



2025-09-17

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000

Till
Fastighetsnämnden
2025-09-30

Tertialrapport Tertial 2 2025 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2025 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 1,4 mnkr avseende ökade kostnader i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Kämpingeskolan. Den totala kostnaden är fördelad mellan drift om 0,4 mnkr, avskrivningar om 0,2 mnkr och räntekostnader om 0,8 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende ej aktiverbara utgifter om 12,2 mnkr inom driftbudgeten och - 12,2 mnkr inom investeringsbudgeten.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om -3,5 mnkr för klimatinvesteringar.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 44,4 mnkr avseende ökade kapitalkostnader.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	11
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	21
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	23
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	26
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	27
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	36
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	36
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	43
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	45
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	46
Uppföljning av ekonomi	48
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	48
Investeringar	61
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	63
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	63
Budgetjusteringar.....	63
Analys av balansräkning.....	64
Intern kontroll	65

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – KommentarerStoraProjekt_T2 2025

Bilaga 5 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål investeringar

Bilaga 6 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål drift

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med 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, kommer att uppfyllas helt under år 2025.

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 2 (årsprognosen) uppvisar en negativ avvikelse om -8,9 mnkr. Avvikelsen beror främst på ökade kapitalkostnader för retroaktiva aktiveringar. Kontoret har beviljats budgetjustering om 12 mnkr i ökade kostnader per tertialrapport 1 samt ansöker om ytterligare budgetjustering om 45,8 mnkr avseende Kämpingskolan samt ökade kapitalkostnader.

Ekonomiska avvikelser är en naturlig del av de flesta verksamheter och kontoret arbetar kontinuerligt med att följa upp det ekonomiska utfallet i syfte att minimera dessa. Vid större avvikelser genomförs en noggrann analys för att identifiera bakomliggande orsaker. I de fall där det är möjligt att påverka årets resultat, tas åtgärdsförslag fram i dialog med berörda interna parter. Under året har kontoret bland annat arbetat med konsultplanering för att möta ekonomiska avvikelser, i vissa fall senarelagt administrativa utvecklingsprojekt samt sett över användningen av externa bemanningskonsulter. Avvikelser relaterade till akut- eller avhjälpande underhåll är dock svårare att undvika, då dessa kostnader ofta är svåra att förutse eller hantera i förväg utan en förstärkt budget för löpande underhåll.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 540,0 mnkr, vilket är 288,4 mnkr lägre än den justerade budgeten. Denna utveckling förklaras främst av tidsmässiga förskjutningar i projekten som uppstått av olika orsaker. Under året har kontoret arbetat med flera större projekt, varav flera befinner sig i ett tidigt skede – något som ofta innebär särskilda utmaningar. Förseningar kan exempelvis uppstå till följd av faktorer utanför kontorets kontroll, såsom hantering av detaljplaner, bygglovsprocesser, externa beslut eller överprövningar av upphandlingar. Prognosen för inom ramarna uppgår till 940,0 mnkr vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Prognosen inom de utökade ramarna uppgår till 600,0 mnkr vilket är 288,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget.

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 under tertial 2.

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsenliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är också en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra.

Ett av kontorets uppdrag är att tillhandahålla och förvalta lokaler primärt för stadens egna verksamheter. På Kungsholmen kommer kontoret att kunna erbjuda nya kontorslokaler till flera av stadens verksamheter med en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Ett flertal byggnader renoveras och verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden, exempelvis renoveras Pilträdet 11 och 12 samt Klamparen 11. Under perioden har ett inriktningsbeslut fattats för Glasbruket 3, som ska inrymma kontorslokaler för serviceförvaltningen och stadsledningskontoret.

Kontoret har under perioden fortsatt utredningen för att eventuellt rusta upp och verksamhetsanpassa Sveaplans gymnasium (Cederdal 5:1) för Norra Innerstadens stadsdelsförvaltning och Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) för Järva stadsdelsförvaltning. Till skolorna hör idrottshallar som planeras att rustas upp för idrottsförvaltningens räkning.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar lärandet och sociala förmågor. Kontoret har fortsatt arbetet med att utveckla parkleksbyggnaderna i samarbete med berörda förvaltningar.

Under perioden har verksamheten på Hästa gård (del av Akalla 4:1) kommit igång och utveckling av kontorets delar av Igelbäckens kulturreservat har fortsatt.

Att ha nära till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en viktig faktor för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt, hälsosamt och aktivt liv. Inom idrottsmiljarden, den pågående satsningen i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, har stort fokus lagts på planering och genomförande av en rad idrottsprojekt i hög takt. Detta innebär nya idrottsanläggningar med olika inriktningar på flera platser i staden.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner. Under perioden har renoveringen fortsatt av Kungsholmens brandstation (Kartagos backe 3) och Farsta brandstation (Mjösäcken 1) för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Byggnaderna upprustas och lokalerna anpassas för verksamheten, så att bland annat aktuella tillgänglighetskrav uppfylls samt könsneutrala utrymmen tillskapas. I samband med ombyggnad kommer brandstationerna att förses med laddstolpar och solcellspaneler.

Skyddsrummen i kontorets bestånd är av olika storlek med olika förutsättningar. För de största befolkningsskyddsrummen finns ett återstående underhållsbehov som kräver nyinvesteringar och kontoret har ett fortsatt samarbete med Myndigheten för samhällsskydd

och beredskap (MSB) kopplat till detta. Åtgärdsförslag för Skravelbergets skyddsrum (Skravelberget Större 20) är framtagna och projekteringen är påbörjad. Upprustningen av Igeldammsgaraget skyddsrum (Stadshagen 1:1) är färdigställd och har genomgått en godkänd besiktning. Inför upprustning av Katarinabergets skyddsrum (del av Södermalm 7:87) och Vattugaraget (Orgelpipan 10), som är två av Stockholms största skyddsrum har en inventering påbörjats under perioden.

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, bland annat idrottsanläggningar, parklekslokaler, förskolor och föreningslokaler. Även naturreservat ingår i kontorets uppdrag och nyttjas till stor del av barn och ungdomar. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontoret fortsatt planera för nya behov och utveckling av befintliga byggnader. Detta i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och andra verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga. I kontorets byggnader ska barn känna sig välkomna, trygga och kunna röra sig säkert i lokalerna.

Parklekar ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden. Under perioden har arbetet med såväl mindre som större projekt pågått gällande ett flertal av parkleksbyggnaderna. Exempelvis har arbetet fortsatt för planering av en återuppbyggnad av Kronobergsparkens parkleksbyggnad. Projektet med att uppföra en ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken, Farsta stadsdelsområde, har fortsatt. Den nya byggnaden uppförs för att ge barn och unga möjlighet till en inomhuslokal, och ska även kunna fungera som öppen förskola och som fritidsgård vilket ställer högre krav på säkerhet och tekniska installationer i byggnaden. Järva stadsdelsnämnd har beställt en större upprustning av Nydals parklek och planering för detta har fortsatt under perioden. Parkleken har tidigare hyrts ut som föreningslokal men anpassas och återställs nu till parkleksverksamhet. Under perioden har kontoret genomfört en utredning avseende den tekniska statusen för Ådalens- och Guldets parkleksbyggnader om dessa ska renoveras eller ersättas med nya byggnader. En teknisk upprustning pågår av Vätterdäldens parklek, Årsta, Enskede Vantörs stadsdelsförvaltning. Bromma stadsdelsförvaltning har beställt en utredning om att flytta Starbos parkleksbyggnad till Blackebergsparken, vilket innebär att flytta den till SISABs fastighet Hälsningen 3. Utredningen är beroende av beslut hos exploateringskontoret och SISAB.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid renovering av gamla samt vid uppförandet av nya byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamheters behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd. Vid nya projekt arbetar kontoret systematiskt med att tillgodose ett jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv, exempelvis genom hur omklädningsrum och offentliga ytor på

idrottsanläggningar utformas.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. I kontorets bestånd finns äldre gårdar och torp som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt. 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. Kontoret har under perioden medverkat i Norra innerstadens stadsdelsförvaltnings arbete med barnkonsekvensanalys för deras nya förvaltningskontor.

Kontoret har under perioden fortsatt att utveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva. Under perioden har fortsatt samarbete skett mellan staden och arrendatorn. På gården driver arrendatorn ett småskaligt jordbruk med inriktning på natur- och landskapsvård och med stort fokus på den biologiska mångfalden. Ett exempel är att återbruka marken till betes- och odlingsmark och på så sätt förhindra den från att växa igen med sly. Djurhållningen har kommit igång med bland annat alpäckor, höns, kaniner, grisar och får. Målningsarbeten samt takåtgärder har under perioden genomförts på gårdens byggnader.

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Inom ramen för stadens större satsning på parklekar under verksamhetsåret har stadsdelsförvaltningarna lagt beställningar för åtgärder och upprustning för sammanlagt 15 stycken parkleksbyggnader. Satsningen innebär att fastighetsnämnden kan ansöka om investeringsmedel för nödvändig upprustning av parklekarna och att stadsdelsnämnderna sedan ska kunna ansöka om medel motsvarande den hyreshöjning som uppstår till följd av investeringarna. Exempel på olika åtgärder som har beställts är utbyte av el- och belysningsarmatur till energieffektivare belysningskällor, ytskiktsrenoveringar, stambyten samt byten av fönster och dörrar. De avsatta investeringsmedlen räckte till en del av dessa åtgärder men inte alla. Dessa genomförs ändå inom kontorets egen långsiktiga budgetram då åtgärderna är nödvändiga.


Kontoret har under perioden, tillsammans med stadsdelsnämnderna och kulturförvaltningen fortsatt att identifiera hur respektive parklek i staden används för att ta fram en plan för

renovering och verksamhetsanpassning. Detta görs i enlighet med stadsdelarnas parkleksplaner. Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att etablera en förvaltningsövergripande arbetsgrupp tillsammans med berörda förvaltningar för utveckling av stadens parkleksbyggnader.

Kontoret medverkar i kulturförvaltningens projekt med stöd av Vinnova, som syftar till att göra en systemanalys över organisationen för parklekarna för att föreslå möjliga förbättringar. Under perioden har kontoret medverkat på en andra workshop och bidragit med kunskap genom intervjuer. Projektets resultat ska presenteras under hösten 2025.

Meningsfulla fritidsaktiviteter är en viktig del av ungas liv. Kontoret har många byggnader och lokaler som lämpar sig för föreningsverksamhet för barn och unga. En genomlysning av beståndet har genomförts.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har fortsatt sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, genomförs när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt och kontoret har 17 stycken lokaler för förskolor i denna form. Kontoret har förutom detta ett flertal inhyrningar av förskolor kvar i förvaltning. Här är kontoret både hyresvärd för förskolan och hyresgäst hos fastighetsägaren vilket kan innebära ekonomiska risker och mer administration. Kontoret har fortsatt arbetat för att reducera antalet inhyrningar. Kontoret tillhandahåller också lokaler i parklekar där verksamhet för öppen förskola bedrivs.

Nämndmål: Bidra till stadens försörjning av lokaler anpassade för förskoleverksamheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har tillträtt förskolan Telefonstolpen 1 i Hägersten-Älvsjö under perioden.

Kontoret har fortsatt dialog med respektive stadsdelsförvaltning och relevanta förvaltningar för att utreda framtida behov samt planera för lämpliga anskaffningar och avyttringar utifrån stadsdelsförvaltningarnas prognosticerade behov av förskolelokaler.

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

 Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska få de insatser, stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har ett uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS (Lagen om stöd och service till funktionshindrade 1993:387). Under året har kontoret inte planerat att tillträda några nya serviceboenden.

Under 2024 framkom att ett tiotal av kontorets fyrtio gruppboendestäder saknade en sekundär utrymningsväg, vilket är ett lagkrav. Kontoret har lagt stora personella resurser på att ta fram en plan i samverkan med socialförvaltningen samt stadsdelsförvaltningarna för att rätta till dessa brister så att bostäderna uppfyller gällande krav snarast. Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att ta fram lösningar vilka har presenterats för berörda bostadsrättsföreningar och kontoret har även skickat in bygglovsansökningar. Förslagen innebär i första hand anpassningar av befintliga bostäder och i andra hand avyttrande av bostäderna. Detta i linje med att kontorets lokaler ska vara ändamålsenliga och ekonomiskt hållbara.

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler och rätten till kultur och fritid så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs är i enlighet med dessa krav. Kontoret har fortsatt arbeta med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som genomförs. I underhållsinsatser liksom vid planering av ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter är stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* samt dess tillämpningsanvisningar viktiga verktyg. Genom lösningar med universell utformning, till exempel genom att ta fram rutiner för att beakta funktionshinderperspektivet redan från början i all fysisk planering, kan kontoret göra skillnad. Under våren 2025 har kontoret reviderat sina anvisningar för fysisk tillgänglighet och överlämnat dem till idrottsförvaltningen för remiss. Anvisningarna planeras att fastställas och tas i bruk under hösten 2025.

Idrottsförvaltningen i samarbete med kontoret har under perioden arbetat med nulägesanalys av tillgänglighetsanpassningar för personer med funktionsnedsättningar vid och inom idrottsanläggningar. Översynen omfattar 43 av stadens idrottsanläggningar.

I de större idrottsmiljardprojekten som till exempel Enskede friidrott- och fotbollshall, Gränsbergets idrottshall och Hagsätra is- och idrottshall har kontoret samarbetat med tillgänglighetssakkunniga för att säkerställa tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariationer. Enligt kontorets kommande nya anvisningar för fysisk tillgänglighet ska detta gälla i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt.

Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor och under perioden har bland annat projektet att utveckla Kämpingeskolan till ett gemensamt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning presenterats för rådet.

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


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

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt statusinventeringen av LSS boenden. Målsättningen är att ha inventerat samtliga kontorets boenden för LSS till årets slut.

Kontoret har samarbetat med socialförvaltningen utifrån uppdraget att förvärva bostäder för LSS i bostadsrättsform i nyproduktion för att sedan hyra ut dessa till aktuell stadsdelsförvaltning där behov finns.

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

 Uppfylls helt

Analys

Äldrevänlig stad

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad, med ett äldreperspektiv i stadsplaneringen. Det ska finnas möjligheter för alla, oavsett ålder och funktionsförmåga, att kunna ha en hög livskvalitet, god hälsa och att leva ett självständigt liv. Kontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för ett brett utbud aktiviteter - som simhallar, gym, kultur och hemgårdar för medborgare att nyttja. Dessa verksamheter har många äldre besökare.

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Framkomlighet och tillgänglighet i större investeringsprojekt har beaktats.

