättningar att kunna utvecklas temporärt i syfte att nå de särskilt prioriterade grupperna i stadens program för idrott, motion och friluftsliv.

Den temporära bollplanen Sjöängens BP har under året försetts med konstgräs och belysning i väntan på exploatering av Älvsjöstaden. På Karlbergsskolas grusplan har kontoret och idrottsförvaltningen anlagt en 5-spels konstgräsplan i väntan på utveckling av marken som Svenska bostäder äger.

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. En ny kulturstig har under året anlagts längs Nacka ström där industrier har funnits sedan 1500-talet och lämnat spår till eftervärlden genom till exempel kanaler, husgrunder och dammar. Under året har kontorets del av Upplandsleden rustats upp med ny markering och bänkar. En utveckling av Ågesta friluftsområde pågår och kontoret har under året deltagit i idrottsförvaltningens planering med nya grillplatser och vandringsleder.

Stockholms grönområden och stränder ska vara tillgängliga och enkla att hitta till och stadens närhet till vattnet ska tas tillvara genom att öka möjligheterna till bad. För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt samordning och ansvarsfördelning för dessa, har trafikkontoret genomfört ett arbete tillsammans med ett antal andra bolag och nämnder. Arbetet har sammanfattats i en rapport med förslag om att en förvaltning skall vara samordnande, detta för att kunna hålla i ett strategiskt forum och samla frågorna rörande bad- och bastu. Uppdraget att samordna dessa frågor har gått till trafikkontoret som startat en förvaltningsövergripande samordningsgrupp där kontoret deltar.

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

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att ta fram en plan för hur parkleksbyggnader ska utvecklas och bevaras. Kontoret har under året analyserat stadsdelsförvaltningarnas, bland annat parkleksplaner utifrån svaren från den enkät kontoret skickat ut till stadsdelsförvaltningarna. Kontoret har sammanfattat arbetet i en rapport som bifogas verksamhetsberättelsen.

Kontoret har ett antal ateljébyggnader med renoveringsbehov. Ett utredningsarbete har pågått under året gällande teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i tre av kontorets ateljébyggnader; Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt i Spinnhuset (Alstavik 1). I arbetet har ingått att se över möjligheten att skapa fler ateljéer inom byggnaderna. Resultatet kommer ligga till grund för kontorets fortsatta planering gällande ateljébyggnader. Samarbete med kulturförvaltningen har inletts under året angående utformning och storlek av nya ateljéer.

Kontoret har under året fortsatt att utreda förutsättningar för fastighetsbildning av byggnaderna i Kyrkhamn i Hässelby. Det har utretts hur stora vatten- och avloppsanläggningar som krävs för de kommande fastigheterna. Bland annat har vattenkvalitén utretts som visat sig vara skälig. Kontorets arbete sker parallellt med stadens inrättande av ett naturreservat i Kyrkhamn.

Kontoret har två idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall och Gubbängshallen, som båda är i behov av teknisk upprustning. Kontoret har under året samverkat med idrottsförvaltningen i den strategiska planeringen kring befintliga byggnader och hur dessa ska hanteras med hänsyn till anläggningarnas status samt identifierade behov på kortare och längre sikt.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett

helhetsperspektiv, uppfylls som helhet under år 2024.

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

Kontorets energieffektiviseringsarbete har under året fortsatt genom kontinuerlig drifts-optimering och utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete analysera byggnader med störst energianvändning med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under året färdigställdes flera energikartläggningar i kontorets fastighetsbestånd och arbetet har fortsatt för att genomföra identifierade åtgärder.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer, samt har ett fortsatt arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solenergi-anläggningar och/eller gröna tak där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, bland annat kontorets hittills största anläggning på Mälarhöjdens ishall B, på 279 kWp. Totalt har kontorets installerade effekt ökat med nästan 50 % jämfört med 2023.

För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation har kontoret arbetat vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Arbetet med att klimatanpassa fastighetsbeståndet har under året fortsatt för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom fortsatta anpassningar för skyfall och värmeböljor.

Kontoret förvaltar naturreservaten som ligger utanför stadens gränser med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena. Kontoret har under året påbörjat arbetet med planering för utveckling av Hästa gård till en levande och öppen stadsbondgård samt planering för hur kontorets del av Igelbäckens kulturreseptat kan tillgängliggöras för besökare i alla åldrar. Hästa gård värdeöverfördes under slutet av året från exploateringskontoret till fastighetskontoret och kontoret övertog då även förvaltningen av gården från trafikkontoret.

Kontoret har även fortsatt arbetet med att främja hållbara transporter inom staden samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon. Under året ansökte och beviljades kontoret EU-medel från *Klimatklivet* för installation av laddplatser på parkeringar vid nio idrottsplatser.

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

med 2024 används gummigranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer.





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





◆ Uppfylls delvis

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Elproduktion baserad på solenergi	159 MWh			138 MWh	219 MWh	9 000 MWh	2024
Analys Den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar var lägre än förväntat under 2024. Detta beror dels på ett solfattigare år jämfört med 2023, problem med en del av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), samt att installationerna av återbrukade solceller på parkleksbyggnader inte blev klara före sommaren som planerat. Resultatet för helåret innebär dock en ökning jämfört med föregående år då utfallet var 138 MWh. Flera stora solcellsanläggningar som kontoret har installerat under året är placerade på idrottsbyggnader. Produktion från dessa rapporteras av idrottsförvaltningen.							
  Köpt energi i stadens organisation	66,6 GWh			67,28 GWh	64,5 GWh	1 735 GWh	2024
Analys Under 2024 minskade kontoret energiförbrukningen med 1,1 % jämfört med 2023. Kontorets köpta energi är både väderberoende och påverkas av förändringar i fastighetsbeståndet. Mängden köpt fjärrvärme och köpt fjärrkyla varierar mycket från år till år och 2024 innebär ett år med temperaturer som avvek mycket från ett normalår. Under året har även energiförbrukningen från flertalet bergum förts över från hyresgäster till kontoret, vilket också har påverkat den totala förbrukningen. Trots att kontoret köper energi till fler byggnader har den totala energiförbrukningen minskat jämfört med 2023.							
  Relativ energianvändning	129,5 (kWh/enhet)				127,9 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2024
Analys Den relativa energianvändningen påverkas mycket av den totala uppvärmda arean i hela fastighetsbeståndet. En del av förklaringen till att energianvändningen per kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år är att kontoret har övergått till att samla in uppgifter om area direkt från fastighetssystemet, vilket har gjort informationen mer precis än tidigare. Till följd av detta har den totala arean minskat i beräkningen för den relativa energianvändningen.							

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

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året fortsatt med att beräkna klimatpåverkan i byggprocessen samt minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan och återbruka material där det är möjligt. Kontoret har även, tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden, beviljats medel från Svenska ESF-rådet för att driva projektet Stockholm Bygger Hållbart. Projektet kommer i ett första steg att identifiera kompetensutvecklingsbehov och ta fram en plan för kompetensutveckling inom området cirkulärt och klimatsmart byggande.

Under året har kontoret deltagit i stadens arbete att kartlägga områden i staden eller som staden äger som kan restaureras och bli kolsänkor samt beräkna hur mycket koldioxid som kan bindas i dessa. Arbetet drivs av miljöförvaltningen och omfattar både identifiering av möjligheter till återställande av våtmarker och möjligheter till ökad grönska i staden.

Kontorets energieffektiviseringsarbete har fortsatt genom kontinuerlig driftsoptimering och utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med störst energianvändning med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Ett viktigt syfte utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. Kontoret ställer dessutom alltid 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.

Under våren färdigställdes flera energikartläggningar i kontorets fastighetsbestånd och under året har arbetet fortsatt med att genomföra identifierade åtgärder. Exempelvis pågår ett arbete med utbyte av belysning och optimering av ventilationsstyrning på Farsta IP (Farsta 2:1),

driftoptimering av ventilation och kylmaskin på Spånga IP (Akalla 4:1), planering av energibesparande åtgärder i samband med renovering av Daneliuska huset (Landbyska verket 1), samt planering för optimering av uppvärmningssystemet i kontorsbyggnaden Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9). Under hösten har ytterligare energikartläggningar färdigställts gällande exempelvis Alviks kommunalhus (Biografen 2), Grimsta IP och Åkeshovs sim- och idrottshall och åtgärdsförslagen från dessa kartläggningar kommer att genomföras under 2025 alternativt planeras in i samband med kommande underhåll beroende på omfattning.

Den relativa energianvändningen och energiprestandan för kontorets fastighetsbestånd 2024 var 129,5 kWh/kvm. De löpande driftoptimeringar och genomförda energibesparingsåtgärder som har genomförts under året, som t.ex. injustering av värmeåtervinningen från kylmaskinen i Östermalmshallen (Riddaren 3), byte till LED-belysning i Stadshuset (Eldkvarnen 1), injustering av värme och ventilation i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och upprustning av basarerna i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) var därmed inte tillräckliga för att uppnå 2024 års energieffektiviseringsmål på 127,9 kWh/kvm, år. Den relativa energianvändningen påverkas dock mycket av den totala uppvärmda arean i hela fastighetsbeståndet. En del av förklaringen till att energianvändningen per kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år är att kontoret har övergått till att samla in uppgifter om area direkt från fastighetssystemet, vilket har gjort informationen mer precis än tidigare. Till följd av detta har den totala arean minskat i beräkningen för den relativa energianvändningen. Kontoret har dessutom ett unikt fastighetsbestånd med en stor andel äldre och kulturklassade byggnader som inte går att energieffektivisera så de når energiklasser som motsvarar nybyggnation.

Kontoret har utöver detta även många förvaltningsuppdrag inför kommande utvecklingsprojekt där det inte är lämpligt att genomföra större effektiviseringar vilket påverkar kontorets totala energianvändning. Därtill finns ett antal större renoveringar som kontoret planerar att genomföra under kommande år, bland annat kontorsbyggnaderna på Hantverkargatan 3 (Glasbruket 3 och 5), Tekniska nämndhuset Hus 9 (Klamparen 11) samt Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) där uppdaterade tekniska installationer och förbättrade driftfunktioner förväntas bidra till ett energieffektivare byggnadsbestånd i framtiden.

Fokus har också varit att bistå idrottsförvaltningen med att optimera sin elanvändning då idrottsbyggnader i många fall är komplexa och energiintensiva. Under året har ett tätare samarbete med kontorets entreprenörer inom kylteknik samt styr och övervakning lett till ytterligare energieffektivisering av idrottsanläggningar genom t.ex. effektivare isproduktion och ökad värmeåtervinning från kylmaskiner. Ett brett utbyte till LED-belysning på idrottsplatser och bollplaner har också bidragit till fortsatt elbesparing och minskade energikostnader. Åtgärder gällande idrottsanläggningar påverkar dock inte kontorets mål för energieffektivisering då energibesparingen tillfaller idrottsförvaltningen.

Under 2024 har kontoret köpt 66,6 GWh energi (klimatkorrigerad och såld el avdragen) och har därmed minskat den totala energiförbrukningen med 1,1 % jämfört med 2023. Minskad elförbrukning står för den största besparingen samtidigt som förbrukningen av fjärrkyla har ökat. Kontorets köpta energi är både väderberoende och påverkas av förändringar i fastighetsbeståndet. Mängden köpt fjärrvärme varierar mycket från år till år och 2024 innebar en ovanligt kall vår och en ovanligt varm höst med temperaturer som avvek så pass mycket

från ett normalår att klimatkorrigeringen inte kompenserade helt för detta. Mängden köpt fjärrkyla varierar också mycket från år till år baserat på utetemperaturer sommartid. Under året har även energiförbrukningen från flertalet bergrum förts över från hyresgäster till kontoret, vilket har påverkat den totala förbrukningen.

En utredning avseende hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet har genomförts under året. Syftet är att hitta energieffektiva lösningar för att kyla ner lokaler till en lämplig inomhustemperatur i ett klimat med stigande utetemperaturer. Kontoret har tidigare utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. Under året har natt- och kylåtervinningsfunktionerna kontrollerats i ett antal riskbyggnader, bland annat en förskola (Pilträdet 11), Blackebergshallen (Skärkarlen 12) samt Närke 5. Funktionen har varit effektiv och sänkt innetemperaturen med 2-3°C under varma dagar. I byggnader där frikylfunktionerna inte fungerat optimalt har detta åtgärdats.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solenergianläggningar 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.

Under året har solcellsanläggningen på Mälärhöjdens nya ishall tagits i drift vilket ökade fastighetskontorets installerade effekt med hela 279 kWp. Ytterligare anläggningar har också färdigställts under året. 42,24 kWp solceller har installerats på en ny servicebyggnad på Vårbergs IP (Skärholmen 2:1), 40,2 kWp har installerats på den nyrenoverade läktarbyggnaden på Kristinebergs IP (Kristinebergs Slott 3) samt att totalt 37,95 kWp återbrukade solceller har installerats på parkleksbyggnaderna Björklunds hage (Norra Ångby 1:1), Stora Blecktornsparkens parklek (Södermalm 8:57), Vårgårdens parklek (Skärholmen 2:1) samt Farstaängens parklek (Farsta 2:1). Då solceller har ökat mycket i pris de senaste åren är det svårt att få ekonomisk lönsamhet på små anläggningar, men genom att återbruka solcellspaneler minskar investeringskostnaden.

Kontoret har därmed solcellsanläggningar på totalt 1207 kWp installerade, vilket motsvarar en ökning med nästan 50 % jämfört med 2023 då motsvarande siffra var 808 kWp. Indikatorn för installerad effekt för 2024 uppnås dock inte, bland annat på grund av att renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus blivit förskjuten. Ett utredningsbeslut är taget under året och ett genomförandebeslut kommer troligtvis tas under 2025 för att installera solceller på Hägerstensåsens medborgarhus. Kontoret avvaktar installation av solceller i väntan på återkoppling från hyresgästen. Installation av solceller kommer troligtvis installeras under 2026. Installationer av återbrukade solcellspaneler från Husbybadet (Nidaros 2) på exempelvis Järvabadet (Akalla 4:1) har inte blivit färdigställda som planerat på grund av lång handläggningstid hos elnätsbolaget.