Analys

Kontoret har vid investeringsprojekt och omfattande renoveringsarbeten beaktat framkomlighet och tillgänglighet för samtliga medborgare, oavsett ålder eller funktionsförmåga.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret förvaltar många byggnader med höga kulturhistoriska värden som kontoret vårdar genom en ansvarfull förvaltning även i fall där kontoret inte har full kostnadstäckning. Exempelvis har en renovering av fasaden på Eggeby gård (del av Akalla 4:1) påbörjats under perioden. En ommålning av fasaden på stallen vid byggnadsminnet Paschens malmgård (Vasastaden 1:64) har slutförts och under perioden påbörjas även målning av fönster på huvudbyggnaden.

I projekt rörande byggnader med höga kulturhistoriska värden används vårdprogram som beslutsunderlag och antikvarisk kompetens anlitas vid behov. Under perioden har kontorets tagit fram bebyggelsehistoriska underlag och vårdprogram för byggnader på Norra Djurgården (Ladugårdsgärdet 1:1 och 1:2).

Ett reviderat utredningsbeslut har under perioden fattats för att renovera och verksamhetsanpassa blåklassade Separatorhuset (Klamparen 8), till kontorslokaler.

I majnämnden fattades ett utredningsbeslut gällande att omlokalisera Medeltidsmuseet till lokaler i Börshuset (Rådstugan 1) och att i samband med det verksamhetsanpassa byggnaden varsamt utifrån att det är ett byggnadsminne.

I Stadshuset (Eldkvarnen 1) har arbetet med att renovera den unika orgeln avslutats. Under hösten genomförs ett flertal konserter som uppmärksammar orgeln. Stadshusets löpande underhållsarbete har fortsatt. Under perioden har en av kristallkronorna i rådsalen renoverats, fått ny energieffektiv belysning och vinscharna till kristallkronan har motoriserats. En restaurering av de historiska Thureholmstapeterna som är uppsatta i rummet Ovalen, har slutförts. Thureholmstapeterna som vävdes runt 1690 i Beauvais förvärvades av staden redan 1914 och har tidigare hängt i Thureholms slott. De ingår som en del av originalinredningen av rummet.

Med hjälp av de uppdaterade planritningarna som togs fram under 2024 för Stadshuset har en genomgång av byggnadens brandceller påbörjats. Som ett första steg i detta arbete har brandcellsgränserna i stadshustornet förbättrats genom att bland annat bygga nya brandslussar som ger ett ökat skydd hela vägen upp till torntoppen. Genomgång av brandceller i övriga delar av byggnaden kommer att fortsätta under 2025 och 2026.

Arbetet i stadshuset kräver alltid en långsiktig planering på grund av hög belastning och

aktivitet i verksamheten. Utföranden i byggnaden har också höga krav på hantverksmässigt och antikvariskt kunnande.

Under perioden har projektet med utredning och planering inför en större upprustning av byggnadsminnet Oscarsteatern (Hasseln 4) fortlöpt. En utmaning för Oscarsteatern är att de tillgänglighetsanpassningar som är nödvändiga för fortsatt och utökad verksamhet i byggnaden kräver komplicerade lösningar då byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden.

Under perioden har hyresgästen i Sturehovs slottsbyggnad (Sturehov 1:2) blivit uppsagd på grund av en företagskonkurs. I samband med utflytt gör kontoret en inventering av de inventarier i form av bland annat möbler och lampor som tillhört slottet sedan uppförandet på 1700-talet. På slottsområdet planeras även olika underhållsåtgärder som exempelvis fönster- och fasadrenoveringar som kräver antikvarisk medverkan.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen fortsatt arbetet med att möjliggöra ett brett utbud av idrottsanläggningar och spontanidrottsytor i alla delar av staden för att fler ska få möjlighet att utöva idrott på lika villkor. Inom den pågående satsningen idrottsmiljarden ligger stort fokus på planering och genomförande av projekt som tillskapar nya idrottsanläggningar på flera platser i staden.

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet har fortsatt med att driva projekten framåt, till exempel har utredningsbeslut fattats gällande utveckling och utökning av Gubbängshallen, inriktningsbeslut om lokalanpassning i Sjöstadshallen, genomförandebeslut för återuppförande av service- och omklädningsbyggnad på Vällingby BP och slutredovisning har gjorts gällande upprustning av Kristinebergs IP.

Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. I Järva har kontoret, i samverkan med Järva stadsdelsnämnd, påbörjat arbetet med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar. Till exempel har planering pågått för både tillfälliga och långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter. Genomförandebeslut för nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP har fattats under perioden. Arbetet med planeringen av en ny simhall och nya idrottshallar i Husby har fortgått. I juni invigdes den nya servicebyggnaden på Knutby BP. Anläggningen har fått nya omklädningsrum, förbättrad tillgänglighet och ombyggd läktare.

Planering och utveckling av bollplaner sker kontinuerligt och under perioden har genomförandebeslut också fattats gällande nya ytor för spontanidrott på Drömdungens BP och anläggande av 11-spels konstgräs på B-plan, Gubbängsfältet. På Högdalens BP har kontoret slutfört en omfattande utveckling med bland annat servicebyggnad, multisportytor och konstgräsplan med kylslingor för att möjliggöra för en isbana vintertid. Slutrapporter om anläggande av 11-spels konstgräsplan på Sjöängens BP och nytt klubbhus och omklädningsbyggnad på Hägerstensåsens BP har presenterats. Under perioden har sju bollplaner fått nytt konstgräs och på ytterligare åtta bollplaner har arbetet med nya konstgräsmattor påbörjats. Till detta har garantibesiktning genomförts på fem bollplaner under augusti.

Kontoret har även fortsatt planeringen inför byggstart av en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP. Under perioden har granskning av systemhandlingar och inlämning av bygglov skett. Kontoret har under perioden valt att avsluta den strategiska samverkan gällande uppförandet av nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved. En ny upphandling kommer att publiceras under hösten. Planering avseende Vårbergs IP har fortgått under perioden.

Simkunnigheten i staden ska öka i enlighet med budgetdirektiven. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar har kontoret under perioden startat en omfattande upprustning av Vällingby sim- och idrottshall som bland annat kommer att resultera i en ytterligare undervisningsbassäng. Anläggningen planeras öppna i augusti 2028 och under tiden håller Nälstabadet öppet året runt. Evakuering av annan verksamhet sker bland annat till motionslokal i Nälsta och temporära hallar på Vinsta BP, som under perioden färdigställts och tagits i bruk.

För att Eriksdalsbadet ska kunna fortsätta nyttjas de kommande 10 åren har arbetet med prioriterade åtgärder påbörjats medan utredningar om badets långsiktiga framtid fortsätter. Kontoret har fortsatt planeringen för nya Västertorps sim- och idrottshall samt nya sim- och idrottshallar på Årstafältet och Skarpnäcksfältet.

Utomhusbadens betydelse som samlingspunkter under sommarhalvåret är viktiga, det ska finnas möjligheter för barn och vuxna till rekreation och bad i sitt närområde. Kontoret förvaltar stadens utomhusbad och ett flertal har uppnått sin tekniska livslängd. Planering har fortsatt inför upprustningen av Älvsjöbadet som ska påbörjas under hösten. På Nytorpsbadet har kontoret planerat för underhållsåtgärder som till exempel vattenrening i väntan på stadsutvecklingsprojekt i närområdet. Utredning kring Kampementsbadet har fortsatt under perioden.



Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen upprättat en behovsanalys för en ny ishall samt utveckling av servicefunktioner på Zinkensdamms IP. Kontoret har varit beredda att tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret vara exploateringskontoret behjälpligt med att undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling.

Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv


Stockholm är en fantastisk stad för idrott, motion och friluftsliv med nära tillgång till natur och tillgängliga anläggningar för idrott och motion. Kontoret har under perioden bidragit till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*. Ett tillgängligt friluftsliv uppnås bland annat genom att fortsätta utveckla natur- och kulturresevat som mötesplatser. Kontoret äger också flera naturreservat och friluftsområden utanför stadens kommungräns samt har fortsatt arbetet med att bibehålla och utveckla dessa områdens funktioner för rekreation och biologisk mångfald och platserna nyttjas av flera miljoner besökare årligen. Kontoret har också strävat efter att det ska finnas plats både för aktivitet och stillhet på dessa markområden.

Under perioden har en omklädningsbyggnad på Flatenbadet (Skarpnäcks gård 1:1) brunnit ner till grunden. Byggnaden var nyligen återställd efter en tidigare brand och ett nytt försäkringsärende är inlett.

Genom att skapa tillfälliga idrottsytor kan rörelse främjas på platser som är i ett tidigt exploateringskede i väntan på annan byggnation. På Söderstadiontomten har ett genomförandebeslut fattats om en tidsbegränsad idrottsanläggning. Framtida exploatering av området för bostäder och kontor bedöms kunna ske om tidigast 4 - 5 år, till dess uppför kontoret och idrottsförvaltningen bland annat en konstgräsplan och enklare toalettbyggnad på platsen. I Järva har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen tittat på möjligheten att uppföra en temporär idrottshall på Dalhagens BP.

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

Nämndmål: Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

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

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund (del av Akalla 4:1) och Lilla Sickla (Hammarbyhöjden 1:1), där begränsad tillgång till mark kring byggnaderna föreligger. Kontoret samarbetar i frågan med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga förvaltningar som ansvarar för hur utveckling av områdena kan ske.

Kontoret har under perioden fortsatt att långsiktigt utveckla Hästa gård och kontorets del av Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva. Under perioden har fortsatt samarbete skett mellan staden och arrendatorn. På gården driver arrendatorn ett småskaligt jordbruk med inriktning på natur-och landskapsvård och med stort fokus på den biologiska mångfalden. Ett exempel är att bruka marken för bland annat bete och spannmålsodling och på så sätt förhindra den från att växa

igen med sly. Djurhållningen har kommit igång med bland annat alpackor, höns, kaniner, grisar och får. Målningsarbeten samt takåtgärder har under perioden genomförts på gårdens byggnader.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Arbetet med att främja hållbara transporter och utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet fortsätter också, exempelvis genom installation av 277 laddpunkter via ett externfinansierat projekt från Naturvårdsverket.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med hög energianvändning i syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan arbetar kontoret även vidare med att inkludera återbruk i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Kontoret fortsätter också att förvalta och utveckla de naturreservat samt natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald, utvecklingen av Hästa gård är ett nytillkommet exempel.

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

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och kontoret ställer, i enlighet med stadens kemikalieplan, långtgående krav på vad som får

användas samt byggas in i fastigheterna vid om- och nybyggnation. Tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätter arbetet för att minska spridningen av mikroplast samt främja hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräsplaner.













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

 Uppfylls helt







Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet						35 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Elproduktion baserad på solenergi				159 MWh		193 MWh	9 500 MWh	2025
Analys Den soliga inledningen på året resulterade i en 30 % högre elproduktion från kontorets solcellsanläggningar jämfört med samma period 2024, men kontorets totala solenergiproduktion ligger ändå något under det förväntade resultatet för helåret. Detta beror bland annat på att de nya solcellsanläggningarna på fyra stycken parklekar ännu inte har kunnat driftsättas och kopplas upp på elnätet.								
  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader						370 kg CO2e per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Köpt energi i stadens organisation				66,6 GWh		67,4 GWh	1 700 GWh	2025
  Mängd byggavfall vid nyproduktion						20 kg per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Relativ energianvändning				129,5 (kWh/enhet)		127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
Analys Kontoret energieffektiviseringsarbete fortsätter kontinuerligt och under perioden minskade förbrukningen av både fjärrvärme och fjärrkyla i beståndet. För att nå årets mål gällande relativ energianvändning behöver dock effektiviseringstakten öka och								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
det finns en risk att årsmålet inte kommer att nås.								

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

Nämndmål: En klimatsmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. Arbetet omfattar även att beräkna klimatpåverkan från byggprocessen och vid nyproduktion utgår kontoret från ett gränsvärde för maximal klimatpåverkan som motsvarar minst Miljöbyggnad silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav på klimatpåverkan i upphandlingar. I samarbete med stadens byggande bolag samt miljöförvaltningen har kontoret fortsatt arbetet med att utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan

och främja ökat återbruk. Arbetsgruppens bedömning, som har presenterats för stadsledningskontoret, är att det finns goda förutsättningar för att införa en modell där bonus och viten kopplas till uppfyllnad av klimatrelaterade krav. Återbruk bedöms dock som mer komplext att koppla till ekonomiska incitament i dagsläget, bland annat på grund av brist på tydliga definitioner och gemensamma beräkningsanvisningar.

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 perioden har kontoret påbörjat en behovskartläggning och planering inför genomförande av kompetenshöjande insatser för att främja klimatsmart byggande. Kontoret har också påbörjat framtagande av en plan för nedtrappning av klimatpåverkande utsläpp från nybyggnation anpassad efter de byggnadstyper som kontoret uppför.



Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. En solenergiutredning genomförs därför i alla ny- och ombyggnationer och i många fall sker detta i samband med takomläggningar. Kontoret utreder kontinuerligt även möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar där det är lämpligt. Byggnader med stora takytor i bra skick samt med hög egenförbrukning av el, exempelvis idrottsbyggnader, är ofta lämpliga utifrån att installationen ska bli ekonomiskt lönsam. För dessa investeringar ansöker kontoret om klimatinvesteringsmedel.

Under perioden har ytterligare två solcellsanläggningar driftsatts i beståndet; solcellsanläggningen på Mälarhöjdens ishall B (Västberga 1:1) på 278,8 kWp samt anläggningen på Järvabadet (Akalla 4:1) på 69 kWp. Utöver detta har solcellsanläggningen på Enskedehallen mer än fördubblats genom att den har utökats med 41 kWp. Även solcellsanläggningarna på Kristinebergs IP (Kristinebergs Slott 3), Vårbergs IP servicebyggnad (Skärholmen 2:1) samt på fyra stycken parklekar planeras att kunna driftsättas under hösten.

Den soliga inledningen på året resulterade i en 30 % högre elproduktion från kontorets solcellsanläggningar jämfört med samma period 2024, men kontorets totala solenergiproduktion ligger ändå något under det förväntade resultatet för helåret. Detta beror bland annat på att de nya anläggningarna på fyra stycken parklekar ännu inte har kunnat driftsättas och kopplas upp på elnätet.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med två projekt som beviljats extern finansiering. De två projekten innebär installation av laddplatser för elbilar samt genomförande av förstudie för framtagande av kompetensutvecklingsplan inom cirkulärt byggande. En workshop om hur kontorets arbete med extern finansiering bör se ut planeras att genomföras med stöd av stadsledningskontoret under senare delen av året. Kontoret kommer under den senare delen av 2025 att arbeta med att fastställa ambitionsnivåer och målnivåer för extern finansiering avseende nationella såväl som internationella källor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi				1 207 kWp		1 322 kWp		2025

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

Nämndmål: En resurseffektiv verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftsoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med hög energianvändning i syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. En viktig målsättning utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar.