Detta har även påverkat den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar, som har varit lägre än förväntat under 2024, och uppgick till totalt 159 MWh. Detta beror dels på ett solfattigare år jämfört med 2023, problem med en del av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) under året, samt att installationerna av återbrukade solceller på parkleksbyggnader inte blev klara före sommaren som planerat vilket är den period då den största andelen av produktionen sker. Därmed uppnås inte målet om


egenproducerad el från solenergi under 2024. Resultatet för helåret innebär dock en ökning jämfört med föregående år då utfallet var 138 MWh.

Under året har kontoret tagit del av information om solceller på fasad som har installerats hos bolag inom staden vilket visar att solceller på tak är betydligt mer effektiva jämfört med solceller på fasad. Kontoret kommer därför att fortsätta att installera solceller på tak i första hand för så god lönsamhet som möjligt.

Kontoret har också påbörjat arbetet med att utreda möjligheterna till alternativa källor för fossilfri energiproduktion utöver solenergi. Under året har kontoret undersökt vad bolag inom staden har gjort inom området. Nästa steg är att tillsammans med Stadsledningskontoret (SLK) undersöka juridiska och praktiska förutsättningar för samverkan med bolagen i det fortsatta arbetet.

Kontoret följer även den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi på energilagringmarknaden samt i andra fastighetsägares projekt. Under året har kontoret genomfört en analys av batterilösningar och deras olika användningsområden. Slutsatsen av analysen är att det i nuläget är svårt att få ekonomisk bärighet i lagringslösningar för att lagra överskottsel från kontorets egen elproduktion i batterier. Flera tekniska utmaningar kvarstår dessutom gällande lämplig placering, drift och underhåll, samt brandsäkerhet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi	1 207 kWp			808 kWp	1 438 kWp		2024
Analys Under året har solcellsanläggningar på bland annat Mälarhöjdens nya ishall samt läktarbyggnaden på Kristinebergs IP tagits i drift samt att återbrukade solceller har installerats på flera parkleksbyggnader. Resultatet för helåret innebär att kontorets installerade effekt ökade med nästan 50 % jämfört med 2023. Indikatorn uppnås dock inte för 2024 bland annat med anledning av att renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus som innefattar installation av solceller har skjutits upp till 2026.							

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

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret ställer tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret arbetar dessutom 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 genomför därför alltid en återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten med syfte att öka andelen återbrukat material i projekten, och tar tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk.


Under året har ett flertal material- och återbruksinventeringar genomförts, exempelvis för Oskarsteatern (Hasseln 4), Vällingby sim- och idrottshall, Glasbruket 3 och 5, samt Klamparen 8 och 11. Exempel på projekt med projektavslut under 2024 som har haft inslag av cirkulärt byggande är Kristinebergs IP där man har återbrukat tegel och dörrar inom projektet, samt Kulturhuset (Skansen 23) där man har kunnat återbruka stolar från stora scenen i Kulturhuset till föreningen Teaterverkets scenlokaler. Under året har man även återbrukat en kylmaskin från Hagsätra IP på Spånga IP och konstgräsmattan från Hammarby IP har återbrukats på tre andra planer (Ekhagens BP, Tanto BP samt Enskede IP). Återbruk sker även kontinuerligt av inköpta byggbodnar som används som tillfälliga omklädningsrum vid ett antal idrottsplatser.

Arbetet med att ta fram en strategi och process för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande har också påbörjats under året, med syfte att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Detta är ett omfattande och komplext arbete med många delar att beakta och besluta om och där flera funktioner behöver delta för att säkerställa rätt förutsättningar för det kommande arbetet. Arbetet kommer därför att fortsätta under 2025.


Kontoret har även deltagit i projektet Kraftsamling för Cirkulärt byggande, som är ett samarbetsprojekt mellan Göteborg, Malmö och Stockholm. Syftet är fördjupad samverkan, erfarenhetsåterkoppling och metodutveckling för att påskynda och skala upp arbetet med cirkulärt byggande och göra arbetet mer kostnadseffektivt.

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

I samband med antagandet av stadens nya Miljöprogram 2030 genomfördes ett antal informationsaktiviteter på kontoret under hösten med syfte att höja medvetenheten och kunskapen om stadens nya miljömål, inklusive stadens höjda ambitionsnivå gällande återbruk och cirkulärt byggande.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra materialinventering vid	9			2	4		2024

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram en strategi för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande	2024-01-01	2024-12-31	
<p>Analys</p> <p>Arbetet med att ta fram en strategi och process för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande har påbörjats under året, med syfte att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Detta är ett omfattande och komplext arbete med många delar att beakta och besluta om och där flera funktioner behöver delta för att säkerställa rätt förutsättningar för det kommande arbetet. Arbetet kommer därför att fortsätta även nästa år.</p>			





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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

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

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


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

Analys

Under året har kontoret fortsatt arbetet med klimatanpassning. Kontoret har påbörjat en planering för montering av backventiler och tätning av dörrar till de mest prioriterade byggnaderna. Arbetet med backventiler kommer att behöva en samlad projektledning nästa år då bedömningen är att slutresultatet blir bättre om ventilen sätts in en bit bort från byggnaden vilket kräver markarbeten. Kontoret har genomfört en kartläggning av vilka drift- och underhållsrutiner som kan justeras för att inkludera enkla skyfallsåtgärder. I ombyggnationen av Brännkyrkahallen (Herbariet 2) har kontoret utrett skyfallsriskerna och kommer att justera marknivåerna runt byggnaden så att ett eventuellt skyfall inte stannar mot fasad utan kan ta sig vidare runt huset.

Trafikkontorets skyfallsfunktion leder arbetet med stadens åtgärdsplaner och fastighetskontoret har under året deltagit i detta arbete. Under året har kontoret tillsammans med skyfallsfunktionen planerat för och genomfört en workshop med de fastighetsägande bolagen om åtgärdsplanerna. Syftet med workshopen var att tillsammans fånga upp de kommunala fastighetsägarnas behov och perspektiv för att inkludera dessa i arbetet med åtgärdsplanerna. Kontoret har även under året färdigställt den värmekartläggning och rapport om värmeutsatta byggnader som påbörjats tidigare. I detta arbete har kontoret samarbetat med miljöförvaltningen för att det framtagna materialet även ska kunna användas av övriga i staden och för att kontorets arbete ska följa arbetet i staden. Kontoret har fortsatt sitt deltagande i stadens klimatanpassningsnätverk. Kontoret har tillsammans med de fastighetsägande bolagen varit mottagare av en första version av en skadekostnadsanalys som trafikkontoret har tagit fram, där arbete kommer att fortsätta nästa år. Skadekostnadsanalysen är ett sätt att analysera kostnader av ett skyfall på till exempel fastigheter.

Kontoret har under året utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. För att utreda energieffektiva lösningar för att hantera effekter av värmebölja har natt- och kylåtervinningsfunktionerna kontrollerats i ett antal riskbyggnader, bl.a. förskola (Pilträdet 11), Blackebergshallen (Skärkarlen 12) samt Närke 5 (Närke 5). Funktionen har varit effektiv och sänkt innetemperaturen med 2-3°C under varma dagar. I byggnader där frikylfunktionerna inte fungerat har det åtgärdats.

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

Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året fortsatt att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret också samverkat med stadens övriga förvaltningar i det gemensamma arbetet för att gynna biologisk mångfald.

I naturreservatsförvaltningen har ett antal skötselåtgärder genomförts under året för att öka tillgängligheten samt stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Bland annat har kontoret i ett gemensamt projekt tillsammans med Nacka kommun skapat en ny våtmark i Nackareservatet öster om Klisätra ängar. En ny kulturstig har också anlagts längs med Nacka ström, vilket är ett område där det har funnits industrier av olika slag mellan 1566 och 1919. I Görvälns naturreservat har stadens del av Upplandsleden rustats upp där nya markeringar gör det lättare att navigera längs leden och flera bänkar har placerats ut längs sträckan. Kontoret har även gallrat och förbättrat tillgängligheten till och invid jättegrytan vid Djupån i Ågesta friluftsområde och utmed Vidjavägen har gamla träd friställts från inväxande gran. Kontoret har ett nära samarbete med idrottsförvaltningen när det gäller förvaltning och utveckling av motionsspår och anläggande av nya vandringsleder och slingor, och planering pågår för exempelvis nya grillplatser och utveckling av vandringsleder under nästa år.


En förbättring i kontorets förvaltning av natur- och friluftsområden är att vattennivån i Ältasjön, Söderbysjön och Dammtorpssjön numera bevakas digitalt. Systemet känner av befintliga nivåer och tar del av SMHI:s prognos vilket gör att det kan larma i god tid så att risker för översvämning kan undvikas.

Kontoret har under året också påbörjat arbetet med planering för utveckling av Hästa gård till en levande och öppen stadsbondgård samt planering för hur kontorets del av Igelbäckens kulturresevat kan tillgängliggöras för besökare i alla åldrar. Arbetet har bland annat omfattat en utvärdering av status på byggnaderna inom gården och hur den tekniska utrustningen kan ske på ett hållbart sätt så att dess kulturhistoriska värden bevaras. Även gårdens utvecklingspotential har utretts och ett förslag är att teckna ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Hästa gård värdeöverfördes under slutet av året till fastighetskontoret från exploateringskontoret och kontoret övertog då även förvaltningen av gården från trafikkontoret.

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

För att utveckla och stärka kontorets arbete med ekosystemtjänster har kontoret under året i samarbete med miljöförvaltningen påbörjat en utredning av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet. Syftet är att utforma ett tydligt underlag och riktlinjer för det fortsatta arbetet med ekosystemtjänster och identifiera kostnadseffektiva åtgärder i befintligt bestånd samt vid nyproduktion. I ett första steg analyseras kontorets markinnehav gällande marktyp och nuvarande markanvändning, vilket kommer att ligga till grund för den fortsatta utredningen. Arbetet har visat sig vara mer omfattande än beräknat med många aspekter och frågor att beakta, och innebär att flera olika typer av underlag behöver sammanställas inför beslut om inriktning och vägval framåt. Arbetet kommer därför att fortsätta under 2025.

Exempel på ekosystemtjänster som har utvecklats i kontorets bestånd under året är en växtvägg som har anlagts i anslutning till den nya ishallen vid Mälarhöjdens IP och vid Stora Mossens IP har man gallrat bort mindre träd som har flisats ned och återförts till motionsspåret. Stammar från större döda träd har också placerats i närområdets skog för att gynna den biologiska mångfalden av insekter. De utplacerade trädstammarna utgör även möjlighet för närliggande förskola att nyttja till lek- och rörelsepass. Exempel på pågående projekt där ekosystemtjänster också kommer att ingå är anläggning av gröna tak på den planerade restaurangen och grillkiosken på Östermalmstorg, ängsplantering vid Kungsholmens brandstation samt biotoptak på Bäverdalens idrottshall i Rågsved. Detta är dock projekt som har projektavslut senare än 2024.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra en utredning av möjligheter till ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet	2024-01-01	2024-12-31	
<p>Analys</p> <p>Under året har kontoret påbörjat en utredning av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet, i samarbete med miljöförvaltningen. Syftet är att utforma ett tydligt underlag och riktlinjer för det fortsatta arbetet med ekosystemtjänster och identifiera kostnadseffektiva åtgärder i befintligt bestånd samt vid nyproduktion. Arbetet har visat sig vara mer omfattande än beräknat med många aspekter och frågor att beakta, och innebär att flera olika typer av underlag behöver sammanställas inför beslut om inriktning och vägval framåt. Arbetet kommer därför att fortsätta även nästa år.</p>			

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

 Uppfylls delvis



Analys



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

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

Under året har samtliga av praktiska och legala skäl möjliga laddplatser uppförts. Installationstakten har bland annat påverkats av en försenad upphandling av ramavtalsleverantör för installationer, dvs en högre installationstakt har ej varit möjlig under

givna ekonomiska förutsättningar. Nytt ramavtal tecknades först under slutet av året, vilket dock ger mycket goda förutsättningar för ett högre installationstempo under kommande år. Kontoret har även arbetat aktivt med att säkra extern finansiering av laddinfrastruktur inför 2025, där 9 anslag från Klimatklivet har beviljats om fler än 270 laddplatser vid 9 sport och idrottsanläggning. Sammantaget har kontoret lagt en god grund inför kommande års utbyggnad av laddinfrastruktur.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	3,7 %				5 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2024
Analys Vid om- och nybyggnation utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Andelen parkeringsplatser med laddinfrastruktur ökar kontinuerligt. Under året har en inventering av det totala antalet parkeringsplatser och antal p-platser med laddmöjlighet i kontorets bestånd genomförts. Inventeringen utgör ett viktigt underlag för att kunna planera för nya installationer på ett strategiskt sätt under kommande år.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Kontoret har under året haft möte med Stockholm Parkering AB där investeringar i bestånd har diskuterats, ambitionen är att kunna teckna avtal under 2025.			

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under året har laddplatser installerats vid bland annat Alviks kommunalhus (Biografen 2), Husbybadet, Kristinebergs IP och vid Stora mossens IP. Projektering för kommande installation av laddplatser har genomförts för flertalet platser, bland annat Årstafältets BP, Enskede IP och Mälardalens IP. Kontoret har också undersökt möjligheten att installera laddplatser på fler platser i staden som

till exempel i parkeringsgarage som hyrs av Stockholms parkering.


Under våren ansökte kontoret om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Klimatklivet är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som avser fysiska investeringar som minskar utsläppen av koldioxid. I december fick kontoret besked om att sökta medel har beviljats för installation av laddplatser vid 9 idrottsanläggningar. Installationsarbetet kommer att pågå under första halvåret 2025 och innefattar totalt 221 laddpunkter.

Kontoret har även deltagit i stadens arbetsgrupper för utbyggnad av laddinfrastruktur och har bidragit med teknisk kompetens för bland annat innovativ gatuladdning. Under året har en inventering och sammanställning av kontorets totala antal parkeringsplatser genomförts. Inventeringen visar att antalet parkeringsplatser med laddmöjlighet är ca 4 %, vilket är betydligt lägre än stadens årsmål för 2024. Inventeringen utgör dock ett viktigt underlag för att kunna planera för nya installationer på ett strategiskt sätt under kommande år.

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

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

Kontoret ställer alltid miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, vid upphandling av byggtreprenader. Kontoret ställer även miljökrav vid tillämpliga upphandlingar vilka medför transporter. Under året har fyra upphandlingar genomförts som innefattar transporter. Miljökrav gällande fordon och drivmedel har ställts i samtliga.

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

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



 Uppfylls helt

Analys

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

anständiga arbetsvillkor; hållbara städer och samhällen; hållbar konsumtion och produktion; samt ekosystem och biologisk mångfald.

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

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

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret ställer, i enlighet med stadens kemikalieplan, långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna samt för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ. I praktiken innebär det att samtliga projekt ska ha en loggbok där alla kemiska produkter samt de bygg- och anläggningsvaror som används i projekten registreras. Under 2024 har kontoret säkerställt att samtliga projekt som avslutats under året, och som uppfyller stadens krav gällande BVB, har använt sig av den.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” och obedömda produkter i projekten, ersätta utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt utifrån kontorets krav. Vidare genomförs besiktningar och kontroller regelbundet för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. Kontoret bidrar även till produktutveckling gällande byggvaror och material genom kravställande utifrån både miljökrav och önskad teknisk funktion.



Kontoret arbetar sedan flera år tillbaka med att minska användning av gummigranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används gummigranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer. Utvärderingar har visat att planer med sandinfill fryser och blir hårda vintertid och dessa planer lämpar sig därför inte för vinterfotboll. Infillsfria planer verkar däremot fungera bra även vintertid. Kontoret fortsätter att


följa utvecklingen på marknaden av alternativa fyllnadsmaterial för elitfotbollsplaner och tillsammans med idrottsförvaltningen pågår en utredning om alternativt material att använda istället för gummigranulat.

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

Under året har 9 stycken omläggningar av konstgräsplaner genomförts, bland annat på Bromstens IP, Kärrtorps IP och Nälsta BP. Nya konstgräsplaner har också anlagts på Aspuddens BP, Nockebyhovs BP, Sjöängens BP, Parkskolans BP och Karlbergsskolans BP. Konstgräsplanen på Karlbergsskolans BP upphandlades med krav på ett innehåll med minst 20 % återvunnen plast. Om denna plan efter utvärdering visar sig fungera bra kommer kontoret att ställa krav på återvunnen plast för fler planer.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	87,9 %			94,2 %	92 %		VB 2024
Analys Kontoret arbetar kontinuerligt med att utveckla användandet av Byggvarubedömningen (BVB) i projekten. Den främsta anledningen till att kontoret har ett lägre utfall än 2023 gällande indikatorn är att BVB under året har ändrat sina riktlinjer vilket innebär krav på årsabonnemang hos leverantörerna för att de ska kunna ha sina produkter bedömda i systemet. Detta gäller både tidigare bedömda produkter samt nya de önskar få bedömda. Detta har medfört att vissa leverantörer har valt att inte skaffa årsabonnemang medan andra har hamnat i långdragna bedömningsprocesser, vilket har påverkat andelen tillgängliga produkter i BVB med rekommenderad och accepterad status.							
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter i Byggvarubedömningen (BVB)	100 %			100 %	100 %		VB 2024

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

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3. Ett par av de underliggande indikatorer och delmålen når inte fullt upp till de uppsatta målnivåerna men inom ramen för kontorets egen rådighet och oberoende av externa faktorer görs bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls för 2024.

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

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip, vilket har fortlöpt under året. Även principen för överskottskrav har fastställts som bättre speglar kontorets varierande fastighetsbestånd. Arbetet med att fastställa en ny modell för ateljéhyror fortsätter under 2025.

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

Arbetet med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, fortsätter. Under året har kontoret fortsatt att tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning utrett möjligheterna att utveckla fastigheten Kämpinge 2:1 i Järva till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. I Järva pågår även en hel del arbete och insatser som bidrar till Fokus Järva, bland annat har två boulebanor i Akalla by byggts och invigts under året. Utöver Kämpinge 2:1 i Järva har kontoret fortsatt, utifrån rollen som stadens primära förvaltare av stadsinterna verksamhetslokaler, utredningar för att omvandla fastigheten Cedersdal 5:1 i Vasastaden till nya ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsnämnds förvaltningskontor.

Kontoret har under året implementerat det stadsgemensamma IT-stödet Hypergene för budget och prognos av investeringar. Arbetet med att planera implementering för budget och prognos av resultatdelen fortsätter under 2025 i samarbete med stadsledningskontoret. Takten på

införandet kommer att påverkas av tidplan hos stadsledningskontoret och bedömningen är att det kommer genomföras under senare delen av 2025. I och med den förväntade tidplanen kommer översyn och justering av befintlig systemarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer slutföras parallellt med införandet. Detsamma gäller översyn av hur bevarande av historiska data i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

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

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

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

◆ Uppfylls delvis

Analys

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

Kontoret har under året arbetat aktivt med att stärka den interna förmågan att vid behov anpassa verksamheten utifrån minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. Risker för avvikelser analyseras och vid behov diskuteras alternativ och konsekvenser för att hantera uppdrag och verksamhet inom ramen för den lagda budgeten. Ökade eller förändrade uppdrag kan förekomma och då måste en tydlig ram för tillkommande eller förändrad verksamhet säkerställas, förankras, finansieras och beslutas. Eventuella hyresförluster söker undvikas genom att i god tid föra dialog med berörda hyresgäster, interns som såväl externa. Kostnadsutfallet analyseras löpande och vid behov justeras kommande års budgetfördelningar. Under 2024 kan ökade kostnader för t.ex planerat underhåll noteras,

vilket innebär att kommande års budgeterade kostnader för dessa områden kan behöva justeras.





Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning tidigare i år att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Kontoret har förstärkt kompetensen inom projekt- och investeringshantering, samt under våren implementerat investeringsdelen i stadens system för ekonomisk budget och prognos (GPS/Hypergene) med ambitionen att öka transparens, kvalitet och precision i planering, prognos och uppföljning. Arbetet fortsätter med att utveckla Hypergene och säkerställa att systemet anpassas efter kontorets prioriterade utvecklingsarbete med att förbättra interna processer och arbetssätt kopplat till investeringsstyrningen. I systemet pågår bland annat utveckling av en auto-genererad rapport för att hantera projektportföljen mer effektivt. Med detta verktyg förbättras även kvaliteten på projektredovisningen, vilket ger nämnden en tydligare och mer överskådlig bild av projektportföljen. Mot slutet av året tillsattes en resurs inom projektavdelningen för att fokusera på samordning och utveckling av frågor som avser projektstyrning.





Med ett stort behov av investeringmedel har kontoret intensifierat arbetet med att finna externa finansieringsmöjligheter, till exempel genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag. Kontoret har ansökt och blivit beviljat medel från EU-finansierade Klimatklivet för installation av publik laddinfrastruktur på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Arbetet med installation kommer påbörjas under 2025.







Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret under året fortsatt utredningen kring fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret (del av Beridarebanan 10). Syftet är att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret. Kontoret har gått igenom och analyserat avtal, exempelvis tomträttsavtal och hyresavtal, för att utreda ansvarsfördelningen vidare tillsammans med angränsande fastighetsägare och övriga förvaltningar inom staden.

Kontoret har ett stort antal kulturhistoriska byggnader i beståndet som har stor betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling samt med verksamheter som är viktiga för föreningslivet. Dessa byggnader har ofta höga drift- och underhållskostnader och hyresgäster med begränsad betalningsförmåga. Kontoret har identifierat byggnader som inte bär sina egna kostnader och sammanställt dessa utifrån ett kulturhistoriskt, ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %			100 %	100 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2024
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	86,3 %			84,8 %	100 %	100%	VB 2024

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Analys Kontorets resultat år 2024 minskar med 16 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 116,4 mnkr i verksamhetsplanen. Framförallt ett ökat akut och avhjälpande underhållsarbete tillsammans med högre indexuppräknningar för löpande drift har bidragit till årets avvikelse. Detta bidrar till ett totalt underskott för årets resultat om 16 mnkr.							
 	Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	86,3 %		84,8 %	100 %	100 %	VB 2024
Analys Kontorets resultat år 2024 minskar med 16 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 116,4 mnkr i verksamhetsplanen. Framförallt ett ökat akut och avhjälpande underhållsarbete tillsammans med högre indexuppräknningar för löpande drift har bidragit till årets avvikelse.							
 	Nämndens prognossäkerhet T2	-4 %		-4 %	+/-1 %	+/- 1 %	2024
Analys Den ökade avvikelsen beror främst på ökade kostnader inom avhjälpande, akut och planerat underhåll som under året ökat mer än förväntat, dessa kostnader är av dess natur svåra att förutse och korrekt prognostisera vid större akuta åtgärder.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. I arbetet ska princip för överskottskrav fastställas som bättre speglar nämndens varierade fastighetsbestånd	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Ett intensivt arbete med detta har fortgått under året, bl.a. har det identifierats kategorier till en föreslagen stadsintern hyresstruktur, tagits fram en grund till ingående kostnadskomponenter i hyran samt byggts en modell för att kunna simulera olika hyror. Det finns ett fåtal knäckfrågor kvar att lösa och beslut behöver fattas kring några grundläggande utgångspunkter som modellen ska vila på. Under 2025 avser kontoret i dialog med stadsledningskontoret att lösa dessa utestående frågor för att slutligen kunna implementera den nya stadsinterna hyresmodellen år 2026 utifrån nämndens beslut.			
  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret under året fortsatt utredningen kring fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret. Det råder idag osäkerhet kring bland annat reglering av ledningar i golv, körbanorna i faret och garageportar vilket sammantaget har lett till förseningar. Arbetet fortsätter under 2025.			
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden identifiera fastigheter i sitt bestånd som inte kan bära sina egna kostnader men som eventuellt bör behållas i stadens ägo utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Ny stadsintern hyresmodell har implementerats
- Princip för överskottskrav är fastställd

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

Analys

För att säkerställa en hållbar och över tid förutsägbar hyresnivå för stadsinterna hyresgäster har kontoret under året i samarbete med kommunstyrelsen fortsatt arbetet med att utveckla en ny stadsintern hyresmodell baserad på en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. Under året har kontoret fokuserat på princip för överskottskrav samt fördelning av overhead-kostnader, där ett antal olika scenarion har presenterats för stadsledningskontoret. Kontoret har även arbetat vidare med simuleringar och analyser av övriga kostnadskomponenter i hyresmodellen, vilket bland annat har innefattat konsekvensanalyser utifrån respektive hyresgäst och verksamhet. Ambitionen är att beslut kring ny hyresmodell kan fattas under våren 2025 med målbilden att ny hyresmodell skall gälla/finnas på plats inför budget 2026. Kontoret har under året i samarbete med kommunstyrelsen tagit fram hyressättningsmodeller där ateljéhyror är en del.


Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten. Befintligt konjunkturläge gör detta än mer angeläget och leder till ökade behov av att arbeta med prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift- och kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktig hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar. Kontoret har under året utvecklat användningen av nyckeltalsanalyser, till exempel ökad användning av projektrelaterade nyckeltal. Bland annat förväntas den fortsatta implementeringen av Hypergene förbättra förutsättningarna till mer enhetliga grunder för uppföljning och att ta fram relevanta och jämförbara nyckeltal.



En angelägen parameter för en hållbar ekonomi är att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet, till avtalat pris och att vidta åtgärder när så inte är fallet. Kontoret arbetar med en fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för leverantörsavtal med syfte att ha en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, kvalitetssäkrade leveranser samt bättre relationer med kontorets leverantörer. Under året har kontoret anställt en avtalscontroller för att stärka kompetens, kvalitet och stabilitet i arbetet med proaktiv avtalsuppföljning.

Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret under året fortsatt utredningen kring fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret. Det råder idag osäkerhet kring bland annat reglering av ledningar i golv, körbanor i faret och garageportar. Syftet är att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret. Kontoret har gått igenom och analyserat avtal, exempelvis tomträttsavtal och hyresavtal, för att utreda ansvarsfördelningen vidare tillsammans med angränsande fastighetsägare och övriga förvaltningar inom staden.

Kontoret har under året fortsatt genomgången av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Arbetet syftar till att förhandla in och bruksvärdera

fler lägenheter för att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning framgent.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	62 %			25 %	80 %		VB 2024
<p>Analys</p> <p>Arbetet med att implementera åtgärder i samband med utredning kring upphandlingsstrategier och hur/när de beslutas är ständigt pågående. Upphandlingsstrategier tas fram i början av upphandlingen varför många äldre upphandlingar som avslutats under 2024 inte har någon beslutad strategi dokumenterad. Kontoret ser en positiv trend jämfört med föregående år och kommer successivt öka andelen avslutade upphandlingar med beslutade strategier.</p>							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsatt genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2024-01-01	2024-12-31	
<p>Analys</p> <p>Kontoret har under året fortsatt genomgången av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Arbetet syftar till att förhandla in och bruksvärdera fler lägenheter för att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning. Arbetet fortsätter under 2025.</p>			
 Samtliga ramavtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2024-01-01	2024-12-31	
<p>Analys</p> <p>Kontorets samtliga upphandlade avtal har en utsedd avtalsägare som har budgetansvar för inköpet. Den ansvarige tillser att verksamheten följer avtalet och är den som fattar beslut om hävning av avtal samt utfärdande av viten etc. Samtliga avtal ska ha en utsedd avtalsförvaltare som följer upp förvaltningen och hanterar avvikelser. Kontoret har arbetat in en rutin att i samband med att en ny upphandling startas upp ska en avtalsägare och avtalsförvaltare utses, vilket dokumenteras i upphandlingsstrategin.</p>			

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, något som innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Kontoret har under året arbetat med och genomfört både försäljningar och förvärv av fastigheter och bostadsrätter som ett led i att renodla det egna beståndet. De försäljningsprocesser som kontoret genomför avser objekt som inte används för stadens egna verksamheter eller är av strategisk eller ekonomisk nytta för kommunkoncernen. Fastigheter

med höga kulturhistoriska värden, eller som är av annat strategiskt värde för staden, är inte föremål för avyttring även om de saknar stadsintern inhyrning i dagsläget. Innan försäljning på en öppen marknad utreder kontoret om aktuell fastighet eller byggnad bättre kan inrymmas inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret har, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbetat för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv och när så bedömts lämpligt har dessa objekt värdeöverförts till exploateringskontoret. Under året har kontoret till exempel övertagit förvaltningen av Hästa Gård på fastigheten Akalla 4:1 och värdeöverfört fastigheten Midsommarkransen 1:8 till exploateringskontoret.