Optimeringen av energiförbrukningen i kontorets byggnader och tekniska system pågår fortlöpande och påverkas av många olika faktorer som utetemperatur och hyresgästernas verksamhet, men har potentialen att ge omedelbar effekt på energiförbrukningen. Fokus ligger framförallt på de högförbrukande byggnaderna som ofta har mer komplexa tekniska system vilket möjliggör optimering utan stora renoveringar.

Under perioden har ett arbete genomförts för att förbättra och effektivisera ventilationen i Hötorgshallen och Filmstaden (Beridarebanan 10) genom installation av nya aggregat med bättre styrning samt utbyte till mer effektiva fläktmotorer vilket förväntas bidra till ett bättre inomhusklimat och en minskad elförbrukning. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har kylsystemet byggts om och delats upp på flera mindre system. Detta för att kylan ska kunna nå de utrymmen som behöver kyla även vintertid utan stora förluster samt för att minska den totala elförbrukningen.

Kontoret fortsätter kontinuerligt samarbetet med idrottsförvaltningen gällande åtgärder som bidrar till att sänka energikostnader för idrottsanläggningar. I de idrottsbyggnader som kontoret förvaltar justeras ventilationen regelbundet så att den följer verksamhetens behov i byggnaden. Inför sommarens stängningar av idrottshallarna har styrningen förbättrats för att

enkelt kunna stänga av ventilationen i idrottshallarna och endast ventilerar ur byggnaderna under kortare perioder.

Under perioden har en energiinventering av Orienteatern (Gurkan 2) påbörjats för att utreda hur ett bättre inomhusklimat kan uppnås utan att öka energiförbrukningen. Utöver det har planeringen inför höstens energiinventeringar genomförts då inventeringar främst bör genomföras under uppvärmningsperioden. Kontoret fortsätter även att kontinuerligt följa upp genomförda åtgärder utifrån tidigare energiinventeringar.

Kontorets relativa energianvändning har fortsatt att effektiviseras under våren och sommaren och ligger i augusti på 128,6 kWh/kvm, år. Under perioden minskade förbrukningen av både fjärrvärme och fjärrkyla i beståndet, som ett resultat av det kontinuerliga energieffektiviseringsarbetet och det milda vårvädret. Det svala vädret under försommaren då det fortfarande är mycket aktivitet i kontorets lokaler, som exempelvis idrottshallar, har lett till få problem med höga inomhustemperaturer. Nattkyla och kylåtervinning har därmed inte behövt användas i någon större utsträckning. Elförbrukningen har varit fortsatt stabil i beståndet trots en ständig variation bland de elavtal kontoret har på grund av pågående projekt, vakanser och förvaltningsuppdrag. För att nå årets mål gällande relativ energianvändning behöver dock effektiviseringstakten öka genom fortsatt kontinuerlig driftoptimering samt energieffektiviserande åtgärder i ombyggnadsprojekt.

Kontoret fortsätter även arbetet med att utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet. Kontoret ställer krav på energieffektiva metoder för kyla, så som kylåtervinning och nattkyla, vid all ny- och ombyggnation.

Kontoret arbetar vidare med att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande och att inkludera återbruk som en naturlig del i fler projekt. Kontoret genomför alltid en återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och tar tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Under perioden har kontoret bland annat genomfört en återbruksinventering inför rivning av Västertorps sim- och idrottshall. Inventeringen visar att en stor mängd material och produkter bedöms som lämpliga för återbruk. Vid ombyggnation och rivning tas alltid nyare tekniska komponenter tillvara för att användas i andra byggnader. Under perioden har exempelvis en stor mängd komponenter, såsom don, pumpar och värmeväxlare, tagits tillvara vid ombyggnadsprojektet för Vällingby sim- och idrottshall. Konstgräs från bollplaner återbrukas också regelbundet inom beståndet.



Under perioden har serviceförvaltningen och miljöförvaltningen fortsatt arbetet med målet att etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter. Projektgruppen har under perioden börjat utreda olika aspekter för att få återbrukscentralen på plats och identifiera vilka tjänster den ska erbjuda. Kontorets framtida återbruksprocess är beroende av vilka delar av återbruksarbetet som kommer att ske via stadens återbrukscentral. När återbrukscentralens arbete och kommande funktioner är mer klarlagt kommer kontoret att fortsätta utvecklingen av den interna återbruksprocessen.

Kontoret deltar tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden i projektet Stockholm Bygger Cirkulärt som har beviljats medel från Svenska ESF-rådet. Under

perioden har projektarbetet fortsatt för framtagande av en plan för kompetensutveckling inom området cirkulärt byggande. Under perioden har en förstudie tagits fram som omfattar identifiering av roller som bedöms relevanta för kompetensutvecklingsinsatser samt vilka områden inom cirkulärt byggande som bör omfattas av en kompetensutvecklingsplan.

Kontoret fortsätter även kontinuerligt arbetet med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet, genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter, samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning och återbruk i framtiden. Under perioden har krav som bidrar till cirkularitet ställts i majoriteten av de upphandlingar som har genomförts under perioden där detta har varit relevant. Under perioden har även en översyn av kontorets anvisning för miljömål och miljökrav i projekt påbörjats.

Kontoret ställer tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret tillämpar de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden och kontoret tagit fram och deltar även i stadens kontinuerliga arbete med en hållbar plastanvändning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra djupgående energikartläggningar av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2025-01-01	2025-12-31	
 Kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja återbruk och cirkulärt byggande	2025-01-01	2025-12-31	



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

 Uppfylls helt

Analys

Genom att förvalta, utveckla och tillgängliggöra naturområden i och utanför staden spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara och stärka den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030-målen om god hälsa och välbefinnande; hållbara städer och samhällen; samt ekosystem och biologisk mångfald.

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

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

Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys


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

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat, skogar, betesmarker och natur- och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. De spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck. Under perioden har ett flertal gång- och cykelvägar i Nackareservatet setts över och fått ny beläggning samtidigt som diken och vägtrummor har åtgärdats. Arbetet är en del i det kontinuerliga arbetet med att främja tillgängligheten till reservatet för allmänheten.


Under perioden har kontoret även fortsatt arbetet med att utveckla, tillgängliggöra och säkra en fortsatt hållbar förvaltning av Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat. Kontoret arbetar aktivt för att successivt utveckla Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård och som ett led i det arbetet tillkom bland annat höns, kaniner och alpackor till gården under våren. Under sommaren har arbetet fortsatt med att renovera taket på arrendatorsbostaden och byggnation av bland annat en parkering och ett hönsbhus planeras att genomföras under hösten.

Vid nybyggnation ställs tydliga krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. Ambitionen är att alltid anlägga ett grönt tak eller en solenergianläggning på taken vid nyproduktion, och produktionen av solenergi kombineras aktivt med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF. Under sommaren har bland annat ett sedumtak installerats på en av Tekniska nämndhusets terrasser (Klamparen 7).

I samarbete med miljöförvaltningen har arbetet fortsatt för att utveckla kontorets arbete med ekosystemtjänster. Under perioden har arbetsgruppen påbörjat arbetet med att identifiera platser i kontorets bestånd där ekosystemtjänster som har en reglerande funktion ur ett klimatanpassningsperspektiv, exempelvis för att motverka värmeöar och hantera skyfall, är särskilt prioriterade.

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

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

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

Kontoret fortsätter även arbetet med att bidra till stadens övergripande strategiska arbete med skyfall. Kontoret ska särskilt bidra med samordning för de fastighetsägande bolagen. Ett viktigt syfte med ökad samverkan och samordning mellan fastighetsägare i staden är att visa på möjligheter och utmaningar med att klimatanpassa beståndet, samt för att utbyta erfarenheter och finna synergier.

Under perioden har kontoret medverkat i den uppdatering av handlingsplanen för klimatanpassning som stadsledningskontoret har lett. Den nya handlingsplanen innehåller omarbetade och nya aktiviteter för att driva stadens klimatanpassningsarbete framåt. Arbetet har skett i tre arbetsgrupper; skyfall och geoteknik, värme samt beredskap.

Kontoret medverkar i ett forskningsprojekt för klimatanpassning för fastighetsägare där målet är att skapa en färdplan mot klimatanpassade fastigheter, under perioden har en andra workshop genomförts. Samverkan för gemensam utredning vid Gärdet fortsätter, under perioden har avtal tagits fram och startmöte genomförts. Kontoret har under perioden förberett för utökad dialog med kontorets hyresgäster gällande värmebölja, fokuserat på verksamheter med särskilt utsatta grupper. Kontoret arbetar vidare med att ta fram prioriterade byggnader utifrån ett skyfallsperspektiv och lämpliga åtgärder för dessa.



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





 Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur				4 %		15 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB se över principerna för finansiering, marktillgång samt främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

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. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Under perioden har arbetet med att installera laddplatser som har beviljats medel från Klimatklivet fortsatt. Klimatklivet är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som avser fysiska investeringar som minskar utsläppen av koldioxid. Det omfattar 10 parkeringar i anslutning till idrottsanläggningar och omfattar totalt 277 laddpunkter. Installationen av samtliga laddplatser som omfattas av finansiering via klimatklivet planeras att vara

färdigställda senast i början på 2026. Utöver dessa har dessutom 33 laddplatser installerats vid Vårbergs IP under perioden. Kontoret fortsätter att bevaka möjligheten till och om möjligt ansöka om ytterligare externa medel för finansiering av fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur.

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



Kontoret har idag nio större parkeringsgarage och sex av dessa fungerar även som skyddsrum. Under perioden har kontoret i samarbete med Stockholms Stads Parkering AB fortsatt arbetet med att utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stad Parkering AB att investera i kontorets bestånd. Ett förslag som kan ligga till grund för framtida avtal beräknas vara klart under året.

Kontoret fortsätter även att utveckla samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar. Under perioden har kontoret i samarbete med idrottsförvaltningen påbörjat utreda möjligheten att anlägga cykelparkeringar vid Hagsätrahallen och Bandhagshallen. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar utgår kontoret alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar.

Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med en analys av kollektivtrafik i området och framtagande av 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 byggentreprenader. Kontoret ställer även krav på miljöfordon och/eller miljöbränslen vid tillämpbara upphandlingar vilka medför transporter. Under perioden har 14 upphandlingar som omfattar transporter genomförts, och miljökrav gällande fordon och drivmedel har ställts i samtliga.

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



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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys


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

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

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, och genomför tillsammans med idrottsförvaltningen kontinuerligt åtgärder för att minska spridning av mikroplast från konstgräs samt verkar för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs. Under sommaren har kontoret färdigställt 7 omläggningar av befintliga konstgräsplaner. Totalt planeras 8 nya konstgräsplaner och 12 omläggningar av befintliga planer att genomföras under året. En utredning kommer även att påbörjas för att undersöka hur de nya infillsfria och sandfyllda planerna presterar över tid jämfört med konstgräsplaner med infill i form av gummigranulat. Utredningen inkluderar även mätning av slitage på konstgrässtrån som också bidrar till spridning av mikroplaster.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används och där det är relevant samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden. Kontoret säkerställer även att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel. Under perioden har kemikaliekrav ställts i samtliga upphandlingar som omfattar användning av kemikalier och farliga ämnen.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	87,4 %			87,9 %	92 %	92 %		Tertial 2 2025

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls under tertial 2.

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under rådande konjunkturläge är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda 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. Arbetet med framtagande av en ny stadsintern hyresmodell har under perioden intensifierats och inriktningsbeslut för dess slutliga utformning har tagits. Under perioden har uppskattade hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tagits fram. Dessa kommer att ligga till grund för stadsledningskontorets budget inför 2026. När de teoretiska beräkningarna nu är genomförda tar ett större arbete vid med att uppdatera mallar, lathundar med mera inför nya modellens införande. Ett viktigt moment för modellens införande är att informera och utbilda berörda nämnder i modellens uppbyggnad och hur detta påverkar framtida hyresnivåer.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också ett fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom både försäljningar och förvärv av fastigheter och objekt. Bland annat har kontoret i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i bostadsrättsföreningar.

Arbetet med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, fortsätter. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning fortskridit sitt arbete med att utveckla Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret har även under perioden tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd fortsatt arbeta med att utreda möjligheten att omvandla Sveaplans gymnasium (Cederdal 5:1) till ett ändamålsenligt förvaltningskontor. I Glasbruket 3 och Pilträdet 11 och 12 har upprustning fortsatt för att rymma ytterligare interna verksamheter och förvaltningskontor.

Arbetet med systemstödet Hypergene avseende investeringar har under perioden fortsatt framåt. När det gäller uppföljning av drift och resultaträkning via Hypergene har den lösning som staden valt inte bedömts leva upp till de behov kontoret har av ekonomiska uppföljning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. Vidare utredning och utveckling behöver ske innan ytterligare steg kan tas. Kontoret har tillsammans med Exploateringskontoret och Trafikkontoret inlett ett samarbete för utbyte av erfarenheter och för att skapa ett gemensamt förhållningssätt till terminologi och processer inom befintligt system gällande investeringar.

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

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. 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.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att förenkla administration och säkerställa att nu gällande regler, rekommendationer för ekonomisk redovisning och praktisk hantering i vardagen är uppdaterad och adekvat. Som ett led i detta arbete har en översyn av hanteringen av planerat och felavhjälpande underhåll genomförts. Översynen har resulterat i ett förändrat förhållningssätt gällande framförallt 1:1 renoveringar/arbete, dvs när en komponent inom exempelvis en kylmotor har bytts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet. Tidigare tolkning av regelverk har inneburit att detta har definierats som en investering och genererat ökad mängd administration för något som enligt dagens regelverk snarare är en driftkostnad. Den nya tolkningen medför möjlighet till förändrat arbetssätt med minskad administration och, ökad hörsamhet mot gällande ekonomiska ramverk. Det leder till något minskade investeringar men något ökad driftbudget. Ambitionen är att förändringen bättre skall spegla verkligheten, förbättra genomförande tempo i underhåll samt minska administration. Det förändrade arbetssättet implementeras från oktober månad.

Kontoret har under perioden påbörjat ett arbete med att definiera ambitionsnivå och arbetssätt för extern finansiering från EU, stat och övriga externa finansiärer. Den externa finansieringen utgörs huvudsakligen idag av medel från MSB för upprustning av skyddsrum, medel från Naturvårdsverket för installationer av laddstolpar samt medel från Länsstyrelsen i Stockholm för antikvariska arbeten i samband med renovering av Stadsbiblioteket. Översyn av hur ökad extern finansiering kan komma att ske har inletts med ambition att fortsätta framåt med ökat fokus kring frågeställningen samt utökad kunskap och systemstöd.