Kontoret har under året arbetat med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden och andra aspekter som har påverkan. I samband med inventeringen utreds det om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken uppskattad tidshorisont. En del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över en lång tid. Kontoret har även fortsatt arbetet med att se över hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort. Under perioden har kontoret sålt en bostadsrättslägenhet i Älvsjö.

Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nya bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen. Under året har kontoret tillträtt servicebostäder för LSS på Kungsholmen och Norrmalm samt ett gruppboende i Bromma. Kontoret har under året även tillträtt två förskolor, båda i Bromma.

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp eller konverterats om till annan upplåtelseform med följden att kontorets prognoser blivit osäkra. Marknadsläget som rått under de senaste åren med stigande räntor och skenande byggkostnader har, även om räntorna börjat sjunka igen, medfört att det byggs i förhållandevis låg takt. Kontoret har till följd av den låga byggtakten inte haft några ärenden att använda som underlag för att utreda alternativkostnaden för inhyrning vid förvärsärenden av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende.

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 har kontoret under året ytterligare förstärkt samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i kontorets bestånd. Kontoret har under året tillsammans med socialförvaltningen utrett ett antal vakanta samt kommande vakanta bostäder inom kontorets bestånd som bedömts lämpa sig väl för uthyrning till av staden prioriterade grupper. Då det visat sig svårt att möjliggöra uthyrning av dessa avser kontoret att avyttra dem.

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 lokalbeståndet. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler har kontoret under året arbetat 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 en del av arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret under året fortsatt att tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning utreda möjligheterna att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Utöver Kämpingeskolan har kontoret även fortsatt dialogen med SISAB för att söka omvandla före detta Socialhögskolan vid Sveaplan till nya ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsnämnds förvaltningskontor.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året fortsatt med omvärldsbevakning av AI-marknaden och tagit del i hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken.

Utvärdering av tester med rumsreferensgivare visar på att ett jämnare inomhusklimat uppnås med hjälp av dessa. Installation av rumsreferensgivare säkerställs i samband med upprustnings- och nybyggnadsprojekt.


Kontoret har under året genomfört tester med olika automatiska mätavläsningar av media.

Samarbete har genomförts med S:t Erik Kommunikation AB som har installerat teknisk utrustning i Akalla på en av allmännyttans byggnader som möjliggör uppkoppling av enheter för olika ändamål. Till denna är ett antal elmätare i Akalla by och Husby gård kopplade så att mätningen sker digitalt istället för manuellt. Utvärdering har skett löpande av vilka lösningar som fungerat för olika byggnader och deras olika förutsättningar. Kontoret ser med tekniken möjlighet att uppnå en mer effektiv och exakt data samt möjligheter att kunna användas för andra slags mätare framöver, exempelvis för fuktighet och värme vilket kommer leda till ett effektivare resursanvändande.

Kontoret har utrett möjliga systemstöd för att samla in och analysera mätdata rörande media och identifierat ett behov av att utveckla stödet för mediauppföljning.

Kontoret har också arbetat med att förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader. Detta sker bland annat genom skanning och modellering av byggnader samt att ritningar som överlämnas efter slutfört projekt till förvaltning uppfyller kontorets tekniska anvisningar. Skanning passar extra bra att använda vid ombyggnationer av äldre, ofta

kulturhistoriskt värdefulla byggnader, där äldre ritningar inte stämmer överens med verkligheten. Genom att skapa en exakt 3D-modell från scanningen kan alla involverade i projektet få en gemensam referens, vilket minimerar risken för misstag. Skanning har skett på ett flertal byggnader till exempel för Stadshuset (Eldkvarnen 1).

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

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







 Uppfylls delvis

Analys

Under året har kontoret tagit emot två feriearbetande ungdomar. Dessa två har arbetat i arkivet samt varit på ett antal platsbesök. Syftet med platsbesöken har dels varit att belysa det breda fastighetsbeståndet och variationen av projekt men också att väcka intresse för det tekniska arbetet. Verksamheten har även tagit emot två personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA). Målet för praktikplatser och Stockholms jobb har inte kunnat nås då verksamheten under året inte haft möjlighet att avsätta resurser för handledning.

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

Identifikation av nyckelkompetenser och framtida medarbetare ingår i kontorets årliga kompetensförsörjningsplan där respektive enhet gör sina kompetensanalyser för att säkerställa rätt kompetens på kort- och långsikt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2			3	2 st	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2024
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			1	1 st	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2024
Analys Förmågan att avsätta resurser har inte varit tillräckliga vilket gjort att kontoret inte haft möjlighet att handleda personer.							
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2 st			5 st	6 st	Tas fram av nämnd	VB 2024
Analys							

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Förmågan att avsätta resurser har inte varit tillräckliga vilket gjort att kontoret inte haft möjlighet att handleda personer.							

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

 Uppfylls helt

Analys

All stadsplanering ska bidra till en socialt och ekologisk hållbar stad. Kontoret bidrar till målet genom sitt uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Under året har kontoret tagit emot tre stycken förvaltningsuppdrag. Kontoret har tillämpat en aktiv fastighetsförvaltning, bland annat genom samarbetet med exploateringskontoret för att hitta intressanta objekt utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt värdeöverförs dessa objekt till exploateringskontoret för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontoren har också samarbetat för att minimera tomställningstiden av byggnader inför stadsutvecklingsprojekt. Kontoret har fortsatt att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggande av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

Fokus Järva

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista har genom sammanslagning blivit stadsdelsnämnden Järva, som söker en lämplig kontorslokal. Kontoret har under året påbörjat förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan, och utredningsbeslut fattades under hösten. Dialog har pågått med den nuvarande ägaren SISAB samt den tilltänkta hyresgästen Järva stadsdelsnämnd. Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. På fastigheten finns även en idrottshall där behovsanalysarbetet har startats tillsammans med idrottsförvaltningen.

Under året har planeringsarbetet fortsatt med hur Hästa gård (Akalla 1:1) och del av Igelbäckens kulturresevat ska bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare i alla åldrar. I majnämnden fattades ett utredningsbeslut om utveckling av Hästa gård. Kontoret har utrett statusen på byggnaderna inom gården och hur upprustning ska kunna ske på ett hållbart sätt så att kulturhistoriska värden bevaras. Även gårdens utvecklingspotential har utretts och ett förslag är att teckna ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slättervallar inom resevatet ingår i arrendet. Viss renovering har påbörjats av bland annat ladugården och ett bostadshus. Hästa gård värdeöverfördes under slutet av året från exploateringskontoret till fastighetskontoret.

Trafikkontoret har i samarbete med kontoret och andra berörda förvaltningar arbetat med ett helhetsgrepp för trafiksituationen på Järvafältet.

Nydals parkleksbyggnad i Järva som tidigare hyrts ut till en förening, förbereds för att

återigen fungera som parklek och planering om hur byggnaden ska renoveras pågår tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning.

Under året har utredning för ett nytt fritidsbibliotek i Spånga by pågått.

På Hägerstalunds gård (Akalla 4:1) har verksamheten i värdshuset under året gått i konkurs, och byggnaden har efter vakansen problem med skadedjur och inbrott. Viss renovering pågår i väntan på ny inriktning för gården.

Kontoret har fortsatt arbetet med planering för en ny idrottshall – Akallahallen – på Mariehamngatan och inriktningsbeslut har fattats i november. Samtidigt fattades också ett inriktningsbeslut för utveckling av Stenhagens BP, som ligger intill. Dagens grusplan med friidrottsytor kommer utvecklas till att bestå av en 7-spels konstgräsplan, slagburar för cricket, friidrottsytor och spontanidrottsfunktioner. Barnkonsekvensanalyser har tagits fram för båda anläggningarna.

Kontoret har under året påbörjat byggnation av en ny omklädningsbyggnad på Knutby BP. Byggnaden innefattar två omklädningsrum, en extern tillgänglighetsanpassad WC, ett café/serveringsutrymme samt driftutrymmen för kontoret. Kontoret har också anlagt en utökad besöksparkering. Fortsatt utveckling kräver ny detaljplan. Planbelysningen på anläggningen har bytts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

Undervåningen på den befintliga byggnaden vid Kvarnbacka BP har ytskiktsrenoverats för att inhysa både idrottsförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning. Inför renovering av övervåningen pågår en behovsanalys för att säkerställa idrottsförvaltningens behov. Planbelysningen på anläggningen har bytts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

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

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Under hösten har alla medarbetare bjudits in till ett seminarium inom ämnet återhämtning. Informationsinsatsen genomfördes tillsammans med de tekniska förvaltningarna.

Under året beslutade ledningsgruppen att samtliga enheter skulle arbeta med ett antal fokusfrågor kopplade till resultatet av medarbetarenkäten. Utöver dessa fokusfrågor arbetar enheterna även med andra, för dem, relevanta områden.










För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. I början av året lanserade staden en ny arbetsmiljömodul i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS). Arbetet med att implementera modulen och det nya arbetssättet för uppföljning av arbetsmiljö har pågått under året med goda resultat.

Kontoret planerar kontinuerligt för utbildningsinsatser i syfte att säkra förutsättningar för kontorets chefer att uppfylla sitt arbetsmiljöansvar samt säkra hur kontoret följer upp förväntat resultat av aktiviteter för trygg och säker arbetsmiljö.

Under hösten genomfördes en omflyttning i lokalerna. I samband med denna har kontorets förhållningssätt kopplat till trivsel på fastighetskontoret reviderats.

Under hösten har kontoret haft fokus på möteskultur. Arbetet inleddes med en workshop för kontorets chefer och fortsatte på höstens medarbetardag. I samband med medarbetardagen togs ett antal mötesöverenskommelser fram som kontoret kommer arbeta vidare med under nästkommande år.

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.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	81			81	82	83	2024
Analys							
Utfallet ligger i linje med 2023 års utfall. Inför 2024 höjde kontoret ambitionsnivån vilket medförde att målet inte kunde nås till fullo. Under året har kontoret har arbetet aktivt med resultatet av medarbetarenkäten och samtliga enheter har tagit fram enhetsvisa handlingsplaner.							
  Sjukfrånvaro 	2,2 %	1,7 %	3,1 %	2,1 %	3 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2024
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	0,9 %	0,8 %	1,1 %	0,9 %	1 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2024

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Under 2024 har kontoret fortsatt med ett flertal satsningar för att säkerställa effektiva arbetssätt för verksamheten, i linje med stadens utveckling mot fler stadsgemensamma IT-stöd, för bättre beslutsunderlag och styrning inom stadens olika verksamheter. Kontoret har under året som gått implementerat det stadsgemensamma IT-stödet Hypergene för budget och prognos av investeringar. Arbetet med att planera implementering för budget och prognos av resultatdelen med hjälp av Hypergene har fortsatt under hösten, i samarbete med stadsledningskontoret, och detta är ett arbete som även kommer att fortsätta under 2025. I och med den förväntade tidplanen kommer översyn och justering av befintlig systemarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer, slutföras parallellt med införandet. Detsamma gäller översyn av hur bevarande av historiska data i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

Kontoret har under året även arbetat vidare med utveckling av Hypergene och har påbörjat ett arbete med att se över rapporteringsprocessen avseende budget och prognos. Detta arbete initierades under 2023 och har fortgått under 2024, med syfte att dels anpassa kontorets nuvarande uppsättning och arbetssätt utifrån det nya IT-stödets grundläggande utformning, men också för att säkerställa att kontorets verksamhetsspecifika behov beaktas i uppsättningen av IT-stödet i dialog med det stadsövergripande projektet GPS. Detta är ett arbete som även kommer att fortsätta under 2025 i tät samverkan med stadsledningskontoret.

Kontoret har under året deltagit i utvecklingen av den nya stadsgemensamma plattformen för geodata i det stadsövergripande projektet Geodata i Stockholm (GiS). Internt har ett parallellt arbete pågått under året gällande att utreda kontorets specifika behov och översyn av befintlig geodata.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under 2024 arbetat intensivt med att skapa rätt förutsättningar och för att stärka kontorets förmåga till strategisk och taktisk ledning för hantering av fredstida kriser och vid höjd beredskap för den egna verksamheten. Kontoret har genomfört förvaltningsspecifika utbildningar och övning av kris- och krigsledningsstaben samt deltagit på STADSÖ24 tillsammans med övriga utvalda förvaltningar och bolag. Övningen resulterade i ett flertal identifierade förbättringsområden, som kontoret kommer att fortsätta arbeta med under 2025. Kontoret har utökat sin bemanning och förstärkt sin kompetens inom beredskapsområdet, vilket ger goda förutsättningar till ett fortsatt strukturerat arbete och med kontorets bidrag till återuppbyggnaden av den civila beredskapen.

Kontoret har upphandlat ett digitalt verktyg för inkallning av kris- och krigsledningsstaben. Ett system som är anpassat och utvecklats för just detta ändamål. Systemet kommer också att nyttjas inom kontoret för larmhantering och snabb kommunikation till kontorets personal i samband med en allvarlig incident eller särskild händelse.

Under 2024 har kontoret påbörjat en utredning och analys av alternativa och skyddade ledningsplatser för verksamheten. Syftet är att säkerställa förmåga och redundans för kontoret i händelse av att ordinarie ledningsplats är otillgänglig. Arbetet kommer fortgå under 2025.







Kontoret har genomfört kontinuerliga kommunikations- och informationsinsatser under 2024 för kontorets samtliga anställda, i syfte att hålla personalen informerade om både stadens och kontorets arbete med civil beredskap. Dessa insatser kommer fortsätta under 2025.

Kontoret har ett uppdrag att säkerställa stadens centrala ledningsförmåga i byggnader och andra anläggningar som används eller som är avsedda för att leda eller styra kommunal verksamhet samt för ledning och samordning av civil verksamhet vid höjd beredskap. Detta uppdrag innefattar nära samverkan och samordning med ett flertal samhällsviktiga aktörer då det både är krävande och ställer höga krav på resurser och kompetens inom kontoret.

Kontoret fortsätter att medverka i det stadsövergripande arbetet i stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Under hösten 2024 påbörjades ett arbete med att ta fram en sektorsövergripande risk- och sårbarhetsanalys för räddningstjänst och befolkningsskydd samt för kommunal teknisk försörjning och kulturarv. Detta arbete kommer att fortsätta under 2025.

I syfte att skapa ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete har kontoret anpassat både verksamhet och organisation för att möta den förändrade hotbilden och det allvarliga säkerhetsläget som råder. Kontoret har utökat sin organisation samt gjort förändringar i vissa befattningar och roller för att anpassa organisationen. Kontoret har dessutom tydliggjort det säkerhetsrelaterade ansvaret i syfte att involvera samtliga inom kontoret i säkerhets- och trygghetsarbetet.

Kontoret har under 2024 genomfört och fastställt en risk- och sårbarhetsanalys. Ett arbete som involverat samtliga avdelningar och enheter, och där risker kopplat till samhällsviktig verksamhet prioriterats. En åtgärdsplan har tagits fram och åtgärder kommer att genomföras under 2025, samtidigt som ett arbete med kontinuitetsplaneringen påbörjas. Verksamhetsrisker som identifierats i arbetet med risk- och sårbarhetsanalysen, kommer att överföras och hanteras i kontorets arbete med väsentlighets- och riskanalys.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	85 %			85 %	85 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2024
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	74,48 %			37,61 %	81 %	81 %	2024
Analys							
Under året har arbete med att implementera arbetssättet pågått med fokus på att göra uppföljningar på ett mindre antal avtal tillsammans med verksamheten. Resultatet och lärdomarna från detta kan användas för att utveckla och kvalitetssäkra kontorets arbete långsiktigt. Under perioden har en fast tjänst tillsatts för avtalscontroller och arbetet kan fortlöpa som planerat.							
  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys	100 %				100 %	100 %	2024

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

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


 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning genomfört viss kartläggning, analys och planering av de fastigheter och byggnader där man bedriver, eller som är lämpliga för att bedriva samhällsviktig verksamhet. Arbetet är inte slutfört utan fortsätter framåt då det visat sig vara mer komplext och omfattande än förväntat. Ett fortsatt arbete behöver genomföras under 2025 då målsättningen är att resultatet ska utgöra inriktning och underlag för kontorets behov av kompetens och resurser för att säkerställa drift och underhåll i utpekade fastigheter.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 I samråd med stadsledningskontoret, ta fram en modell och standard som ska gälla för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Ett fortsatt arbete mellan kontoret och stadsledningskontorets säkerhetsavdelning är nödvändig under 2025 för att kunna slutföra aktiviteten.			
ii Kontoret ska i samverkan med stadsledningskontoret, identifiera och kartlägga vilka fastigheter och anläggningar i kontorets bestånd som är lämpliga och möjliga för att bedriva samhällsviktig verksamhet	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Ett fortsatt arbete mellan kontoret och stadsledningskontorets säkerhetsavdelning är nödvändig under 2025 för att kunna slutföra aktiviteten.			
ii Utreda och analysera behovet av resurser och organisation i syfte att säkerställa drift och upprätthålla avsedd förmåga för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31	
Analys Ett fortsatt arbete mellan kontoret och stadsledningskontorets säkerhetsavdelning är nödvändig under 2025 för att kunna genomföra aktiviteten.			

Nämndmål: 2. Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets har under 2024 arbetat med att ta fram och fastställt en lokal anvisning för informationssäkerhet med tillhörande bilagor. I den lokala anvisningen så har ansvarsfördelning och ansvarsförhållande inom områdena informationssäkerhet och dataskydd tydliggjorts för olika befattningar och roller inom kontoret.

Kontoret har under året planerat och beslutat om förändringar i vissa roller inom befintlig verksamhet. Dessa förändringar kommer att genomföras under 2025, och dessutom kommer kontoret utöka sin organisation med en resurs och med kompetens som ska leverera ett strategiskt, verksamhetsnära och samordnande stöd till förvaltningschef, avdelnings- och enhetschefer.

Utbildning inom säkerhetsområdena informationssäkerhet och dataskydd har genomförts under året, och fortsätter prioriteras under 2025 med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare.

Kontoret har även arbetat vidare med informationsägarskap, information - och datahantering samt att systemklassning av samtliga lokala verksamhetssystem har genomförts.

Ett arbete har initierats under hösten 2024 där staden utbildningsplattform kommer anpassas lokalt till kontorets behov. I samband med detta kommer ett flertal säkerhetsutbildningar bli obligatoriska för samtliga medarbetare, och ett stort fokus kommer att vara utbildningar inom informationssäkerhet och dataskydd i olika nivåer.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har fortsatt att delta i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete under verksamhetsåret 2024. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade. Kontorets målsättning har varit att stärka sin förmåga och fokusera på arbete med trygghet samt att förebygga otillåten påverkan och välfärdsbrottslighet.

I samband med kontorets ordinarie hyresgästmöten har trygghetsfrågan funnits med som en stående punkt. Kontorets systematiska arbete med trygghetsronderingar kring våra byggnader har pågått över hela året, till exempel åtgärdas trasig belysning och buskage och sly rensas. Vidare har kontoret fortsatt deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By. Kontoret har arbetat för att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar dem.

I Kulturhuset/Stadsteatern (Skansen 23) har kontoret under året bytt ut samtliga brandlarmscentraler och ett stort antal detektorer vilket innebär att teaterök nu kan användas utan att riskera onödiga larm, samtidigt som det har säkerställts att en utbruten brand detekteras utan fördröjning. Detta gör föreställningarna både roligare och säkrare.

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

Kontoret har börjat med att kartlägga behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet och i samråd med stadsledningskontoret utrett hur ansökningsprocessen kan kvalitetssäkras och blir mer förutsägbar. Kontoret har även sett över hur ansökningsunderlaget kan förbättras. Trygghetsinvesteringar gällande belysning har till exempel installerats på Uppbådet 1 i Älvsjö och på Kärrtorps IP. Som en trygghetsskapande åtgärd har kontoret installerat ny belysning till huvudentrén och dess tillhörande konstverk på Medborgarhuset (Medborgarhuset 1).

Under hösten har kontoret utfört trygghetsvandringar kring utvalda objekt i samarbete med hyresgäster och verksamheter, som Spångafolkan (Ambjörn 15), Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen och på Södermalm kring Medborgarplatsen, Björns trädgård och Fatbursparken (Medborgarhuset 1, Dosthoffska huset 1 och Banmästarbostället - Södermalm 9:1). Även en trygghetsvandring med särskilt flickor i fokus har genomförts i Husby, kring Husbyhallen, ishallen och Husbybadet. Närvarande var representanter från kontoret, idrottsförvaltningen,

Järva stadsdelsförvaltning, tränare och spelare från en basketförening. Förslag på åtgärder gällande till exempel belysning tas vidare inom kontoret och samarbete fortsätter med stadsdelsförvaltningen kring de trygghetsaspekter som kontoret inte har rådighet över, och som påverkar föreningslivets utövare.

Kontoret har under året fortsatt det påbörjade arbetet med att förbättra belysningen på flertalet bollplaner. Gamla armaturer har bytts ut och ersatts mot nya energieffektivare armaturer. Ny teknik har installerats för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet.

Arbete mot välfärdsbrott

Som ett led i satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen, vilket är en form av välfärdsbrottslighet, har kontoret säkerställt kravställning i varje upphandling så att kontoret kan utföra arbetsplatskontroller i samtliga projektuppdrag. Syftet är att säkerställa att byggtreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverkat ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna syftar till att på ett heltäckande sätt kontrollera byggarbetsplatserna. Dels genom att dokumentera att rutiner och krav följs på byggarbetsplatsen och dels genom annan informationsinhämtning. Vid arbetsplatskontrollerna ska även skick på skalskydd och inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas. Under året har kontoret haft dialog med stadsledningskontoret om uppföljning av arbetsplatskontroller och välfärdsbrott gemensamt i byggbranschen.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Stadens parklekar bidrar till många av målen om integration, mötesplatser och meningsfull fritid. Kontoret har under året arbetat med uppdraget att ta fram en enhetlig och tydlig plan för parklekarna. I detta arbete har det ingått att ta fram en parkleksenkät och ett stödmaterial för stadsdelsförvaltningarna att utgå ifrån i sitt arbete med att ta fram sina stadsdelsvisa parkleksplaner. Kontoret har även arrangerat en förvaltningsövergripande workshop för de tekniska förvaltningarna, stadsdelsförvaltningarna och stadsledningskontoret. På denna workshop diskuterades centrala frågor för parklekarnas utveckling. Kontoret har sammanfattat detta arbete i en rapport som bifogas verksamhetsberättelsen.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder. Kontorets medarbetardag under våren hade tema tillgänglighet där medarbetare fick möjlighet att höja sin kunskap och få nya insikter och inspiration i arbetet med tillgänglighetsfrågor. Kontoret har ett kontinuerligt samarbete med funktionshinderrådet och projektavdelningen presenterar utvalda projekt för rådet, bland annat Hammarbyhöjdens idrottshall på Nytorps gärde, ny multihall på Enskede IP, Akallahallen, Stenhagens BP och om kontorets utökade samverkan med idrottsförvaltningen om att ta fram en gemensam barnchecklista. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten i de lokaler och anläggningar som kontoret ansvarar för. Under perioden har exempelvis tillgängligheten förbättras i naturområdet Ågesta och Mälarhöjdens idrottshall har invigts som bland annat är utrustad med en No-Fall sele (ett fallskyddssystem) som möjliggör tillgänglighet för alla på isen. Kontoret har även förbättrat utrymningsvägarna i en förskola på Kungsholmen och i Eriksdalshallen.

Under året har kontoret fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt, bland annat har barnkonsekvensanalyser för Akallahallen, Stenhagens bollplan samt Gränsbergets idrottshall och bollplan genomförts. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnade till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks. Detta ska vara en del av målet med de dialoger med barn som genomförs.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Under året har kontorets kundförvaltare haft besök av en trygghetssamordnare från Södermalm stadsdel som berättade om trygghetsarbete och platssamverkan. Kontoret har även haft dialog med stadsledningskontoret angående att förbättra och tydliggöra ansökningarna till trygghetsmedel.

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

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

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	T2	Avvikelse	Avvikelse
Mnkr	2023	2024	2024	2024	Utfall 2024 vs. VP 2024	Utfall 2024 vs. Utfall 2023
Hyror	1 483,3	1 687,4	1 684,6	1 666,0	2,8	204,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	26,9	27,6	25,9	27,1	1,7	0,7
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	54,5	54,2	53,0	55,9	1,2	-0,3
Arbeten åt utomstående	17,2	10,1	9,6	11,0	0,5	-7,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0	15,6	13,1	14,1	2,5	2,6
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,6	1,9	3,2	3,3	-1,2	-0,6
Lokalservice och FM-tjänster	24,8	30,2	30,9	30,3	-0,7	5,4
Övriga intäkter	41,6	36,1	35,1	45,1	0,9	-5,6
Summa verksamhetens intäkter	1 663,9	1 863,2	1 855,4	1 852,9	7,8	199,3
Driftkostnader (drift)	-215,8	-230,9	-219,6	-227,1	-11,4	-15,1
Lokalservice och FM-tjänster	-23,7	-25,0	-30,5	-28,9	5,5	-1,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-87,3	-97,1	-85,3	-90,9	-11,8	-9,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-66,3	-73,6	-53,1	-62,2	-20,5	-7,3
Planerat underhåll	-36,4	-73,4	-45,0	-52,9	-28,4	-37,1
Arbeten åt utomstående	-17,8	-10,2	-9,6	-11,0	-0,6	7,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-13,5	-9,0	-9,9	-9,9	0,9	4,4
Förvaltningskostnader (OH)	-149,2	-166,0	-164,6	-166,7	-1,4	-16,8
Fastighetskatt	-14,9	-16,4	-16,1	-16,4	-0,2	-1,5
Kundförluster	-3,8	-1,7	0,0	2,2	-1,7	2,1
Försäljningsomkostnader	-2,6	-1,9	-3,2	-3,3	1,2	0,6
Skadestånd och Vite	-4,8	-4,3	0,0	-3,9	-4,3	0,5
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,3	-2,4	-2,3	0,1	0,1
Övriga kostnader	-19,5	-16,6	-17,7	-17,8	1,1	2,9
Summa verksamhetens kostnader	-657,8	-728,3	-656,9	-691,2	-71,4	-70,5
Verksamhetens driftnetto	1 006,1	1 134,8	1 198,5	1 161,7	-63,7	128,8
Avskrivningar	-624,6	-664,9	-694,3	-679,5	29,4	-40,2
Räntekostnader	-289,3	-369,6	-387,8	-377,3	18,2	-80,3
Summa kapitalkostnader	-913,9	-1 034,5	-1 082,1	-1 056,8	47,6	-120,6
Resultat innan överskottskrav	92,1	100,4	116,4	104,9	-16,0	8,2
Överskottskrav	108,6	116,4	116,4	116,4	0,0	7,8
Årets resultat	-16,5	-16,0	0,0	-11,5	-16,0	0,4
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-95,5	-80,0	-115,1	-15,5	-95,5
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-16,5	-111,5	-80,0	-126,6	-31,5	-95,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Kontorets resultat minskar med 16,0 mnkr (13,8 %) jämfört med det uppsatta överskottskravet om 116,4 mnkr. Kontorets totala intäkter uppgår till 1 863,2 mnkr vilket innebär en ökning med 7,8 mnkr (0,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 728,3 mnkr och ökar således med 71,4 mnkr (10,9 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 034,5 mnkr varav 664,9 mnkr avser avskrivningar och

369,6 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader om 47,6 mnkr (4,4 %) jämfört med verksamhetsplan.