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 hörsammat kommunstyrelsens uppmaning att öka beredskapen för att vid behov anpassa verksamheten vid minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Kontoret arbetar aktivt med att följa 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. Flertalet förbättringsområden har påbörjats men ytterligare arbete behöver ta vid och planeras, exempelvis dubblar kontoret chefstätheten inom projektavdelningen för att öka graden av styrning uppföljning och kontroll av våra pågående investeringsprojekt. Vidare kommer kontoret fortsatt analysera vilka åtgärder som kan vidtas för att minimera ytterligare negativa avvikelser mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplanen.











Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Kontoret har förstärkt kompetensen inom projekt- och investeringshantering och arbetet fortsätter med att utveckla Hypergene för att säkerställa anpassning av systemet utifrån kontorets prioriterade utvecklingsarbete med att förbättra interna processer och arbetssätt kopplat till investeringsstyrningen. I systemet pågår bland annat utveckling av en funktionalitet för att kunna genomföra projektbudgetering avseende kommande projekt direkt i systemet och inte via separata system likt idag. Utvecklingen kommer bidra till förbättrad kvalitet på projektredovisningen och budgeteringen vilket ger nämnden en tydligare och mer överskådlig bild av projektportföljen.





En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell. Arbetet med framtagande av en ny stadsintern hyresmodell har under perioden intensifierats och principbeslut för dess slutliga utformning har fastställts. Under perioden har uppskattade hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tagits fram. Hyror som kommer att ligga till grund för stadsledningskontorets budget inför 2026. När de teoretiska beräkningarna nu är genomförda tar ett större arbete vid med att uppdatera mallar, lathundar med mera inför nya modellens införande. Ett viktigt moment för modellens införande är att informera och utbilda berörda nämnder i modellens uppbyggnad och hur detta påverkar framtida hyresnivåer

Kontoret har ett stort antal kulturhistoriska byggnader i beståndet som har hög betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling samt med verksamheter som är viktiga för föreningslivet. Dessa byggnader har ofta höga drift-och underhållskostnader och hyresgäster med begränsad betalningsförmåga. Kontoret har identifierat byggnader utifrån ett kulturhistoriskt, ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv som ett underlag inför kommande diskussioner kring dess framtida nyttjande och hur dessa fastigheter skall finansieras långsiktigt alternativt avyttras.


Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebesl ut är i god överensstämmelse				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
med inriktningsbeslut								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	96,6 %			86,3 %		100 %	100%	Tertial 2 2025
Analys Kontorets avvikelse mot det uppsatta överskottskravet beror främst på retroaktiva kapitalkostnader, ökade vakanser samt lägre tidsrapporteringsgrad mot investeringsprojekt än beräknat. Då periodens sökta budgetjusteringar överstiger årets överskottskrav baseras indikatorns underlag på budgetavvikelse jämfört med periodens driftnetto.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	96,6 %			86,3 %		100 %	100%	Tertial 2 2025
Analys Kontorets avvikelse mot det uppsatta överskottskravet beror främst på retroaktiva kapitalkostnader, ökade vakanser samt lägre tidsrapporteringsgrad mot investeringsprojekt än beräknat. Då periodens sökta budgetjusteringar överstiger årets överskottskrav baseras indikatorns underlag på budgetavvikelse jämfört med periodens driftnetto.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				-4 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kommunstyrelsen utreda arrendesystemet för upplåtelse av idrottsmark och en finansieringsmodell kopplat till klassificeringen av kommersiella ytor	2025-01-01	2025-12-31	
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser utveckla samordningen av trafik-, mark- och dagvattenutredningar vid stadsutvecklingsprojekt i syfte att minska stadens totala investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen ta fram en process för hur tillkommande (nya) objekt blir en del av förhandlingsordningen	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser genomföra en översyn av investeringsbehoven för Bällsta IP i syfte att ytterligare minska projektets investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldre- och bostadsnämnden och AB Stockholmshem utreda hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger. Inriktningen gällande finansieringen av driften av det framtida badet är att denna ska ske gemensamt av idrottsnämnden och äldre- och bostadsnämnden, möjlig form för detta ska tas fram inom ramen för utredningen	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys



Arbetet med att färdigställa den nya stadsinterna hyresmodellen har intensifierats under perioden och modellen har förankrats med stadsledningskontoret. Utifrån beslutad modell har beräkningar avseende framtida hyresnivåer för 2026 genomförts, dessa ligger till grund för budget avseende kommande år. Inom ramen för projektet med att förbereda och implementera den nya hyresmodellen har även konsekvensanalyser tagit fram och nämnder som berörs till stor grad har involverats under arbetets gång. Vid jämförelser mellan nuvarande hyresmodeller och den nyutvecklade modellen framgår tydligt att den nya modellen skapar bättre förutsättningar för ekonomisk styrning, ökad transparens kring en nämnds kostnader samt också ger förutsättningar för att förenkla hyresprocesser.

Arbetet med att utveckla och implementera avtalsförvaltningsmodellen pågår, fokus framåt är att fastställa rätt ambitionsnivå samt tydliggöra vad som ska följas upp i respektive avtal för att förenkla uppföljning och avvikelserapportering.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att utveckla framtagandet och nyttjandet av nyckeltal som beslutsunderlag vid framförallt projektering och investering. Nyckeltalen fokuserar kring olika byggtekniska moment likt byggnation, mark, grundläggning m.m. Utgångspunkten är att använda erfarenheter från tidigare projekt som grundunderlag vid framtagande av nyckeltal, som sedan kan användas vid jämförelse i kommande projekt. Många av de projekt och investeringar som kontoret driver är av relativt unik karaktär vilket till viss del försvårar användandet av nyckeltal men för majoriteten av projekten ger det en bra beslutsgrund.

Vid projekteringsfasen av kontorets investeringsprojekt behöver alltid framtida nytta för stadens medborgare, nivå av investering och framtida driftkostnader vägas in som beslutsunderlag. Det är därför av vikt att alternativa vägval för genomförande ses över för att se om det är möjligt att genomföra projektet mer ekonomiskt effektivt eller på annat sätt skapa ett större mervärde. Kontoret har under perioden ökat den interna medvetandegraden kring detta genom dialog och samtal.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	100 %			61,76 %	80 %	80 %		Tertial 2 2025

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

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2025 arbetar kontoret med både försäljningar och förvärv av fastigheter i syfte att renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av antingen kulturhistoriskt värde, strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid inte genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Om så bedöms lämpligt för en långsiktig och effektiv förvaltning kan kontoret också arbeta för att värdeöverföra vissa byggnader till exploateringsnämnden.

Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Kontoret

arbetar med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden med mera. I samband med inventeringen kommer kontoret se över om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken tidshorisont. Flertalet av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över lång tid. Kontoret kommer även att genomlysa hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

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

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp, eller konverterats om till annan upplåtelseform med följden att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten är primärt marknadsläget som rått med relativt höga räntenivåer som inneburit en svag utveckling av fastighetsvärdena. Trots den stabilisering som skett med överlag sjunkande räntor senaste tiden så ser kontoret fortsatt en större återhållsamhet hos byggherrarna i genomförandet av bostadsrätter, framförallt i stadens ytterområden. Hur byggtakten kommer att utvecklas framåt är svårt att förutsäga med tanke på osäkerhet kopplat till det ekonomiska läget.

Kontoret har vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter kommer kontoret fortsätta det väl upparbetade goda samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet. De bostadsrätter som inte fortsatt bedöms behövas inom kommunkoncernen kommer avyttras och kontoret har under året sålt fyra bostadsrättslägenheter, ytterligare två är utannonserade.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler arbetar kontoret under året vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning fortsatt arbetet med att utveckla Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Tillträde för Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) beräknas ske under tertiäl 3. Kontoret har även under perioden tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd fortsatt arbete med att utreda förutsättningarna för att omvandla Sveaplans gymnasium (Cederdal 5:1) till ett ändamålsenligt förvaltningskontor.

Sedan början av 2025 pågår ett arbete med att finna en köpare av Liljeholmsbadet. Efter

budgivning pågår för närvarande avtalsdiskussioner med en aktör. Försäljningen beräknas slutföras senast under tertiäl 1 2026.

Gällande Börshuset (Rådstugan 1) har beslut fattats att gå vidare med försöken att hitta en permanent överenskommelse med hyresgästen. Det första steget i detta är finna en gemensam juridisk tolkning av avtalet från 1914.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret arbetar aktivt med att uppnå mer effektiva och exaktare data om byggnadernas mediaförbrukning såsom värme, vatten, kyla med flera. Kontorets bestånd är utspritt geografisk och varierande i storlek och verksamhetsanvändning varför det krävs olika metoder att mäta data. Kontoret strävar efter att digitalisera arbetet i så stor uträckning som möjligt för att underlätta felsökning och för att snabbt kunna se avvikelser och sätta in eventuella åtgärder.

Kontoret har fortsatt arbetet med att luftkvalitetsgivare installeras i samband med nybyggnation samt vid renovering där det finns behov och är lämpligt, exempelvis i kontorslokalerna i Glasbruket 3 och Klamparen 11. Det möjliggör förutsättningar för ett bättre inomhusklimat i kontorets lokaler samt möjliggör för energieffektivisering.

Kontoret har också fortsatt att automatisera mätaravläsningar från kontorets byggnader bland annat genom utveckling av stadens IOT-plattform, en plattform där mätdata inom staden kan samlas in för vidare hantering i förvaltningsarbetet. Förutsättningar för utbyte till fler automatiska mätare har utretts.


Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätaravläsningar. Samarbetet har fortsatt med S:t Erik Kommunikation AB. Kontoret har under perioden varit behjälplig genom att utreda möjliga platser inom beståndet för installation av master för att utöka det trådlösa nätverket. Det trådlösa nätverket kommer att öppna upp möjligheter för kontorets egna arbete med mätavläsningar.

Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som fungerar för olika byggnader med olika förutsättningar. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvaliteten på registrerad data högre. Tekniken kommer användas för andra slags mätare framåt, till exempel för fuktighet och värme, vilket kommer leda till ett effektivare resursanvändande. Under perioden har till exempel portabla sensorer använts i Beridarebanan 10 för att effektivare kunna felsöka och mäta av temperaturer och läsas av i realtid och skickas digitalt som hjälp vid felsökning av för höga inomhustemperaturer.

Kravspecifikationen inför kommande upphandling av ett nytt energiuppföljningssystem är färdigställd. Detta för att kunna följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning.

Under perioden har stadens införande av en ny grundplattform för geodata genom projekt GiS (Geodata i Stockholm) fortgått. Kontoret medverkar aktivt i införandet och har även initierat ett påbyggnadsprojekt för egna behov.







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

 Uppfylls helt


Analys

Kontoret har under perioden mottagit emot en person för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom driftenheten. Under perioden 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 inom fastighetsförvaltning.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2			2	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2025
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2025
Analys Arbeten av enklare slag, som kan vara lämpliga för Stockholmsjobbare, har utlagts på externa utförare. Detta gör det svårt att hitta bra och meningsfulla arbetsuppgifter för dem. Dock har ett samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen inletts och under perioden har kontoret träffat en aspirant men tyvärr kunde ingen matchning göras.								
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	1 st			2 st	4 st	4 st	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2025

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och har fortsatt samarbetet med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedömts 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.

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

Kontoret bistår vid behov stadsbyggnadskontoret i arbetet med att ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder.

Sammanhållen stad

Farsta

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet har fortsatt med att driva projekten framåt, till exempel har utredningsbeslut fattats gällande utveckling och utökning av Gubbängshallen. På Gubbängens sportfält har planering fortgått för två nya 11-spels konstgräsplaner samt en påbyggnad med kompletterade omklädning- och servicefunktioner. Under perioden har en slutrapport gällande projekt av kompletterande brand- och konstruktionsåtgärder i Farsta ishall presenterats. På Västboda BP har kontoret lagt nytt konstgräs under perioden.

Kontoret har en inhyrning i Telestaden med hyresgäst KKV - konstnärernas kollektivverkstad. Kontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för dess verksamhet som innefattar bland annat konstnärlig produktion, konstnärliga processer, professionell samtida scenkonst, utveckling och nätverk.

I Fagerlidsparken har projekteringen fortsatt av en ny parkleksbyggnad som även ska kunna fungera som öppen förskola och fritidsgård vilket ställer högre tekniska krav och större verksamhetsanpassningar. Avseende Forsängens och Farstaängens parkleksbyggnader pågår mindre projekt såsom el- och akustikåtgärder samt tillgänglighetsanpassningar.

Under perioden har renoveringen fortsatt av Farsta brandstation för att säkerställa att fastigheten är rustad för räddningstjänstens viktiga arbete. I samband med ombyggnaden kommer Farsta brandstation att få både laddstolpar och solceller.

Hagsätra Rågsved

Kontoret har även fortsatt planeringen inför byggstart av en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP. Under perioden har granskning av systemhandlingar och inlämning av bygglov skett. Kontoret har valt att avsluta den strategiska samverkan gällande uppförande av nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved. En ny upphandling kommer att publiceras under hösten. Planering har fortsatt inför upprustningen av Älvsjöbadet som ska påbörjas under hösten.

På Högdalens bollplan har kontoret slutfört en omfattande utveckling från grusplan till konstgräsplan för 11-spel med servicebyggnad, nytt stängsel, belysning och yta med basketkorgar. Intill bollplanen har kontoret uppfört en multisportyta med konstgräs och kylslingor vilket möjliggör för is under vintertid. På Rågsveds BP har kontoret lagt nytt konstgräs under perioden.

Inom ramen för stadens pågående parklekssatsning har kontoret under perioden påbörjat projekten gällande upprustning av parkleksbyggnaderna i Milans parklek, Rågdalens parklek samt Stackens parklek. Det är större och mindre upprustningar som exempelvis stambyte, byte till energieffektivare uppvärmning- och belysningskällor samt ytskiktsrenoveringar.

Skärholmen

Inom ramen för Fokus Skärholmen pågår arbete med vidareutveckling av Vårbergs IP. På Sättra BP har kontoret lagt nytt konstgräs under perioden.

Under perioden har stadsdelen inkommit med beställningar till kontoret avseende renovering och upprustning av byggnaderna, Kulans parklek, Vårgårdens parklek samt Ängens parklek. Åtgärderna avser även här olika större och mindre åtgärder. Stadsdelen har under perioden tagit tillbaka tidigare beställningar avseende Ekholmens parklek som är tomställd sedan tidigare.

Järva

Kontoret har under juni medverkat på Järvaveckan i syfte att stärka relationen med stockholmarna. Tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen mötte kontoret medborgare utifrån temat en meningsfull fritid.

Kontoret har i samverkan med stadsdelsförvaltningen påbörjat arbetet med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar i området. Till exempel har planering pågått för både tillfälliga och långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter. Under perioden har kontoret lagt nytt konstgräs på Solhems BP och garantibesiktning av konstgräs på Elinsborgs BP har utförts.

Planering för en upprustning av Nydals parklek pågår, vilken kommer att genomföras under året. Parkleken har tidigare hyrts ut som föreningslokal men ska nu återigen anpassas till parkleksverksamhet. Planering pågår även för renovering av Rinkens parkleksbyggnad.


Genomförandebeslut för nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP har fattats under perioden i nämnden. Arbetet med planeringen av en ny simhall och nya idrottshallar i Husby har fortgått. I juni invigdes den nya servicebyggnaden på Knutby BP. Anläggningen har fått nya omklädningsrum, förbättrad framkomlighet och läktare. I området har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen titta på en eventuell temporär idrottshall på Dalhagens BP.

Kontoret har under perioden fortsatt att långsiktigt utveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva. Under perioden har fortsatt samarbete skett mellan staden och arrendatorn. På gården driver arrendatorn ett småskaligt jordbruk med inriktning på natur- och landskapsvård och med stort fokus på den biologiska mångfalden. Ett exempel är att bruka marken för bland


annat bete och spannmålsodling och på så sätt förhindra den från att växa igen med sly. Djurhållningen har kommit igång med bland annat alpackor, höns, kaniner, grisar och får. Målningsarbeten samt takåtgärder har under perioden genomförts på gårdens byggnader.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund (del av Akalla 4.1). Byggnaderna ligger i anslutning till gränsen för Järfälla kommun och kontoret samarbetar i frågan med Järva stadsdelsförvaltning, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga förvaltningar som ansvarar för hur utveckling av området kan ske.

Kontoret har under perioden fortsatt planeringen för att rusta upp både Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) till Järva stadsdelsförvaltning samt skolans tillhörande gymnastiksal.

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

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under flera år samarbetat med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att identifiera lämpliga objekt inom kontorets bestånd som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Kontoret förbereder hyresgäster inom projektområden genom förhandlingar och överenskommelser inför kommande avflyttning och tomställning av byggnader. Erfarenheter finns till exempel från Slakthusområdet. Kontoret har fortsatt förhandla med hyresgästerna inom Skarpnäcks Gård inför kommande exploatering för bland annat bostäder.

I Gasverksområdet har kontoret haft på uppdrag att förvalta byggnader med mark under en längre tid. Inför markexploateringen på platsen har byggnader avyttrats/rivits och förvaltningsuppdraget har upphört, förutom för en byggnad som används av exploateringskontoret som projektkontor. Nytt uppdragsavtal har upprättats för denna byggnad. I Värtahamnen har kontoret också minskat antalet förvaltade byggnader då exploateringskontoret nu nyttjar fler byggnader i pågående markexploatering.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2025 presenterats. Aktivt medskapande index (AMI) har ökat jämfört med föregående år och hamnade i år på 82. Både delindexen motivation och ledarskap har ökat, till 82 respektive 87. Styrning ligger kvar på samma nivå som föregående år, 78.

Under perioden har kontoret ringat in fokusfrågor utifrån medarbetarenkäten att arbeta vidare med. Kontorets chefer har också genomfört en dialog kring hur de goda resultaten för ledarskap bibehålls. I syfte att arbeta ännu mer systematiskt med arbetsmiljöfrågor har ett tätare samarbete med skyddsombuden inletts. Det nya förstärkta samarbetet kommer att fortsätta utvecklas under året.

Under perioden har det planerats för en ledningsgruppsinsats där kontorets kultur och värdegrund kommer att vara i fokus. Utgångspunkten är stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund. Involverade konsulter har under våren inlett utvecklingsarbetet med ledningsgruppen, chefskollektivet samt respektive avdelningsledningsgrupp. Under hösten fortsätter arbetet i ovan nämnda konstellationer.

För att säkra god hälsa hos medarbetare och chefer utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö kommer kontoret att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor. Under perioden har arbetet med att planera föreläsningar riktade till både chefer och medarbetare inletts.

Organisering för ett hållbart arbetsliv





Utifrån stadens anvisningar genomfördes under 2024 en kartläggning och analys av chefsstrukturen. Analysen visade att samtliga chefer har tydliga och välavgränsade chefsuppdrag med ansvar för personal, budget och verksamhet. 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. En enhetschef har fler än 30 medarbetare, enhetschef på driftenheten. Driftchefen har ett stort ansvar och en stor grupp medarbetare under sig. För att säkerställa att alla medarbetare får det stöd och den ledning de behöver finns det arbetsledare på enheten som stöttar och hjälper till. Dessa arbetsledare har en viktig roll i att fördela arbetsuppgifter, ge feedback och stödja medarbetarna i deras dagliga arbete.



Utifrån analysen är kontorets bedömning att organisationen är ändamålsenlig, med ett tydligt mandat och befogenheter för arbetsledare, enhets-, avdelnings- och förvaltningschefer.



Nuvarande chefsstruktur är i linje med Stockholms stads intentioner kring chef- och ledarskap och ger goda förutsättningar för ett hållbart ledarskap.

I syfte att skapa goda förutsättningar för ett mer närvarande och aktivt ledarskap fattades beslut om att justera organisationen, främst på projektavdelningen. Organisationsjusteringen träder i kraft per den 1 september 2025. I och med justeringen har det inrättats två nya enheter och därmed två nya enhetschefstjänster. Rekryteringen av enhetschefer till projektavdelningen är nu klar, och båda nya chefer börjar under augusti och september. Denna justering har medfört att antalet medarbetare per chef har minskat inom denna avdelning, vilket förväntas leda till ett mer effektivt och närvarande ledarskap.


Antal underställda medarbetare inklusive underställda chefer		Antal chefer uppdelat per verksamhetsområde		
		0. Politisk verksamhet och gemensam administration	Övriga verksamhetsområden	Totalt
Intervall	Chefsnivå			
Färre än 10 st	A		1	1
	B		4	4
	B1			0
	B2			0
	C		7	7
	C1			0
	C2			0
Mellan 10-30 st	A			0
	B			0
	B1			0
	B2			0
	C		6	6
	C1			0
	C2			0
Fler än 30 st	A			0
	B			0
	B1			0
	B2			0
	C		1	1
	C1			0
	C2			0

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeinde x	82			81		81	83	2025
  Sjukfrånvaro	2 %	1,4 %	2,8 %	2,2 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	Tertial 2 2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,9 %	0,7 %	1 %	0,9 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2025

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

Nämndmål: Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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


Analys

Kontorets kvalitetsledningssystem fortsätter att vidareutvecklas i enlighet med förväntan. Utgångspunkten för utvecklingsarbetet är stadens kvalitetsprogram och integrerade ledningssystem (ILS) som syftar till att styra och stödja arbetet med planering, utförande, utveckling och uppföljning. Kontoret har under perioden beslutat om ett nytt arbetssätt för framtagande av verksamhetsplan. Arbetssättet tar avstamp i den utvärdering som gjordes under våren. Kontoret arbetar också vidare med stärkt samverkan samt IT-stöd för underhålls- och investeringsplanering som möter både kontorets behov samt stadens krav på rapportering.

Arbetet med systemstödet Hypergene avseende investeringar har under perioden fortsatt framåt. När det gäller uppföljning av drift och resultat via Hypergene har den lösning som staden valt inte bedömts leva upp till de behov kontoret har av ekonomiska uppföljning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. Vidare utredning och utveckling behöver ske innan ytterligare steg kan tas. Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret och trafikkontoret inlett ett samarbete för utbyte av erfarenheter och för att skapa ett gemensamt förhållningssätt till terminologi och processer inom befintligt system gällande investeringar. För arbete med resultatbudget i Hypergene behövs vidare utredning och utveckling ske av stadens nuvarande lösning, då den inte bedöms svara mot kontorets behov av uppföljning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet.

Under perioden har stadens införande av en ny grundplattform för geodata genom projekt GiS (Geodata i Stockholm) fortgått. Kontoret medverkar aktivt i införandet och har även initierat

ett påbyggnadsprojekt för egna behov.

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

Nämndmål: Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Fastighetskontoret strävar efter att vara en förebild som arbetsgivare och ett attraktivt val för medarbetare inom fastighetsbranschen. För att uppnå detta mål är kompetensförsörjning, arbetsmiljö, medarbetarskap och ledarskap viktiga komponenter. Under perioden har arbetet med att utveckla en arbetsgivarvarumärkesstrategi påbörjats och detta arbete kommer att fortsätta under hösten.

För att ge medarbetare möjlighet att utvecklas i sitt arbete har kontoret tagit fram en egen utbildningsplattform, baserad på stadens plattform. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för medarbetare att ta del av e-utbildningar och andra utvecklingsmöjligheter. Plattformen kommer att fortsätta utvecklas under hösten för att möta verksamhetens behov.

En översyn av kontorets arbete med strategisk kompetensförsörjning har också inletts. Målet är att integrera kompetensförsörjningen på ett mer naturligt sätt i verksamhetsplaneringen, för att säkerställa att kontoret har rätt kompetens för att uppnå sina mål. Även detta arbete kommer att fortsätta under året.

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

 Uppfylls helt



Analys

Kontoret har under våren utökat säkerhetsorganisationen och anpassat arbetet i syfte att möta utökade krav och stärka sin förmåga samt skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete. Ett arbete pågår med att ta fram och utveckla arbetssätt som ska ge hela förvaltningen ett stöd i sin vardag, och på sikt kunna medverka i och bidra till ett systematiskt säkerhetsarbete.

Kontoret har under perioden påbörjat arbetet med att uppdatera sin säkerhetskyddsanalys i

samverkan och samarbete med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning. Arbetet kommer att fortsätta under hösten, och analysen beräknas vara klar och fastställd i slutet av året.

Kontoret fortsätter utveckla förmåga till civil beredskap under året, och medverkar fortsatt i stadens övergripande arbete inom etablerade forum och nätverk. Under perioden har förmågan till kommunikation och samband i vardag, kris och höjd beredskap stärkts, vilket innebär att kontinuitet och redundans säkerställts. Förmågan kommer att testas och övas framåt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel elektroniska inköp				85 %		80 %	70 %	2025
 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts				74 %		80 %	82 %	2025
Analys Vi arbetar strategiskt med att följa upp våra upphandlade ram- och driftavtal utifrån avtalens krav och villkor. Kontoret arbetar med översyn kring hur avtalsuppföljning kan stärkas i det löpande arbetet och under kvarvarande period.								

Nämndmål: Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att utveckla både arbetssätt och en plattform för ett ledningssystem som ska bidra till ett systematiskt säkerhets-, brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Den organisatoriska förstärkning som genomfördes under föregående tertial är i en fas av samordning och kunskaps- och erfarenhetsutbyte samtidigt som kontoret får mer stöd inom området. Säkerhetsarbetet ska vara riskbaserat och bygga på systematik och kontinuitet så därmed behöver förmågan att rapportera händelser förbättras, underlag och statistik analyseras, styrdokument tas fram och omfattande utbildningsinsatser genomföras.

Kontoret genomför systematiskt omvärldsbevakning och kartläggning av risker inom säkerhetsområden såsom välfärdsbrottslighet, informationssäkerhet, cybersäkerhet och dataskydd med anledning av aktuella händelser som inträffat under året i samhället och som kan påverka kontorets verksamhet negativt.

Inom områdena informationssäkerhet och cybersäkerhet pågår ett förändringsarbete både

internt och externt, då det är av största vikt att följa den omvärldsbevakning som sker inom digitalisering och IT och att öka samarbetet internt i dessa frågor. Båda områdena påverkar varandra, inte minst genom den snabba utveckling som pågår inom artificiell intelligens samtidigt som hänsyn behöver tas till AI-akten, den nya EU-förordning som reglerar artificiell intelligens och den nya cybersäkerhetslagstiftningen NIS2. Kontoret nyttjar även ett antal molnbaserade tjänster med stora dataflöden, vilket gör att dataskyddsfrågorna och dess lagstiftning kontinuerligt behöver bevakas.

Kontoret fortsätter att utveckla sin förmåga till civil beredskap under året, och medverkar i stadens övergripande arbete inom etablerade forum och nätverk. Kontoret har under året bidragit i det stadsgemensamma arbetet med att ta fram en risk- och sårbarhetsanalys inom sektorn räddningstjänst och befolkningsskydd. Resultatet av arbetet förväntas utgöra en tydlig bild av vilka risker och sårbarheter som behöver hanteras inom ramen för återuppbyggnaden av det civila försvaret, och framförallt utmaningar kopplat till kontorets bestånd av stora skyddsrum och befolkningsskyddsrum.

En gemensam övning i krisledning genomförs under hösten tillsammans med övriga förvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset. Syftet är att utveckla förmågan att samverka och samordna vid en gränsöverskridande incident eller allvarlig händelse.

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


 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter det förebyggande arbete som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i fastighetsbeståndet. Arbetet är omfattande och innefattar både kartläggning och analys av kontorets totala behov och förbättringsområden. Målsättningen är att kontorets förmåga att systematiskt förebygga och motverka otrygghet, kriminalitet och annan välfärdsbrottslighet ska öka på sikt.

Kontoret har påbörjat en översyn av processen för upphandling och avtalsuppföljning i syfte att förebygga felaktigheter och tidigt upptäcka tecken på bedrägerier och upptäcka oegentligheter kopplat till kontorets verksamhet och fastighetsbestånd.

Nämndmål: Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har påbörjat arbetet med att stärka sin förmåga och fokusera på arbete med trygghet och att förebygga otillåten påverkan, välfärdsbrottslighet samt arbetet mot våldsbejakande extremism och terrorism. En del i arbetet med välfärdsbrottslighet är att delta i det stadsgemensamma arbetet för uppdraget samordnad tillsyn som syftar till att motverka brottslighet och illegal ekonomi, bidra till sund konkurrens och rättvisa villkor för stadens näringsliv samt trygghet och tillit genom att tillse att regler och lagar efterlevs. Kontoret har även deltagit i det stadsgemensamma arbetet med att ta fram ett stödmaterial för att underlätta arbetet mot välfärdsbrott.

Kontorets har identifierat utvecklingsmöjligheter i både upphandlingsprocess och avtalsuppföljning när det kommer till brottsförebyggande insatser som rör illegal ekonomi och utökad tillit. Kontoret planerar att utveckla och förstärka intern samverkan, vilket är nödvändigt för att utvecklas och uppnå ett önskat resultat.