I samband med tertialrapport 1 lyfte kontoret att årsprognosen, som då uppvisade balans mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplan, inte hade något utrymme för oförutsedda händelser och att t.ex. fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kunde komma att påverka prognosen under året, vilket nu bedöms vara fallet. Svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och trots att viss återhämtning förväntas framåt påverkas kontorets verksamhet negativt. Kontoret har i tidigare rapportering informerat om tendenser till minskad betalningsförmåga för några av kontorets hyresgäster. I några fall har verksamheter, bland annat i Östermalmshallen (Riddaren 3) och Hötorgshallen (Beridarebanan 10), gått i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa.

I kontorets arbete med verksamhetsplan görs ett antal antaganden kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Då den detaljerade verksamhetsplanen tas fram innan/i samband med att KPI publiceras, behöver kontoret kunna simulera vilken effekt det får på hyresavtalen kommande år. I dagsläget saknas ett bra systemstöd för att kunna göra detta systematiskt, vilket gör att det finns risk för avvikelser. På samma sätt görs ett antagande kring hur stor andel av ökade räntekostnader som kontoret kan kompenseras för inom hyresavtalen och således ökade hyresintäkter. Kontoret bedömer att en större del av de minskade hyresintäkterna i årsprognosen beror på att den faktiska nivån på indexreglering och kompensation för ökad internränta är lägre än prognostiserat i verksamhetsplan.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. IDF och Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 2023	Utfall 2024	VP 2024	T2 2024	Avvikelse Utfall 2024 vs. VP 2024	Avvikelse Utfall 2024 vs. Utfall 2023
Hyror	918,6	1 035,0	1 053,1	1 028,7	-18,2	116,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	12,2	12,9	12,9	12,7	0,0	0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	50,0	50,6	49,0	51,6	1,6	0,6
Arbeten åt utomstående	9,2	8,2	1,6	6,5	6,6	-0,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,6	1,9	3,2	3,3	-1,2	-0,6
Lokalservice och FM-tjänster	24,8	30,2	30,9	30,3	-0,7	5,4
Övriga intäkter	37,3	33,1	32,4	41,8	0,8	-4,2
Summa verksamhetens intäkter	1 054,7	1 172,0	1 183,1	1 175,0	-11,1	117,2
Driftkostnader (drift)	-156,1	-169,5	-164,8	-168,5	-4,7	-13,4
Lokalservice och FM-tjänster	-23,7	-25,0	-30,5	-28,9	5,5	-1,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-73,9	-83,1	-72,7	-77,4	-10,4	-9,2
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-31,9	-35,2	-28,1	-30,5	-7,1	-3,3
Planerat underhåll	-22,3	-31,5	-26,4	-26,4	-5,1	-9,1
Arbeten åt utomstående	-9,5	-8,3	-1,6	-6,4	-6,7	1,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-121,3	-138,9	-137,3	-139,6	-1,6	-17,6
Fastighetsskatt	-12,9	-14,3	-14,4	-14,4	0,1	-1,4
Kundförluster	-2,8	-1,2	0,0	1,7	-1,2	1,5
Försäljningsomkostnader	-2,6	-1,9	-3,2	-3,3	1,2	0,6
Skadestånd och Vite	-0,3	-0,5	0,0	-0,1	-0,5	-0,2
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,3	-2,4	-2,3	0,1	0,1
Övriga kostnader	-17,5	-12,2	-14,2	-15,3	1,9	5,2
Summa verksamhetens kostnader	-477,1	-523,9	-495,6	-511,6	-28,3	-46,7
Verksamhetens driftnetto	577,6	648,1	687,5	663,4	-39,3	70,5
Avskrivningar	-317,4	-330,3	-345,1	-337,2	14,7	-13,0
Räntekostnader	-186,2	-231,9	-242,7	-236,7	10,8	-45,7
Summa kapitalkostnader	-503,6	-562,3	-587,8	-573,9	25,5	-58,7
Resultat innan överskottskrav	74,0	85,8	99,7	89,5	-13,8	11,8
Överskottskrav	108,6	116,4	116,4	116,4	0,0	7,8
Årets resultat	-34,6	-30,6	-16,7	-26,9	-13,8	4,0
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-36,0	-30,0	-37,3	-6,0	-36,0
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-34,6	-66,6	-46,7	-64,2	-19,8	-32,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår år 2024 till 1 172,0 mnkr, vilket innebär en minskning med 11,1 mnkr (0,9 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 035,0 mnkr, vilket är en minskning med 18,2 mnkr (1,7 %) jämfört med verksamhetsplan.

Som tidigare beskrivet, görs ett antal antaganden i samband med verksamhetsplanen kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI), vilket år 2024 uppgick till 6,5 %.

Indexregleringen för 2024 görs med KPI för oktober 2023 som bas. Då den detaljerade verksamhetsplanen tas fram innan/i samband med att KPI publiceras, behöver kontoret kunna simulera vilken effekt det får på hyresavtalen kommande år. I dagsläget saknas ett bra systemstöd för att kunna göra detta systematiskt, vilket gör att det finns risk för avvikelser. På samma sätt görs ett antagande kring hur stor andel av ökade räntekostnader som kontoret kan kompenseras för inom hyresavtalen och således ökade hyresintäkter. En större del av de minskade hyresintäkterna under året beror på att den faktiska nivån på indexreglering och kompensation för ökad internränta är lägre än i verksamhetsplan. I och med införande av Hypergene, hoppas kontoret på ett bättre systemstöd för dessa typer av simuleringar, vilket är något som har lyfts inom den behovsanalys som kontoret har tagit fram i nära dialog med det centrala införandeprojektet.

Svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och trots att viss återhämtning förväntas framåt påverkas många av kontorets hyresgäster negativt av det ekonomiska läget. Kontorets vakanskostnader under året uppgår till 15,8 mnkr vilket innebär en ökning med totalt 3,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Under året har bland annat några hyresgäster verksamma i Östermalmskällan (Riddaren 3) gått i konkurs, vilket föranleder en ökad vakans om 2,9 mnkr i år jämfört med verksamhetsplan. Vidare beror en stor del av kontorets ökade vakanskostnader på ett fördröjt beslut kring bygglov för hyresgäst Anpassning för lokaler i Teaterhuset (Skansen 23) om 3,7 mnkr, vilka är vakanta i väntan på beslut och därefter Anpassning. Under perioden har kontoret erhållit bygglov och inväntar nu att hyresavtal ska tecknas med den tilltänkta hyresgästen. Planerat tillträde enligt uppdaterad tidplan är under hösten 2025.

Kontoret genomförde under föregående år en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om cirka 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra att hyresgästen bland kan bedriva konsert- och studioverksamhet. Verksamheten har kommit igång under året och utgör ett uppskattat kulturinslag inom staden. Hyresgästen har i sin etablering fått ett antal ersättningsrabatter kopplat till upptäckta brister i lokalen efter överlämnande samt uppskov med indexbetalning på grund av förseningar i projektet. Samtliga brister är åtgärdade och hyresgästen har tillträtt två av tre plan. Sammantaget har detta inneburit minskade hyresintäkter för kontoret på 3,1 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Till följd av ett flertal oväntade och oförutsägbara händelser har uppstartsperioden för hyresgästens verksamhet försvårats. En handlingsplan har tagits fram för hyresgästen i samråd med verksamhetens externa finansierare, i syfte att skapa stabila förutsättningar för verksamheten framåt.

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- och underhållskostnader samt kostnader för upprustning av skeppet. Efter att renoveringen färdigställdes i början av året har kontoret arbetat med att hitta en lämplig hyresgäst att teckna ett nytt hyresavtal med. Antagande i verksamhetsplanen var att HMS af Chapman skulle vara uthyrd under andra

halvåret. Detta har dock inte blivit klart under året vilket inneburit minskade hyresintäkterna med 1,5 mnkr. Kontoret kommer söka efter en ny långvarig aktör mot en mer publik verksamhet under 2025.

Som kommunicerat i samband med tertialrapport 1 har hyresförhandling med befintlig hyresgäst i Skravelberget/Parkgaraget (Skravelberget Större 20) genomförts vilket genererat ökade hyresintäkter om 1,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Detta inkluderar även reglering av retroaktiv hyra. Ett annat exempel är ett omförhandlat hyresavtal avseende Leverantören 2 i Älvsjö, vilket ökat hyresintäkterna med ytterligare 0,7 mnkr. Hyresintäkterna på Granholmen (Granholmen 5) ökar med 0,2 mnkr efter att lokalerna renoverats och anpassats från hemtjänstlokal till dagverksamhet inom LSS.

Under perioden har kontoret förberett för uthyrning av lokaler till kulturförvaltningen i Annexet (Spelbomskan 17) vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) under tiden som Stadsbiblioteket rustas upp. Lokalerna har nyttjats för ett barnbibliotek. Detta har medfört ökade hyresintäkter under året med cirka 0,8 mnkr jämfört med antagandet i verksamhetsplan.

Under perioden har kontoret iordningsställt och hyrt ut arkivlokaler till ett antal stadsinterna hyresgäster i del av fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen, som är tomställd inför kommande upprustning. Detta har genererat ökade hyresintäkter under året med cirka 0,9 mnkr jämfört med antagandet i verksamhetsplan.

Kontoret har under föregående år genomfört en grundlig undersökning av det befintliga skicket för fastigheten Södergården (Pelarbacken Större 4). Bedömningen är att byggnaden har ett stort behov av en genomgripande renovering för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Kontoret har utrett flertalet alternativa lösningar för att säkerställa nuvarande hyresgästs möjlighet att fortsatt verka i området. I verksamhetsplan bedömdes fastigheten vara tomställd under större delen av året i väntan på beslut om kommande inriktning. Då beslutet har dröjt, senarelades antagandet om tidpunkt för tomställning och verksamheten fortlöpte för nuvarande hyresgäster. Detta medförde ökade hyresintäkter under året med cirka 1,6 mnkr jämfört med antagandet i verksamhetsplan.

Förra året totalförstördes en parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Kontoret hyr nu på uppdrag av Kungsholmens stadsdelsnämnd en tillfällig paviljong. Eftersom kontoret vidarefakturerar hyreskostnaderna för paviljongen till stadsdelsnämnden är det ett nollsummespel för kontorets resultat..

Kontoret har under året behövt tomställa ett antal lokaler som stadsdelsförvaltningar valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) men även parklekslokaler. Utredning pågår om hantering och möjlig användning. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader.

Kontoret arbetar fortlöpande med att avveckla inhyrda förskolor som hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Under året har kontoret under perioden avvecklat exempelvis ett hyresavtal med inhyrd förskola Tellusbarn i Sverige AB och hyresvärden Brf Rektangeln 2, där parterna kommit överens om att sluta direktavtal. Avtalet förlängdes dock till och med november,

vilket gör att avvikelserna mot verksamhetsplan är en minskning med 0,2 mnkr.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökade med 1,6 mnkr (3,3%) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst intäkter för el och värme och förklaras bland annat av retroaktiva faktureringar, indexuppräknings samt nya vidareaviseringar.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökade med 0,8 mnkr (2,3 %) jämfört med verksamhetsplan. 5,3 mnkr av ökningen avser avskrivning av det investeringsbidrag kontoret fick från EU, om totalt 16 mnkr, i samband med det avslutade hyresgästprojektet i Kulturhuset (Skansen 23). Cirka 1,1 mnkr av ökningen avser indexreglering samt tillkommande yta för kontorets egen lokalhyra i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Posten inkluderar också ett årligt bidrag från brandförsäkringskontoret som år 2024 uppgår till 0,3 mnkr samt en mindre kompensation från stadsledningskontoret för arbetet i samband med Nobelfestligheterna i Stadshuset (Eldkvarnen 1).

Skärholmens stadsdelsförvaltning flyttade under året ut från Ekholmens parklek. Stadsdelsförvaltningen behövde då enligt avtalet kompensera kontoret med en intäkt motsvarande de återstående kapitalkostnaderna för tidigare genomförd hyresgäst Anpassning. Kontoret har erhållit 0,9 mnkr i kompensation men kommer dock fortsatt att ha kapitalkostnader under den återstående avskrivningstiden för anpassningen. Arbetet med att hitta ny hyresgäst pågår.

Kostnader

Verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår år 2024 till 523,9 mnkr, vilket är en ökning med 28,3 mnkr (5,7 %) jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs mer utförligt nedan.

Driftkostnader

Årets driftkostnader för kontorets egna fastigheter uppgår till 169,5 mnkr vilket är en ökning med 4,7 mnkr (2,8 %) jämfört med verksamhetsplanen.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader ökar med 1,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan, främst på grund av avgiftshöjningar.

Kontorets kostnad för fastighetsskötsel ökade med 5,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser till exempel Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och Stadshuset (Eldkvarnen 1) där kontoret haft en utökning i antal tekniker på plats.

Från och med september överförde trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret drift- och förvaltningsansvar av Hästa gård (Akalla 4:1) med tillhörande mark till fastighetskontoret. Årets drift- och underhållskostnader för Hästa gård uppgår till 1,1 mnkr.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media har ökat med 10,4 mnkr (14,3 %) jämfört med

verksamhetsplan. De ökade mediakostnaderna är främst en följd av prisökningar, vilket slår igenom på större fastigheter. Ökningen av el kostnader avser främst Östermalmshallen (Riddaren 3) och Kulturhuset (Skansen 23) och fjärrvärme kostnaderna avser främst Kulturhuset och Skarpnäcksgården (Skarpnäcks gård 1:1).