För att bidra till en ökad samverkan inom brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet deltar kontoret i stadens samverkansforum för trygghet och säkerhet. Forumet genomförs en gång per vecka och syftar till att dela en gemensam lägesbild, samverka kring konsekvenser av eventuella händelser samt spridning av kunskap och erfarenheter.

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla ett arbetssätt för att kartlägga brottslighet och otrygghet i och omkring våra fastigheter. Målsättningen är att skapa en god kännedom om vilka områden eller fastigheter som är utsatta, och därmed kunna vidta förebyggande trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder.

Kontoret medverkar under året med en utmaning till Open Lab där studenter får formulera lösningar på en utmaning. Kontorets utmaning gäller utveckling av Medborgarhuset som en trygg och öppen mötesplats. Under perioden har kontoret tagit del av presentationen från studenterna och kommer undersöka möjligheterna att fortsätta det trygghetsskapande arbetet utifrån deras förslag.

Kontoret planerar att utforma och fastställa en långsiktig strategisk plan som ska bidra till tydliga, kostnadseffektiva och standardiserande säkerhet- och trygghetsskapande lösningar i bygg och investeringsprojekt samt vid förvaltning av fastigheter och byggnader.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att förvalta och utveckla byggnader och anläggningar som är till för alla medborgare och på så sätt arbeta enligt stadens program för mänskliga rättigheter. Stadens program för mänskliga rättigheter ska implementeras på alla förvaltningar och bolag. Kontoret har under perioden fortsatt planeringen för kontorsövergripande kunskapsinsatser om själva programmet och hur programmet ska integreras med kontorets kärnverksamhet.

Under perioden har kontoret fortsatt analysarbetet för att särskilt se över flickor och kvinnors upplevelse av trygghet och sedan vidta åtgärder. Denna aktivitet kopplar även till att utveckla kontorets egna kunskap om de förutsättningar som påverkar olika grupperns möjligheter att känna sig trygga i och därmed ta del av det offentliga rummet och den service som staden tillhandahåller. Kontoret har under perioden lämnat återkoppling på den trygghetsvandring som genomfördes i november förra året för Husbyhallen. Arbetet med att öka trygghet bör om möjligt kopplas till ökad användning av stadens app "Tyck till" och den utveckling av den som pågår.

Kontoret fortsätter arbetet med ständiga förbättringar inom processen för barnkonsekvensanalyser i samverkan med idrottsförvaltningen. Kontoret har under perioden medverkat i Norra Innerstadens arbete med barnkonsekvensanalys för deras nya förvaltningskontor, genom att medverka på en förvaltningsövergripande workshop.

Kontoret arbetar med fastighetsnämndens funktionshinderråd i frågor som rör tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. Kontoret har regelbundna möten med rådet där bland annat aktuella projekt och årshjulets planeringar presenteras. Detta syftar även till att öka medborgares möjlighet till delaktighet och inflytande i enlighet med programmet för mänskliga rättigheter.

En direkt påverkan som kontoret har på mänskliga rättigheter är att se till att kontorets lokaler är tillgängliga för alla så att alla kan ta del av de verksamheter som erbjuds. Kontoret fortsätter förbättra tillgängligheten i och till byggnaderna i byggprojekt. Idrottsförvaltningen i samarbete med kontoret har under perioden arbetat med en nulägesanalys av tillgänglighetsanpassningar för personer med funktionsnedsättningar vid och inom idrottsanläggningar. Översynen omfattar 43 av Stockholms stads idrottsanläggningar. I de större idrottsmiljardprojekten som till exempel Enskede friidrott- och fotbollshall, Gränsbergets idrottshall och Hagsätra is- och idrottshall har kontoret samarbetat med tillgänglighetssakkunniga för att säkerställa tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsvariationer.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att se över inriktningen för det internationella arbetet. En workshop om hur kontorets arbete med extern finansiering bör se ut planeras att genomföras med stöd av stadsledningskontoret under senare delen av året. Kontoret kommer under den senare delen av 2025 att arbeta med att fastställa ambitionsnivåer och målnivåer för extern finansiering avseende nationella såväl som internationella källor. Under perioden har arbetet med att installera laddplatser som har beviljats medel från Klimatklivet fortsatt.

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 samt utbildning och försörjning, i enlighet med principen om att ingen ska lämnas utanför. Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska kontorets 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.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202408	Utfall 202508	VP 2025	T1 2025	T2 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T2 2025
Hyror	1 104,1	1 148,6	1 715,5	1 713,2	1 727,7	12,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	18,3	18,8	26,4	26,5	28,0	1,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	34,9	39,6	55,4	56,5	58,0	2,6
Arbeten åt utomstående	6,1	5,4	4,1	2,2	1,9	-2,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,8	8,4	13,0	13,7	14,4	1,4
Ersättning för Försäljningssomkostnader	0,3	0,9	2,7	2,7	2,8	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	20,7	20,0	29,0	29,8	30,6	1,6
Övriga intäkter	23,5	20,2	45,0	46,6	46,6	1,6
Summa verksamhetens intäkter	1 217,7	1 261,9	1 891,1	1 891,1	1 910,0	18,9
Driftkostnader (drift)	-146,3	-151,8	-233,0	-239,3	-241,1	-8,1
Lokalservice och FM-tjänster	-14,8	-14,8	-29,0	-29,8	-30,3	-1,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-60,7	-59,1	-90,6	-95,1	-96,5	-5,9
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-48,8	-49,5	-67,1	-67,1	-67,3	-0,2
Planerat underhåll	-44,0	-24,1	-55,0	-55,0	-56,1	-1,1
Arbeten åt utomstående	-9,0	-6,2	-4,1	-2,2	-1,9	2,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	-6,2	-7,3	-9,4	-9,6	-9,3	0,1
Förvaltningskostnader (OH)	-107,1	-118,4	-179,9	-179,9	-184,3	-4,4
Fastighetsskatt	-11,1	-10,8	-16,2	-16,2	-17,2	-1,0
Kundförluster	-0,7	-15,8	0,0	2,1	0,5	0,5
Försäljningsomkostnader	-0,6	-0,9	-2,7	-2,7	-2,8	-0,1
Skadestånd och Vite	-4,0	-0,2	-0,2	-0,8	-0,8	-0,6
Marknadsföringsbidrag	-1,5	-1,2	-2,3	-2,3	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-8,4	-7,6	-22,7	-26,4	-27,8	-5,1
Summa verksamhetens kostnader	-463,4	-467,8	-712,2	-724,2	-737,2	-25,0
Verksamhetens driftnetto	754,3	794,1	1 178,9	1 166,9	1 172,8	-6,1
Avskrivningar	-440,0	-493,4	-732,2	-732,2	-774,7	-42,5
Räntekostnader	-245,7	-262,8	-395,1	-395,1	-413,2	-18,1
Summa kapitalkostnader	-685,7	-756,2	-1 127,3	-1 127,3	-1 187,9	-60,6
Resultat innan överskotts krav	68,6	37,9	51,6	39,6	-15,1	-66,7
Överskotts krav		0,0	51,6	51,6	51,6	0,0
Ansökta och/eller beviljade budgetjusteringar				-12,0	-57,8	
Årets resultat	68,6	37,9	0,0	0,0	-8,9	-8,9
Ej aktiverbara utgifter	-61,8	-12,2	-80,0	-80,0	-50,0	30,0
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>					12,2	12,2
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter		25,7			-46,7	-46,7

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

*Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2025, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 2 (årsprognosen) uppvisar en negativ avvikelse om -8,9 mnkr (-17,2%) mot det ursprungliga avkastningskravet på 51,6 mnkr. Avvikelsen beror främst på ökade kapitalkostnader för retroaktiva aktiveringar. Kontoret har beviljats budgetjustering om 12 mnkr i ökade kostnader per tertialrapport 1 samt ansöker om ytterligare budgetjustering om 45,8 mnkr avseende Kämpingeskolan samt ökade kapitalkostnader.

Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda större händelser i årsprognosen samt att till exempel fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser hos hyresgäster kan komma att påverka utfallet under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet samt analyserar avvikelser och följer upp med berörd resultatansvarig vid behov.

I årsprognosen uppgår kontorets totala intäkter till 1 910,0 mnkr, vilket är en ökning mot verksamhetsplanen om 18,9 mnkr (+1,0 %). Verksamhetens kostnader summerar till 737,2 mnkr och ökar således med 25,0 mnkr (+3,5 %). Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 187,9 mnkr varav 774,7 mnkr avser avskrivningar och 413,2 mnkr avser räntor. Kapitalkostnaderna ökar med 60,6 mnkr (5,4 %) jämfört med verksamhetsplanen, vilket främst beror på retroaktiva aktiveringar.

Under perioden januari till augusti uppgår kontorets intäkter till 1261,9 mnkr i utfallet. Verksamhetens kostnader för motsvarande period uppgår till 467,8 mnkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 756,2 mnkr. De ej aktiverbara kostnaderna uppgår till 12,2 mnkr och kontoret ansöker om budgetjustering för dessa i samband med tertialrapport 2.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrott och Uppdrag Mnkr	Utfall 202408	Utfall 202508	VP 2025	T1 2025	T2 2025	Avvikelse VP 2024 vs. T2 2024
Hyror	683,5	706,9	1 053,4	1 051,1	1 048,8	-4,6
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,5	8,7	13,1	13,1	13,2	0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	32,6	37,1	51,5	52,6	54,5	3,0
Arbeten åt utomstående	5,0	5,4	0,1	0,2	0,4	0,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljning somkostnader	0,3	0,9	2,6	2,6	2,7	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	20,7	20,0	29,0	29,8	30,6	1,6
Övriga intäkter	21,4	18,0	41,8	43,4	43,4	1,6
Summa verksamhetens intäkter	772,0	797,0	1 191,6	1 192,7	1 193,6	2,1
Driftkostnader (drift)	-109,1	-110,0	-168,9	-175,0	-176,2	-7,3
Lokalservice och FM-tjänster	-14,8	-14,8	-29,0	-29,8	-30,3	-1,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-52,7	-50,4	-78,1	-81,3	-81,6	-3,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-23,4	-24,5	-34,9	-34,9	-34,9	0,0
Planerat underhåll	-17,6	-12,9	-31,4	-31,4	-32,5	-1,1
Arbeten åt utomstående	-7,8	-6,1	-0,1	-0,2	-0,4	-0,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-89,1	-100,5	-152,8	-153,1	-157,5	-4,7
Fastighetsskatt	-9,8	-9,6	-14,4	-14,4	-15,4	-1,0
Kundförluster	-0,4	-15,3	0,0	2,1	0,5	0,5
Försäljningsomkostnader	-0,6	-0,9	-2,6	-2,6	-2,7	-0,1
Skadestånd och Vite	-0,3	-0,2	0,0	-0,8	-0,8	-0,8
Marknadsföringsbidrag	-1,5	-1,2	-2,3	-2,3	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-5,7	-5,4	-17,8	-22,0	-22,8	-5,0
Summa verksamhetens kostnader	-332,7	-351,9	-532,3	-545,6	-556,9	-24,6
Verksamhetens driftmetto	439,3	445,1	659,3	647,2	636,7	-22,5
Avskrivningar	-218,8	-263,4	-374,5	-374,5	-407,5	-33,0
Räntekostnader	-154,6	-170,0	-250,5	-250,5	-262,0	-11,4
Summa kapitalkostnader	-373,4	-433,4	-625,1	-625,1	-669,5	-44,4
Resultat innan överskotts krav	65,9	11,6	34,2	22,1	-32,8	-66,9
Överskottskrav	0,0	0,0	51,6	51,6	51,6	0,0
Ansökta och/eller beviljade budgetjusteringar				-12,0	-57,8	
Årets resultat	65,9	11,6	-17,4	-17,5	-26,6	-9,1
Ej aktiverbara utgifter	-23,1	-5,9	-30,0	-30,0	-16,5	13,5
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>					5,9	5,9
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter		5,8			-37,2	-37,2

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

* Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2025, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår i årsprognosen till 1 193,6 mnkr, vilket innebär en ökning med 2,1 mnkr (0,2%) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen beror främst på retroaktiv avisering av uteblivna avtalade intäkter för index för en hyresgäst.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 048,8 mnkr, vilket är en minskning med 4,6 mnkr (-0,4%) jämfört med verksamhetsplanen. Inom posten finns flertalet förändringar med både positiv och negativ effekt.

I arbetet med verksamhetsplanen gör kontoret ett antal antaganden om hur hyresintäkterna förväntas utvecklas under budgetåret. En betydande del av intäkterna är indexreglerade utifrån konsumentprisindex (KPI), som för år 2025 fastställdes till 1,57 %. Indexeringen baseras på KPI för oktober 2024. Under året har dock antalet vakanta lokaler ökat, vilket har lett till avvikelser från den förväntade intäktseffekten av indexuppräknningen.

På grund av det utmanande ekonomiska klimat som råder ser kontoret fortsatta tendenser till minskad betalningsförmåga hos några av kontorets hyresgäster och några fall har verksamheter gått i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa, för att om möjligt finna lösningar. Under perioden har två hyresgäster i Hötorgshallen förverkat sina lokaler till följd av omfattande hyresskulder. Kontoret arbetar för att hyresgästerna omgående ska lämna tillbaka sina förverkade lokaler för att snarast kunna hyra ut till intressenter med liknande verksamhet.

Det finns hyresgäster i citykärnan som har sagt upp hyresavtal för villkorsändring, några har även begärt marknadsutlåtande från Hyresnämnden. Detta medför en risk för hyressänkningar och vakanser. Kontoret har prognosticerat för ökade vakanser i Daneliuska huset (Landbyska verket 1), Låghuset (Beridarebanan 10), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Hötorgshallen (Beridarebanan 10). Hyresintäkterna för dessa minskar med totalt 11,0 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

I Östermalmshallen (Riddaren 3) har samtliga vakanta lokaler hyrts ut. Två lokaler har renoverats och inflytt har skett under april samt juni. Hyresintäkterna för 2025 är 0,7 mnkr lägre i prognos än i verksamhetsplanen på grund av inledande hyresrabatter och att fastighetsskatten inte kan aviseras hela året för de nyuthyrda lokalerna.

För en av hyresgästerna i basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har tingsrätten beslutat om företagsrekonstruktion vilket innebär en reducerad hyresintäkt på 1,0 mnkr.

Kontoret genomförde tidigare en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om cirka 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Uppstartsperioden har kraftigt försenats och en handlingsplan har tagits fram för hyresgästen i samråd med verksamhetens externa finansörer, i syfte att skapa stabila förutsättningar för verksamheten framåt. Kontoret är nu överens med hyresgästen gällande de nya hyresvillkoren.

För Leverantören 2 i Älvsjö pågår upprättande av ett avtal med regionen avseende kompensation för minskade intäkter och ökade kostnader med anledning av tunnelbanebyggnationen. Den fordran som hittills upparbetats har prognostiserats till 3,5 mnkr avseende både 2024 och 2025. Prognosen avviker därmed positivt med 1,2 mnkr mot verksamhetsplanen.

De lokaler som Medborgarkontoret i Älvsjö (Uppbådet 1) hyr har genomgått en lokalanpassning för att passa hyresgästens verksamhet, vilket innebär ökade intäkter med 1,1 mnkr motsvarande kapitalkostnaderna för investeringen.

Intäkterna på Stackens parklek ökar med 0,2 mnkr jämfört med verksamhetsplanen då stadsdelsnämnden Enskede-Årsta-Vantör fortsätter sin inhyrning tills de har beslutat om de vill kvarstå i lokalen eller enbart hyra Milanparken.

Kontoret har aviserat uteblivna avtalade intäkter för index till en hyresgäst i Garagerörelsen (Beridarebanan 10), vilket ger en positiv avvikelse mot verksamhetsplanen. Hyresgästen har dock motsatt sig kravet och dialog pågår.

Kontoret har identifierat att det finns LSS-bostäder (bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i beståndet som inte uppfyller nu gällande myndighetskrav utifrån verksamheternas art och förutsättningar. Eventuell evakuering av dessa kommer att få negativa ekonomiska effekter med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader på kort sikt. Hittills under året har en gruppboestad stängts, vilket innebär att stadsdelsnämndens hyreskontrakt är avslutat men kontoret kvarstår med kostnaden för avgift till föreningen. Det är i nuläget inte klarlagt om detta kommer aktualiseras för fler gruppboenden och vilken ekonomisk effekt det i så fall kan få.

I kontorets bestånd finns ett antal tomställda lokaler som stadsdelsförvaltningar valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS men även lokaler som använts för parkleksverksamhet. Utredning pågår om hantering och möjlig användning av parklekslokaler. En del objekt är aktuella för avyttring. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader. Det är komplicerat att hitta hyresgäster eller en alternativ användning för de byggnader som använts för parkleksverksamhet då de ofta har ett begränsat användningsområde och ligger otillgängligt.

Kontoret arbetar fortlöpande med att avveckla lokaler inhyrda för förskoleverksamhet som hyrs ut till extern verksamhetsutövare, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Avtalskonstruktionen medför ekonomiska risker och meradministration där kontoret riskerar att kvarstå i avtal med hyresvärderna utan att ha någon hyresgäst. Kontoret har haft en tomställd inhyrning under flera år vars kontrakt inte gått att avsluta och som nu landat i en merkostnad om 0,4 mnkr som kompensation för återställning av lokalen. Det finns i nuläget inhyrningar med pågående ekonomiska tvister, vilket föranleder merkostnader i form av intern tid och juridisk rådgivning.

Kontoret har på uppdrag av Södermalms stadsdelsförvaltning övertagit byggnader vid Södersjukhuset som används som förskolelokaler. Marken ägs av regionen och kontoret betalar ett arrende som motsvarar hyresintäkten.

Mediaintäkter

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 3,0 mnkr (5,8%) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser främst intäkter för både el och värme. Elintäkterna ökar främst med anledning av Husby gård (del av Akalla 4:1) som har fått nya mätare som kan faktureras efter faktisk förbrukning samt Kungsträdgårdens paviljonger. Värmeintäkterna ökar främst på Stadshuset (Eldkvarnen 1) då tillfällig vidarefakturerings skett till hyresgästen.

Motsvarande ökning sker på kostnadssidan.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökar med 1,6 mnkr (+3,9 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser till exempel vidarefaktureringskostnader vid paviljongerna i Kungsträdgården samt reglering av årshyra för brandstationerna.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 556,9 mnkr, vilket är ökning med 24,6 mnkr (+4,6 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser främst ökade kostnader för drift, overhead och övriga kostnader. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Årsprognosen för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att årsprognosen inte har något utrymme för större oförutsedda händelser. Prognosen för driftkostnaderna uppgår till 176,2 mnkr, vilket är 7,3 mnkr högre (+4,3 %) än i verksamhetsplanen.

Kontoret har tilldelats ett uppdrag som kräver utökad bevakning rörande särskilda objekt kopplade till skyddsvärda verksamheter i staden. Ett nytt bevakningsavtal löper från och med 1 januari 2025 vilket kommer medföra högre kostnader under året. Kontoret har beviljats en budgetjustering på 5,0 mnkr avseende bevakning av samhällsviktig verksamhet för att möta det utökade uppdraget kring civilt försvar och stärkt beredskap.

Kontoret har upphandlat nya avtal för markskötsel, snöröjning, el och VVS, vilket förväntas leda till ökade kostnader då tidigare avtal är flera år gamla och endast indexjusterats årligen.

Kostnaderna för myndighetsbesiktning av kontorets parklekar ökar med 0,6 mnkr. Det avser besiktning av och åtgärder på ventilationen och insatsen är en del i att möjliggöra stadens satsning på parkleksverksamhet. Kontoret har numera en resurs dedikerad till ventilation vilket har underlättat satsningen.

Som kontoret tidigare har beskrivit har det varit stora problem med sophanteringen i anslutning till paviljongerna i Kungsträdgården. Under året har ett passersystem monterats samt att åtgärder har vidtagits för att underlätta sortering av avfall. Kontoret prognosticerar minskade kostnader om 0,3 mnkr för sophämtning i Kungsträdgården som en konsekvens av detta.

I verksamhetsplanen för driftkostnader finns kostnaderna för Hästa gård och den del av Igelbäckens naturreservat som överfördes till kontoret i slutet av föregående år. Prognosen är att driftkostnaderna uppgår till 4,0 mnkr, vilket är i linje med det som beviljats i budget och som budgetjustering per tertialrapport 1.

Skötseln av Ågesta naturreservat ökar med 0,5 mnkr, vilket beror på ökade kostnader för tillståndshantering av dämmen, vilket är obligatoriskt att inneha för att kunna arbeta med vattenverksamhet i området. Kontoret har också behövt reparera en bro.

Mediakostnader

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 3,5 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser kostnader för både el, fjärrvärme och vatten. Ökningen av el beror främst på en engångskostnad för återbetalning till en hyresgäst i Börshuset (Rådstugan 1). Ökningen av värme beror främst på Stadshuset (Eldkvarnen 1) på grund av att kontoret tillfälligt hanterat dessa fakturor för att sedan vidarefakturera dem. Ökningen av vattenkostnaden beror till exempel på Skarpnäcksgården och Kulturhuset.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Avhjälpande underhåll avser åtgärder när funktionen på komponenter inte längre uppnår en acceptabel nivå och behöver ersättas eller repareras.

De totala kostnaderna för avhjälpande och akut underhåll prognosticeras i linje med verksamhetsplanen. Ökningen av planerat underhåll på 1,1 mnkr (3,5 %) avser underhåll av brandstationerna, vilket till stor del möts av intäkter från hyresgästen genom reglering av årshyran.

Det avhjälpande underhållet har ökat på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) som en följd av att garantitiden avslutats för de tidigast genomförda arbetena inom renoveringsprojektet. Prognosen ökar med 0,3 mnkr. Kostnaden ökar också på Liljevalchs konsthall (Konsthallen 1) främst till följd av att en pumpgrop behövt åtgärdas och prognosen har höjts med 0,4 mnkr. Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och Östermalmshallen (Riddaren 3) ökar med 0,2 mnkr vardera och åtgärder avser till exempel spolning av fettavskiljare i Hötorgshallen.

Det upparbetade utfallet för avhjälpande underhåll på bostadsrätter ligger högt under perioden, bland annat för åtgärd av vattenskada och kontoret har justerat prognosen med 0,1 mnkr.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Årsprognosen för administrationskostnader, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, ökar med 4,7 mnkr (+3,1 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen beror främst på lägre utfall av tidrapportering än budgeterat.

I kontorets arbete med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten har en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning mot investeringsprojekt genomförts. Ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt, vars arbetstid historiskt omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt, har från och med årsskiftet 2023/2024 övergått till tidsredovisning. I samband med verksamhetsberättelsen 2024 kunde kontoret konstatera att utfallet på helåret blev lägre än vad som budgeterades, vilket även gäller per tertiärrapport 2 2025. Kontoret har därför sänkt prognosen för intäkterna från tidrapportering med 3,0 mnkr, vilket är en orsak till ökningen av nettokostnaden för administration. Under året har informationstillfällen hållits, ny lathund tagits fram och upparbetningen har följts noggrant med ansvariga chefer. Den nya tidrapporteringsrutinen

kommer fortsatt att analyseras för att säkra korrekta nivåer.

Övriga kommentarer

Som tidigare beskrivet under avsnitt *hyresintäkter* ser kontoret tendenser till begränsad betalningsförmåga och det finns hyresgäster som har gått i konkurs. Kontoret har reviderat prognosen för befarade kundförluster utifrån de konstaterade konkurserna men den slutliga effekten på året är svårprognosticerad då det beror på om någon ersättning från konkurserna tillfaller kontoret. Kontoret arbetar fortsatt aktivt i frågan och har löpande dialog med berörda hyresgäster. Prognosen av befarade kundförluster inkluderar regleringar av fordringar från föregående år.

Den allmänna fastighetstaxeringen för år 2025 påverkar kontorets resultat negativt med cirka 0,3 mnkr. Det beror till exempel på att fastighetsskatt inte kan vidarefaktureras för tomställda och vakanta lokaler. Prognosen för fastighetsskatt är justerad på intäkts- och kostnadssidan.

Prognosen för övriga kostnader uppgår till 22,8 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna. Kontoret har också ett antal pågående ärenden som kräver extern juridisk rådgivning och kostnader för detta prognosticeras under övriga kostnader.

Kontoret har efter en längre dialog fastställt en överenskommelse om en engångskostnad om 5 mnkr avseende en av kontorets fastigheter för vilken kontoret beviljats budgetjustering per tertialrapport 1 och som förklarar ökningen med 5,0 mnkr (+28%) av övriga kostnader.

Kontoret kommer per september att förvärva Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1). Den ska rustas upp och verksamhetsanpassas till kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret prognosticeras i år ha driftkostnader om 0,4 mnkr och ansöker om budgetjustering för detta i samband med tertialrapport 2.

Kapitalkostnader

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplanen till 625,1 mnkr, varav 374,5 mnkr avsåg avskrivningar och 250,5 mnkr avsåg räntor. Prognosen för kapitalkostnader per tertialrapport 2 uppgår till 669,6 mnkr, vilket är en ökning med 44,4 (7,1 %) mnkr mot verksamhetsplanen. Ökningen beror till störst del på att kontoret gjort retroaktiva aktiveringar av större projekt som inte aktiverats i samband med att de har tagits i drift. Kontoret ansöker om en budgetjustering för de ökade kapitalkostnaderna exklusive idrottsanläggningar om 44,4 mnkr i samband med tertialrapport 2.

Kontoret skapar nu rutiner för att motverka att sådana fördröjningar sker igen genom månatlig uppföljning mellan projektledare och central ekonomifunktion med fokus på stillastående eller försenade projekt. Det finns också brister i kontorets systemstöd för att kunna göra kvalitativa prognoser av kapitalkostnader, vilket också bedöms vara en anledning till avvikelser i prognosen. När ett projekt slutredovisas och aktiveras finns också en risk att de komponenter som ligger som underlag till årets prognos behöver justeras och om ändringar görs får det en direkt effekt på kapitalkostnaderna. Kontoret kommer också att se över processen för uträkning och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade

kostnader.

Kontoret kommer per september att förvärva Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1). Den ska rustas upp och verksamhetsanpassas till kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret prognosticeras i år ha avskrivningskostnader om 0,2 mnkr samt räntekostnader om 0,8 mnkr och ansöker om budgetjustering för detta i samband med tertialrapport 2.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2025 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten exklusive idrottsanläggningar uppgå till 17 mnkr. Kontoret lyfte i verksamhetsplanen och vill fortsatt understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognostiserade. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 5,9 mnkr. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till driftbudgeten följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
Mnkr	202408	202508	2025	2025	2025	VP 2025 vs. T2 2025
Hyror	408,9	429,6	644,4	644,4	661,5	17,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	6,3	6,1	8,7	8,9	9,0	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,9	,7	1,1	1,0	1,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsonkostnader	0,0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,5	0,5	,7	0,6	0,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	416,6	437,0	654,9	655,1	672,3	17,4
Driftkostnader (drift)	-32,7	-36,9	-56,6	-56,7	-56,6	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-1,0	-1,7	-2,2	-2,8	-3,1	-0,9
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-21,9	-22,9	-28,7	-28,7	-28,7	0,0
Planerat underhåll	-26,4	-11,2	-23,6	-23,6	-23,6	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-13,3	-13,3	-20,0	-20,0	-20,0	0,0
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsonkostnader	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0
Skadestånd och Vite	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-2,2	-1,8	-4,1	-3,5	-4,1	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-98,2	-87,9	-135,3	-135,3	-136,3	-9
Verksamhetens driftnetto	318,4	349,0	519,6	519,6	536,1	16,4
Avskrivningar	-221,3	-230,0	-357,7	-357,7	-367,2	-9,5
Räntekostnader	-91,1	-92,7	-144,5	-144,5	-151,2	-6,7
Summa kapitalkostnader	-312,4	-322,7	-502,2	-502,2	-518,4	-16,2
Resultat innan överskottskrav	6,0	26,3	17,5	17,6	17,7	0,2
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	6,0	26,3	17,5	17,6	17,7	0,2
Ej aktiverbara utgifter	-38,7	-6,3	-50,0	-50,0	-33,5	16,5
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>					6,3	6,3
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter		19,9			-9,5	-9,5

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

* Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2025, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 654,4 mnkr vilket är en ökning om 17,1 mnkr jämfört med verksamhetsplanen som främst beror på ökade kapitalkostnader. De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökar med 0,1 mnkr och arrendena med 0,3 mnkr (+3,2 %), vilket främst beror på indexuppräknings.

Kontoret kommer per september att förvärva Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1), som ska bli kontor till stadsdelsförvaltningen. I förvärvet ingår en idrottslokal som kommer att ingå i idrottsnämndens självkostnadshyra och kontoret prognosticeras ha intäkter respektive kostnader om cirka 0,1 mnkr.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 136,2 mnkr, en ökning om 0,8 mnkr (0,6 %) som främst beror på ökade kostnader för media på Forsgrenska badet.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 56,5 mnkr, en minskning om 0,1 mnkr (-0,1 %) jämfört med verksamhetsplanen. Driftkostnaderna består av flertalet olika kostnader och bland annat ökar prognosen för försäkringspremier, bevakning samt skador och åverkan.