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Avhjälpande underhåll avser åtgärder när funktionen på ett objekt inte längre uppnår en acceptabel nivå.

Årets kostnad för avhjälpande underhåll och akut åtgärd uppgår till totalt 35,2 mnkr vilket är en ökning om 7,1 mnkr (25,3 %) jämfört med verksamhetsplanen. Större kostnader avser till exempel Kulturhuset (Skansen 23) där avvikelserna uppgår till 2,1 mnkr då kontoret behövt vidta åtgärder avseende hissar och rulltrappor som har ett högt slitage. Det avhjälpande underhållet på Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7) ökade med 0,9 mnkr mot verksamhetsplan. Orsaken var bland annat att kontoret behövt genomföra många åtgärder som inte omfattas av garantin efter renoveringsprojektet. Kontoret har stora utmaningar med avloppen på Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och driftspersonal är på plats i princip dagligen. Detta tillsammans med bland annat hissreparationer och felsökningar gör att det avhjälpande underhållet på Hötorgshallen ökar med 0,8 mnkr.

Årets kostnad för planerat underhåll uppgår till 31,5 mnkr. Det är en ökning med 5,1 mnkr (19,2%) jämfört med verksamhetsplan. De ökade kostnaderna avser bland annat kostnader för sanering.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administrationen, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, uppgår 2024 till 138,9 mnkr, vilket är en ökning med 1,6 mnkr (1,2 %) jämfört med verksamhetsplan.

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 har krävt stora anpassningar av både verksamhet och system, vilket har påverkat utfallet under året. Med anledning av detta, hade årsprognosen justerats ned för tidsredovisning mot investeringsprojekt för dessa tjänster, vilket föranledde ökade kostnader inom resultatbudgeten. Kontoret bedömer att tidsredovisningen för dessa tjänster kommer öka successivt efter anpassningsperioden.

Kontoret arbetar vidare enligt kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Under perioden har kontoret utökat personalstyrkan i syfte att förstärka projektledningen av idrottsinvesteringar och på så sätt bättre kunna förvalta den idrottsmiljard som kontoret har tilldelats i investeringsmedel under nuvarande mandatperiod.

Övriga kommentarer

Som kontoret beskrivit i tidigare rapporteringar har de befarade kundförlusterna analyserats löpande under året och kontoret har haft dialog med hyresgäster som inte betalat enligt plan. Årets utfall på kundförluster uppgår till 1,2 mnkr och är bland annat en följd av konkurser.

Kontoret har sedan en tid tillbaka haft en pågående diskussion med en entreprenör gällande en fordran avseende dennes tidigare renoveringsarbeten av Kulturhuset. Det resulterade i en engångsbetalning uppgående till 1,4 mnkr för tidigare nedlagda arbeten, vilket återfinns budgetposten övriga kostnader.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 562,3 mnkr år 2024. Detta innebär en minskning med 25,5 mnkr (4,3 %) jämfört med budget som är 587,8 mnkr.

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

Kapitalkostnaderna för Hästa gård uppgår till 0,4 mnkr.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten till 36,0 mnkr. Allra största delen är hänförligt till projekten i Kungsholmens- och Farsta brandstation samt Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16).

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T2	Avvikelse	Avvikelse
	2023	2024	2024	2024	Utfall 2024 vs. VP 2024	Utfall 2024 vs. Utfall 2023
Hyror	541,8	634,7	613,6	619,6	21,2	92,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,0	9,4	8,8	9,3	0,6	0,4
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	1,3	1,3	1,3	1,5	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	5,5	0,0	0,0	0,1	0,0	-5,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,9	0,6	0,2	0,7	0,4	-0,3
Summa verksamhetens intäkter	558,6	646,1	623,9	631,1	22,2	87,5
Driftkostnader (drift)	-52,2	-54,0	-46,6	-51,1	-7,4	-1,7
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,3	-2,9	-2,3	-2,1	-0,6	-0,6
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-30,3	-33,4	-22,2	-27,3	-11,3	-3,1
Planerat underhåll	-13,9	-42,0	-18,6	-26,5	-23,4	-28,0
Arbeten åt utomstående	-5,7	0,0	0,0	-0,1	0,0	5,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-19,9	-20,0	-20,0	-20,0	0,0	-0,1
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,0	-0,1	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-4,2	-0,5	0,0	-0,5	-0,5	3,7
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-1,5	-3,2	-3,2	-1,9	0,0	-1,7
Summa verksamhetens kostnader	-130,0	-156,0	-112,8	-129,6	-43,2	-26,0
Verksamhetens driftnetto	428,6	490,1	511,0	501,6	-21,0	61,5
Avskrivningar	-307,3	-334,5	-349,2	-342,3	14,7	-27,3
Räntekostnader	-103,0	-137,7	-145,1	-140,6	7,4	-34,7
Summa kapitalkostnader	-410,3	-472,2	-494,3	-482,9	22,1	-61,9
Resultat innan överskottskrav	18,3	17,8	16,7	18,7	1,1	-0,4
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	18,3	17,8	16,7	18,7	1,1	-0,4
Ej aktiverbara utgifter		-59,5	-50,0	-77,8	-9,5	-59,5
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	18,3	-41,7	-33,3	-59,1	-8,4	-59,9

Fördjupning till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkter

De totala intäkterna för idrottsanläggningar uppgår under 2024 till 646,1 mnkr vilket är en ökning med 22,2 mnkr (3,6 %).

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 627,5 mnkr vilket är en ökning

med 21,5 mnkr (3,6 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen beror främst på ökade kostnader för drift och underhåll.

De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökade med 0,3 mnkr (5,0 %).

Intäkterna för arrenden ökade med 0,6 mnkr (6,9 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningarna beror främst på indexuppräkning.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 156,0 mnkr, vilket är en ökning med 43,2 mnkr (38,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

Driftkostnader

Flera av kontorets idrottsanläggningar har genererat högre driftkostnader under året än vad som bedömdes i samband med verksamhetsplanen. Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till totalt 53,9 mnkr, en ökning om 7,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Kontoret ser flera kostnadsdrivare på idrottsanläggningarna. Det avser exempelvis arbeten med planbelysning där kontoret övertagit ansvaret från idrottsnämnden, ny driftansvarig samt ökade kostnader för kemikalier. Ökningar på specifika anläggningar avser till exempel byte av fläktmotorer i Åkeshovs sim- och idrottshall, vilket dock är en energibesparande åtgärd. Fläktar från Åkeshovs sim- och idrottshall har återbrukats genom att flyttas till Eriksdalsbadet. Energibesparande åtgärder har också genomförts på Farsta IP genom renovering av hetgasväxlare till kylmaskiner. Kontoret har också renoverat kylmaskiner till ispistar och elmotorer till kompressorer på flera ishallar. Kontoret har också haft ökade kostnader för skador och åverkan, som ökade med 0,8 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Åtgärder avser bland annat åtgärdande av vattenläcka samt lagning av staket på Stora mossens IP.

Underhållskostnader

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

Det avhjälpande underhållet och akuta åtgärder har ökat med 11,3 mnkr (50,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Den största ökningen avser Eriksdalsbadet och omfattar bland annat byten av fläktar samt avhjälpande åtgärder på grund av problem med avlopp och duschar. På Åkeshovs sim- och idrottshall har kontoret genomfört byte av dörrautomatik samt åtgärdat bastulavar och avhjälpit läckage i barnbassängen.

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 42,0 mnkr, vilket är en ökning om 23,4 mnkr (125,6 %) mot verksamhetsplan. Kostnaderna avser bland annat VVS-arbeten som exempelvis rengöring av rörsystem på Åkeshovs sim- och idrottshall, åtgärdande av trasig planvärme på Stadshagens IP samt av läckage i marken på Spånga IP. Den största posten för planerat underhåll avser Husbybadet, om 5,9 mnkr, som under året har krävt omfattande åtgärder för att badet ska kunna nyttjas.

Övriga kommentarer

Under budgetposten övriga kostnader återfinns bland annat kostnader för fastighetsbildning

och uppmätning av ytor i fastigheterna. Här bokförs också kostnader för konsulter, till exempel tjänster avseende juridisk rådgivning. Posten omfattar också kostnader för detaljplan avseende Bägersta byväg.

Kapitalkostnader

Utfallet för kapitalkostnader blev 472,2 mnkr år 2024. Detta innebär en minskning med 22,1 mnkr (4,5 %) jämfört med budget som är 494,3 mnkr.

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

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten avseende idrottsanläggningar till 59,5 mnkr. En stor del av detta avser utgifter hänförligt till simhallsupprustning av Eriksdalsbadet.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 2023	Utfall 2024	VP 2024	T2 2024	Avvikelse Utfall 2024 vs. VP 2024	Avvikelse Utfall 2024 vs. Utfall 2023
Hyror	22,9	17,7	17,9	17,7	-0,2	-5,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	5,7	5,4	4,3	5,1	1,1	-0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	3,1	2,3	2,7	2,8	-0,4	-0,8
Arbeten åt utomstående	2,4	1,8	8,0	4,5	-6,2	-0,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0	15,6	13,1	14,1	2,5	2,6
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	3,4	2,3	2,6	2,6	-0,3	-1,1
Summa verksamhetens intäkter	50,5	45,1	48,5	46,8	-3,3	-5,4
Driftkostnader (drift)	-7,4	-7,5	-8,2	-7,5	0,7	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,1	-11,1	-10,3	-11,3	-0,8	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-4,1	-5,0	-2,8	-4,4	-2,1	-0,9
Planerat underhåll	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Arbeten åt utomstående	-2,6	-1,9	-8,0	-4,5	6,1	0,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	-13,5	-9,0	-9,9	-9,9	0,9	4,4
Förvaltningskostnader (OH)	-8,0	-7,1	-7,2	-7,1	0,1	0,9
Fastighetsskatt	-2,0	-2,1	-1,7	-2,0	-0,4	-0,1
Kundförluster	-1,0	-0,4	0,0	0,6	-0,4	0,6
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-0,3	-3,3	0,0	-3,3	-3,3	-3,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,6	-1,1	-0,3	-0,6	-0,8	-0,6
Summa verksamhetens kostnader	-50,7	-48,4	-48,5	-50,0	0,0	2,2
Verksamhetens driftnetto	-0,1	-3,3	0,0	-3,2	-3,3	-3,2
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat innan överskottskrav	-0,1	-3,3	0,0	-3,2	-3,3	-3,2
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-0,1	-3,3	0,0	-3,2	-3,3	-3,2

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Årets resultat på förvaltningsuppdragen är ett underskott om 3,3 mnkr. Förvaltningsuppdragen är vanligtvis resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet men år 2024 delar kontoret och exploateringsnämnden på en kostnad för skadestånd avseende ett sålt förvaltningsuppdrag, vilket föranleder det negativa resultatet.

Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 1,9 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Det avser främst utredning inför rivning av hus Y (Ladugårdsgärdet 1:4) i Värtahamnen, renovering av tak och fönster på hus M (Ladugårdsgärdet 1:4) i Värtahamnen samt ventilationsarbeten på en 4H-gård (Hägersten 2:5) i Hägersten.

Under år 2024 har kontoret hittills erhållit fyra nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret. Det avser byggnader på fastigheterna Älvsjö 1:1, Midsommarkransen 1:8, Södermalm 1:1 och Herrängen 1:1.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 15,6 mnkr, vilket är en ökning med 2,5 mnkr (19,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen i regleringsposten föranleds av flera olika förändringar. Kontoret har till exempel haft ökade kostnader på Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) för att förhindra att obehöriga tar sig in i byggnaden. En byggnad på Spiselhällen 2 har haft ökade kostnader för akuta åtgärder samt kundförluster då en hyresgäst deponerar hyra till länsstyrelsen. Samtidigt finns andra förvaltningsuppdrag som genererar minskningar i regleringsposten på intäktssidan. Det avser till exempel marken i slakthusområdet där kostnaderna för bland annat snöröjning, media och sophämtning minskar i takt med att området exploateras och byggnader rivs.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,0 mnkr, vilket är en minskning om 0,9 mnkr (8,7 %) jämfört med verksamhetsplan. Minskningen avser främst Induktorn (Induktorn 33) där kontoret har ökade kostnader för media, avhjälpande underhåll samt befarade kundförluster. Även intäkterna för hyror och media på Induktorn (Induktorn 33) har minskat jämfört med verksamhetsplan. Regleringsposten har även minskat på Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9) som en följd av ökade kostnader för avhjälpande underhåll på grund av byte och installation av ny varmvattenberedare.

Investeringar

Utfallet för de totala investeringarna i projekt uppgår till 1 239,7 mnkr för år 2024 vilket kan jämföras med den justerade budgeten på 1 866,9 mnkr vilket ger en avvikelse nedåt på 627,2 mnkr (33,6%). Jämfört med prognosen för helåret i tertialrapport 2 på 1 557,8 mnkr är utfallet 338,1 mnkr eller (21,4%) lägre. De främsta orsakerna till avvikelserna mellan utfall och justerad budget är ändrade beslut, överklaganden, tidsförskjutningar eller vid tillfället resursbrister externt eller internt.

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar 2024 uppgick totalt till 1 812,0 mnkr (se tabell nedan). Utöver denna budget har totalt 54,9 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 45,7 mnkr till klimatinvesteringar, 6,9 mnkr till trygghetsskapande åtgärder och 2,3 mnkr till parklekar.

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

Utfall och avvikelse mot budget

Investeringsutfallet totalt för år 2024 uppgår netto till 1 239,7 mnkr, vilket är en avvikelse nedåt på 627,2 mnkr mot kommunfullmäktiges justerade budget om 1 866,9 mnkr. Detta innebär att 66,4% av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Jämförelsevis var investeringsutfallet för 2023 totalt 1 359,4 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 1 557,8 mnkr. Årets utfall avviker nedåt 338,1 mnkr mot denna prognos. Därmed har 78,6% av prognosen för T2 upparbetats.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader som ej kan aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Nedan visas budget, prognos T2 och utfall för dessa kostnader.

Mnkr Plan	Helår 2024		
	KF-budget	Prognos T2	Utfall
Exklusive idrottsanläggningar	30,0	37,3	36,0
Idrottsanläggningar	50,0	77,8	59,5
Summa:	80,0	115,1	95,5

Exklusive idrottsanläggningar är den allra största delen hänförligt till projekten i Kungsholmens- och Farsta brandstation samt Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). Ibland idrottsanläggningar är större delen kopplat till projekten i Eriksdalsbadet och Kristinebergs IP.

Som nämnt i verksamhetsplanen är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand. Den enskilt främsta anledningen till det lägre utfallet mot prognosen i T2 är att antagna ej aktiverbara kostnader i Eriksdalsbadet ej fallit ut, utan det kommer eventuellt ske under kommande år 2025.

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

Se mer utförlig information i *Bilaga 1 - Investeringar 2024*

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under år 2024 har kontoret avslutat ett försäljningsprojekt. Bostadsrätten som tidigare varit en gruppbofastad såldes för total köpeskilling av 3,3 mnkr. I verksamhetsplanen budgeterades för fler försäljningar på totalt 22 mnkr vilket sänktes till 10 mnkr i T1 och T2. Minskningen mot budget beror framförallt på att före detta LSS-lägenheter har utretts om de kan användas för andra stadsinterna behov. Slutsatsen blev att det inte är aktuellt. De totala försäljningsomkostnaderna under året blev 2,7 mnkr vilket kan jämföras med budgeterat 3,0 mnkr. I T1 och T2 var prognosen 3,0 mnkr. Att utfallet för försäljningskostnaderna ändå blev relativt nära budget och prognos är att flera bostadsrätter nu i slutet av året har förberetts för framtida försäljning.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

2024 års utfall för verksamhetsprojektet på Grimsta IP uppgår till 1,7 mnkr. Det är en ökning år 2024 om 0,5 mnkr, vilket beror på en extra beställning till anläggningen samt ökade

kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket, vilka är svårbudgeterade. Byggprojektet är slutbesiktigat med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2024 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av tre projekt:

- Hötorgshallen, byte av ventilationsaggregat, klimatinvestering, 7,0 mnkr
- Banmästarbostället, Värmepump, klimatinvestering, 0,4 mnkr
- Knutby bollplan, trygghetsåtgärder, 3,5 mnkr

Detta beror på att projekten har påbörjats men ej hunnit genomförts helt och hållet under innevarande år. För dessa projekt bedöms det finnas ett behov av att ombudgetera totalt 10,9 mnkr.

Analys av balansräkning

Förändring anläggningstillgångar

Försäljningar

Fastighetskontoret (kontoret) har under 2024 sålt en bostadsrätt i Brf HSBs Kåpan nr 272 i Älvsjö, Stockholm.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under året har kontoret gjort värdeöverföringar till Exploateringskontoret avseende Älvsjö 1:1 och Midsommarkransen 1:8.

Anskaffning av anläggningstillgångar

Kontoret har under året mottagit värdeöverföringar från Trafikkontoret och Exploateringskontoret avseende Akalla 4:1/Hästa Gård.

Utrangeringar

Örby 4:1/Dalbottens parklek, Nederbörden 1/Skyfallets parklek och Traneberg 1:13/Tranebergsängens parklek har rivits och därmed utrangerats.

Investeringar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Under året har tre LSS-boenden bestående av totalt trettio bostadsrätter förvärvats i Hagastaden, Kungsholmen och Bromma. Dessutom har kontoret förvärvat två förskolor i Bromma.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Ett flertal projekt har under året aktiverats till ett värde om totalt 1 003 mnkr, bl. a. Klamparen 7 (Tekniska Nämndhuset), Mälardalens IP och Stockholm BMX Arena.

Anskaffade maskiner och inventarier

Under året har möbler och inredning till Tekniska Nämndhuset anskaffats till ett värde av 45 mnkr.

Särskilda redovisningar

Bedömning av nämndens interna kontroll

 Tillräcklig

Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2024 varit tillräcklig. Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2024 nämndens plan för intern kontroll 2024. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 13 kontrollpunkter inom 9 processer har valts ut till uppföljning. Fastighetskontorets uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2024. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer och medarbetare. Fastighetskontoret bedömer att den interna kontrollen under år 2024 har varit i allt väsentligt tillräcklig mot bakgrund av i stort sett alla av de återrapporterade kontrollerna har genomförts enligt plan och några större avvikelser har inte noterats. Till exempel har den ekonomiska rapporteringen löpande följts upp i forum för detta och stickprov kopplat till projektprocessen har utförts. Kontoret arbetar löpande med att stärka och utveckla den interna kontrollen, till exempel genom att utvärdera och vid behov justera i kontrollmiljön.

Systematiskt kvalitetsarbete

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

I samband med verksamhetsplaneringen 2025 har kontoret inlett ett arbete med att vidareutveckla kontorets del i stadens integrerade ledning och styrning. Under hösten lades grunden för att enheter och avdelningar ska dela sina verksamhetsplaneringar med varandra. Synliggörande av all utveckling ger kontoret bättre möjligheter för synkning, prioritering, uppföljning och utvärdering, inkl. möjligheter att sprida goda exempel. Sammantaget får kontoret bättre förutsättningar till att utvecklingsaktiviteter ska nå önskade effekter.

Kontoret, avdelningar och enheter har vidareutvecklat sina forum för gemensamt lärande, erfarenhetsåterföring och gemensamt utvecklingsarbete. För att utveckla och stärka med hyresgästerna har samtliga kundförvaltare utbildats i metoden tjänstedesign, som är en agil utvecklingsmetod som utgår från användares behov. Utifrån förvärvad kunskap har djupintervjuer med hyresgäster genomförts och hyresgästmötet vidareutvecklats. Användning av utvecklingsmetoden kommer att fortgå och vidareutvecklas på kontoret under 2025. Viktigt för framgången har varit att enhetschefer aktivt tagit ägarskap för utvecklingsarbetet, peppat medarbetare och stöttat i prioriteringar. På senhösten påbörjades ett arbete för att sprida vidare metoden genom kollegialt lärande.

Tvärfunktionella samarbeten på kontoret och i samverkan inom staden och med externa parter har lett till förbättrade arbetssätt och bättre användande av IT-stöd. Bland annat har ett stort antal mail kunnat undvikas genom digitalt stöd i form av testpiloter på samarbetsytan och i ärendehanteringssystemet *Servicenow*. Kvalitetsutvecklingsaktiviteter beskrivs under respektive mål och i innovationsbilagan.

Vidare har kontoret 2024 lagt grunden för att än mer systematiskt kunna arbeta med digitalisering under 2025 genom att bland annat implementera det stadsgemensamma IT-stödet Hypergene för budget och prognos av investeringar samt även arbetat vidare med att planera och förbereda att kunna implementera för budget och prognos av resultatdelen i samarbete med stadsledningskontoret. Vidare har kontoret arbetat med informationsägarskap, informations- och datahantering samt systemklassning av samtliga lokala verksamhetssystem. Detta tillsammans har skapat goda förutsättningar för kontoret att på ett mer systematiskt sätt kunna arbeta gentemot mer sammanhållande IT-stöd samt fortsatt digitalisering och utforskande av AI-teknik framåt.

Sammanfattningsvis har kontoret under 2024 arbetat vidare utifrån stadens ambition i kvalitetsprogrammet om att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Checklista för årlig uppföljning

Föregående års aktiviteter från årlig uppföljning

Medarbetarenkäten genomfördes i början av året resulterade i handlingsplaner på enhetsnivå, där både kontorsövergripande och enhetsspecifika fokusområden hanterats och följts upp i syfte att utveckla verksamhet och arbetsklimat.

Arbetsmiljöutbildningar för chefer och skyddsombud erbjuds kontinuerligt. Under året lanserade staden en digitala arbetsmiljöutbildning i Utbildningsplattformen. Alla chefer har haft workshop i hållbart ledarskap. Vidare har samtliga medarbetare erbjudits föreläsning på temat återhämtning i arbetsvardagen. På den senaste medarbetardagen var temat möten där även gemensamma mötesöverenskommelser togs fram.

Utbildning i nya arbetsmiljöföreskrifterna och det utökade ansvaret som följer för bland annat byggherrar och projektörer har genomförts med berörda. En checklista/rutin i händelse av arbetsplatsolycka på byggen har tagits fram och implementerats.

Risk och konsekvensanalys i samband med förändringar har genomförts med chefer, medarbetare och skyddsombud. IA-systemet har använts för rapportering och uppföljning. Under året har samtliga enheter haft information/diskussioner kring riskbedömningar och försäkringar samt vikten av att anmäla tillbud och olycksfall.

På APT har bland annat arbetsskador och tillbud, hot och våld, kränkande särbehandling samt trivsel på arbetsplatsen diskuterats. Arbetsmiljöronder har genomförts både internt inom kontoret samt gemensamt i Tekniska nämndhuset (TN-huset).

Rutiner för säkerhet och inpassering i TN har tagits fram. En intern omflyttning inom kontoret genomfördes under hösten med avsikt att öka sammanhållningen och stärka vi-känslan. Trivselreglerna för kontoret har setts över och uppdaterats. För att säkra upp vid ensamarbete för driftens medarbetare har arbete med att införa Cosafe påbörjats. I vissa andra delar inom organisationen har Cosafe implementerats. Kontoret har under året övervägande anlitat serviceförvaltningens rekrytering i rekryteringssammanhang för en enhetlig, säker och kompetensbaserad rekryteringsprocess.

Vidare erbjuds medarbetare och chefer vid fastighetskontoret friskvård i form av gruppaktiviteter, massage, friskvårdstimme samt friskvårdsbidrag.

Medarbetarsamtal har genomförts i enlighet med stadens process.

Framgångsfaktorer

Kontoret arbetar kontinuerligt för att vara en attraktiv och hälsosam arbetsplats för alla. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete, där chefer, medarbetare och skyddsombud samverkar, utvecklas processer och arbetssätt och säkerställer en effektiv och ändamålsenlig organisation och verksamhet.

Kontorets samverkansarbete bedrivs i enlighet med gällande överenskommelse tillsammans med skyddsombud i frågor rörande verksamhetens systematiska arbetsmiljöarbete (t ex arbetsmiljöronder och riskbedömningar). Under året har kontorets förvaltningsgrupp, tillika skyddskommitté, utvärderats av fackliga representanter och Personalstrategiska avdelningen (PAS) vilket visat ett gott betyg. Vidare är APT, förvaltningsmöten och den dagliga dialogen alla viktiga forum där arbetsmiljö alltid finns med.

Chefens ansvar att arbeta med tidiga signaler, individuell anpassning och rehabilitering, med stöd ifrån företagshälsovård vid behov, bidrar till en god fysisk arbetsmiljö och ett hälsosamt och hållbart arbetsliv.

Förbättringsområden

Den årliga uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet har genomförts på alla nivåer i organisationen med chefer, medarbetare och skyddsombud. Stadens nya modul SAM ILS har använts. Utöver uppföljningen i ILS har kontoret också följt upp den årliga arbetsmiljöplanen.

Förbättrings- och utvecklingsområden har identifierats som kontoret arbetar vidare med under nästa år. Kontoret fortsätter arbetet med att vidareutveckla arbetssätt, rutiner och uppföljning inom arbetsmiljöområdet, till exempel fördelning av arbetsmiljöuppgifter, introduktion av nya medarbetare. Tydliggörande av rutiner, mål och uppföljning av OSA pågår också och kommer fortsätta nästa år. Vidare kommer stadens och kontorets styrdokument, exempelvis personalpolicyn, tillika arbetsmiljöpolicy samt kontorets värdegrund att lyftas fram och aktualiseras. Detta gäller också insatser som ökar förståelsen för hur olika verksamhetsprocesser samverkar och korrelerar (t ex kompetensförsörjning-, budget- och kvalitetsarbete).

SLUT

Bilagor

Bilagorna 1-2: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar VB 2024

Bilaga 2: Investeringsnetto 2024

Bilaga 3: Uppföljning av internkontroll 2024

Bilaga 4: GDPR Årsrapport 2024_Fastighetsnämnden

Bilaga 5: Parklekar i Stockholm rapport 2024

Bilaga 6: Sammanställning parkleksplaner 2024

Bilaga 7: Sammanställning-av-slutredovisningar-av-projekt-over-50-mnkr

Bilaga 8: VB 2024 Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 9: Uppföljning trygghetsinvestering_Kärrtorps IP

Bilaga 10: Uppföljning trygghetsinvestering_Medborgarkontoret Älvsjö

Bilaga 11: Uppföljning trygghetsinvestering_Flatenbadet

Bilaga 12: slutrapport-klimatinvestering bollplaner, Utbyte till LED-belysning

Bilaga 13: slutrapport-klimatinvestering Stadshuset, LED-belysning utfasning av lysrör

Bilaga 14: slutrapport-klimatinvestering Glasbruket hus D och K, LED-belysning

Bilaga 15: slutrapport-klimatinvestering Pilträdet 11 hus 5, ombyggnad energibesparing värmesystem

Bilaga 16: slutrapport-klimatinvestering Skansen 23, ny belysning i galleri 3

Bilaga 17: slutrapport-klimatinvestering Skansen 23, TH belysningsstyrning i korridorer

Bilaga 18: slutrapport-klimatinvestering Lilla Katrineberg 2, energiglas

- Bilaga 19: slutrapport-klimatinvestering Dosthoffska huset 1, Energiglas*
- Bilaga 20: slutrapport-klimatinvestering St.a Maria scoutkår, värmepump och radiatorer*
- Bilaga 21: Slutrapport Alviks kommunalhus Fönsterrenovering och installation av energiglas*
- Bilaga 22: Slutrapport Spångafolkan, Utfasning av oljepanna*
- Bilaga 23: Slutrapport Riddersviks Gård, Ny LED-belysning stall och 4H-gård*
- Bilaga 24: Uppföljning Akalla By, Trygghetsåtgärder*
- Bilaga 25: Nyckeltal 2024 Fastighetsnämnden*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-02-05