Kostnaderna för fastighetsskötsel på Spånga IP ökar med 0,7 mnkr då kontoret har behövt göra serviceåtgärder på kylmaskiner och elmotorer. Beroende på hur många timmar som dessa har varit igång behövs olika stora serviceåtgärder. På både Tensta och Högdalens simhall har kontoret genomfört rengöring av från- och tilluftskanaler på ventilationsaggregaten för att säkerställa god ventilation. Kontoret har också arbetat med åtgärder efter elrevisioner, till exempel på Stockholms stadion där man bytt elcentraler, märkt upp säkringar och bytt ut vägguttag.

Kontoret har sänkt prognosen för serviceavtal efter att ett nytt beslut har fattats av miljöförvaltningen, vilket innebär att den reningsanläggning som kontoret byggt på Kristinebergs IP inte längre behövs. Det innebär att den kostnad för serviceavtal som kontoret budgeterade för anläggningen utgår.

Vällingby sim- och idrottshall ska renoveras och har därför stängts under året för att övergå till projekt. Prognosen för resultaträkningen har anpassats till detta.

Mediakostnader

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Mediakostnader för idrottsanläggningar ökar med 0,9 mnkr, vilket till exempel avser fjärrvärme på Forsgrenska badet i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1). Kontoret har sett över fördelningen av media mellan Medborgarhuset och Forsgrenska badet, vilket har föranlett reviderade prognoser per tertialrapport 2. Viss media faktureras till externa hyresgäster och annan ingår i regleringen av idrottsnämndens självkostnadshyra.

Underhållskostnader

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

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 23,6 mnkr, vilket är oförändrat mot verksamhetsplanen.

På Tensta sim- och idrottshall har kontoret arbetat med åtgärder på ventilationen genom att byta ett flertal brandspjäll i ventilationskanalerna, täta luftkanaler som har läckt och byta ut kondensorn.

Övriga kommentarer

Prognosen för övriga kostnader uppgår till 4,1 mnkr och inkluderar projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna. Prognosen är i linje med verksamhetsplanen.

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplanen till 502,2 mnkr, varav 357,7 mnkr avsåg avskrivningar och 144,5 mnkr avsåg räntor. Prognosen för kapitalkostnader per tertialrapport 2 uppgår till 518,4 mnkr, vilket är en ökning med 16,2 mnkr (3,2 %) mot verksamhetsplanen.

Ökningen beror bland annat på att kontoret gjort retroaktiva aktiveringar av större projekt som inte aktiverats i samband med att de har tagits i drift. Kontoret skapar nu rutiner för att motverka att sådana fördröjningar sker igen genom månatlig uppföljning mellan projektledare och central ekonomifunktion med fokus på stillastående eller försenade projekt. Det finns också brister i kontorets systemstöd för att kunna göra kvalitativa prognoser av kapitalkostnader, vilket också bedöms vara en anledning till avvikelser i prognosen. När ett projekt slutredovisas och aktiveras finns också en risk att de komponenter som ligger som underlag till årets prognos behöver justeras och om ändringar görs får det en direkt effekt på kapitalkostnaderna. Kontoret kommer också att se över processen för utrangering och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade kostnader.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2025 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten inom idrottsanläggningar uppgå till 33 mnkr, vilket är en minskning med 17,0 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Kontoret lyfte i verksamhetsplanen och vill fortsatt understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognostiserade. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 6,3 mnkr. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till driftbudgeten följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202408	Utfall 202508	VP 2025	T1 2025	T2 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T2 2025
Hyror	11,7	12,1	17,7	17,7	17,4	-0,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,5	4,1	4,5	4,5	5,7	1,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,4	1,7	2,8	2,8	2,5	-0,3
Arbete åt utomstående	1,1	0,0	4,0	2,0	1,5	-2,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,8	8,4	13,0	13,7	14,4	1,4
Ersättning för Försäljning somkostnader	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	1,7	1,7	2,6	2,6	2,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	29,2	28,0	44,6	43,3	44,0	,6
Driftkostnader (drift)	-4,5	-5,0	-7,5	-7,7	-8,3	-0,7
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-7,0	-7,0	-10,3	-11,0	-11,8	-1,5
Avhjälpan underhåll & akut åtgärd	-3,6	-2,1	-3,5	-3,5	-3,7	-0,2
Planerat underhåll	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbete åt utomstående	-1,2	0,0	-4,0	-2,0	-1,5	2,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-6,2	-7,3	-9,4	-9,6	-9,3	0,1
Förvaltningskostnader (OH)	-4,7	-4,6	-7,1	-6,8	-6,8	0,3
Fastighetskost	-1,3	-1,2	-1,8	-1,8	-1,8	0,0
Kundförluster	-0,2	-0,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-3,3	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,2
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,5	-0,4	-0,8	-0,9	-0,9	-0,1
Summa verksamhetens kostnader	-32,5	-28,0	-44,6	-43,3	-44,0	,6
Verksamhetens driftnetto	-3,4	,0	,0	,0	,0	0,0
Avskrivningar	0,0	0,0	,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	,0	0,0	0,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	-5,3	0,0	0,0	,0
Resultat innan överskottskrav	-3,4	,0	,0	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat		0,0			0,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 1,5 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

De befintliga förvaltningsuppdragen på fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärdet 1:4 har setts över och avtalen för dessa har ändrats vilket har beaktats i prognosen per tertialrapport 2. Det innebär att uppdrag för vissa byggnader avslutas och andra ändras. Från augusti tar kontoret tillbaka förvaltningen av en byggnad vid Zinkensdamm (Södermalm 1:1) från exploateringskontoret.

Intäkter

Intäkterna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 44,0 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,4 mnkr, vilket är en ökning om 1,4 mnkr (10,4 %) jämfört med verksamhetsplanen.

Ökningen i intäkter avser främst intäkter från parkeringsplatser i slakthusområdet, vilka är svårprognosticerade då de beror på nyttjandegraden av platserna. Andra justeringar på intäktssidan avser indexuppräknings samt minskningar i intäkterna för avflyttningar.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 44,0 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,3 mnkr, vilket är en minskning om 0,1 mnkr (-1,1 %) jämfört med verksamhetsplanen.

Kostnaderna för media ökar med 1,5 mnkr (+15,0 %), främst avseende fjärrvärme och el, vilket främst beror på att tidigare tomställda byggnader har börjat nyttjas. Inom driftkostnaderna avser ökningen om 0,7 mnkr främst bevakning.

Investeringar

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

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar år 2025 uppgick totalt till 1 780 mnkr (se tabell nedan). Utöver denna budget har totalt 48,4 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 25,0 mnkr till klimatinvesteringar, 5,4 mnkr till trygghetsskapande åtgärder, 10,0 mnkr till parklekar samt 8,0 mnkr till Hästa Gård.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget totalt utökats till 1 828,4 mnkr för år 2025.

Utfall

Upparbetad investering inom projekt för perioden januari till augusti uppgår till 830,8 mnkr. Detta innebär att 45 % av årets totala justerade investeringsbudget har upparbetats. Under motsvarande period 2024 hade 724,6 mnkr eller 39 % av detta års investeringsbudget upparbetats. Jämfört med den i tertial 2 nu aktuella prognosen för år 2025 har 54 % av denna upparbetats.

Helårsprognos

Kontoret jobbar med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis har flera faktorer som kontoret inte har rådighet över medfört förseningar eller merkostnader. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser,

handläggningstider hos mediaägare samt eventuella överprövningar.

Helårsprognosen för kalenderåret 2025 för nämndens investeringar beräknas nu i tertial 2 till totalt 1 540,0 mnkr, vilket är 288,4 mnkr lägre än den justerade budgeten. Förändringen har gjorts inom de utökade ramarna både inom exklusive idrotten samt idrotten, men mest inom den sistnämnda. Här är några exempel på förklaringar:

- Den enskilt största förklaringen till detta är Hagsätra IP ishall och idrottshall och beror framförallt på behov av att arbeta igenom projektet för att hålla budget samt bygglovsfrågor.
- Den nya idrottshallen i Rågsved, Bäverdalens idrottshall, har förskjutits framåt i tid. Detta förklaras framförallt av att vi tidigare inte kommit överens med vår samverkanspart och en ny upphandling kommer att genomföras.
- I upprustningen av Stadsbiblioteket har förskjutningar i upparbetningen skett som framförallt förklarats av ändringar i genomförandet för att säkerställa antikvariska delar.
- I lokalanpassningen i Klamparen 11 har nya undersökningar i projektet klarlagt att nya tillkommande åtgärder är nödvändiga.
- I Klamparen 8 har tilltänkt projekt stannat upp i väntan på att det skall bli klart med en tilltänkt hyresgäst och kontraktskrivande.
- I upprustningen av Brännkyrkahallen har periodiseringen mellan åren uppdaterats då detaljplaneringen av genomförandet nu kommit längre.
- I Gränsbergets idrottshall har ett genomförandebeslut nu tagits men förskjutits framåt i tid jämfört med vad som antogs i verksamhetsplanen bland annat på grund av bygglov.
- I upprustningen av de tre ateljéhusen (Enkehuset, Midsommarkransens skola och Spinnhuset) har projekten stannat upp i väntan på att lösa en långsiktig finansiell lösning.
- För Vårbergs IP multihall finns bara ännu ett utredningsbeslut och projektet har ej haft den framdrift som antogs i verksamhetsplanen.

Prognosen inom ram uppgår till 940 mnkr vilket också är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Inom de utökade ramarna är prognosen 600 mnkr, vilket är 288,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget och förklaras bland annat av ovan nämnda justeringar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2025 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås och kontoret utvärderar löpande den samlade investeringsnivån.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader och kan därmed ej aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Som nämnts i tidigare rapporteringar är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand. I tertial 2 antar kontoret att prognosen för år 2025 för dessa ej aktiverbara utgifter inom investeringsverksamheten sänks ifrån 80 till 50 mnkr. Av dessa 50 mnkr avser 33,5 mnkr idrottsanläggningar och resterande 16,5 mnkr övriga fastigheter. De

utgifter som bokats som kostnad och ej aktiverbara men som kopplas till investeringsprojekt till och med tertial 2 uppgår till 12,2 mnkr.

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

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

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

I verksamhetsplanen planerade kontoret ett antal försäljningsprojekt för totalt 14,5 mnkr under 2025, i tertial 1 ökades denna siffra till 24,5 mnkr. Ökningen i tertial 1 hänfördes till ett ökat belopp för bostadsrätter (högre förväntade försäljningspriser samt tidigare lagda försäljningar) som varit LSS-boende samt till att försäljningen av en bostad uppskattas ske tidigare (år 2025 istället för 2026) än vad som antogs i verksamhetsplanen. Nu i tertial 2 är prognosen något lägre än i tertial 1, 18,3 mnkr. Detta förklaras framförallt av att den bostad som uppskattades säljas tidigare i tertial 1 nu är framflyttad i tid. Försäljningsomkostnaderna för år 2025 förväntas i tertial 2 bli 2,8 mnkr vilket är i linje med vad som antogs tidigare i verksamhetsplanen samt tertial 1.

Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på förändrade förutsättningar vilket kan komma att påverka även de uppskattade försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP (Grimsta 1:2) beräknas uppgå till 101,2 mnkr, varav 1,5 mnkr avser år 2025. Kontoret har fortsatt 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 prognostiseras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Investering

Klimatinvesteringar

Kontoret vill nu i tertial 2 lämna tillbaka 3,5 mnkr (Pilträdet 11, Hus 05 ventilationsaggregat) som beviljats inom klimatinvesteringar i kommunstyrelsens avstämningsärende. Detta projekt kunde ej genomföras under detta kalenderår 2025 då det behöver samordnas med andra

kommande projekt inom samma fastighet.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2025 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/drifstkostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten uppgå till totalt 50,0 mnkr. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 12,2 mnkr, i enlighet med upparbetat utfall per augusti. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner ansökan om budgetjustering från stadens centrala medelsreserv för 2025 för motsvarande belopp för de ej aktiverbara utgifterna, samt begäran om justering avseende en motsvarande minskning av investeringsramen. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till drift, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Projekt	Bokfört Jan - Aug 25 (mnkr)	Prognos helår 2025 (mnkr)
Totalt	12,2	50,0
80357 - Eriksdalsbadet, utredning upprustning	0,0	9,3
8743 - Vällingby sim- o idrottshall, utredning upprustning	0,0	7,6
8783 - Kungsholmens brandstation renovering	1,8	4,8
88415 - Gubbängsfältet, konstgräs och servicebyggnad	4,3	4,7
87473 - OSPEC Teknisk upprustning Stadsbiblioteket, del av Spelbomskan 16	0,0	4,2
80880 - IDRMILJ Skarpnäcksfältet, ny sim- och idrottshall	0,3	2,9
8706 - EGEN Brännkyrkahallen, upprustning	0,3	2,2
84246 - Konsthallen 1, Betong och fasadåtgärder LLVplus	2,0	2,2
87047 - Stadsbiblioteket / Spelbomskan 16 Basarerna upprustning	0,1	2,2
87089 - Årstafältets BP, Ny 11-spel, läktare och servicebyggnad	0,0	2,2
83359 - Östermalm 2:118, Annex till Östermalm saluhall	1,7	2,2
80352 - Årstafältet, ny sim- och idrottshall, program	0,2	1,1
Övrigt	1,5	4,6

Drift

Kämpingeskolan

Kontoret kommer per september att förvärva Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1). Den ska rustas upp och verksamhetsanpassas till kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret prognosticeras i år ha driftkostnader om 0,4 mnkr, avskrivningskostnader om 0,2 mnkr samt räntekostnader om 0,8 mnkr och ansöker om budgetjustering för detta i samband med tertialrapport 2.

Kapitalkostnader

Kontoret har ökade kapitalkostnader främst på grund av retroaktiva aktiveringar av större projekt som inte aktiverats i samband med att de har tagits i drift. Kontoret ansöker om en budgetjustering för de ökade kapitalkostnaderna exklusive idrottsanläggningar om 44,4 mnkr i samband med tertialrapport 2, varav 33,0 mnkr avser avskrivningar och 11,4 mnkr avser räntekostnader.

Analys av balansräkning

Förändring anläggningstillgångar

Försäljningar

Fastighetskontoret har under året sålt tre bostadsrätter, två i Skarpnäck och en i Vällingby.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Kontoret har inte gjort någon värdeöverföring under året.

Anskaffning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har mottagit en värdeöverföring från Stadsdelsförvaltningen Södermalm och en från Exploateringskontoret.

Utrangeringar

Herrängen 1:1/Herrbackens parklek har rivits.

Investeringar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Under året har en förskola förvärvats i Hägersten till ett värde av 49 mnkr.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Ett flertal projekt har under året aktiverats och delaktiverats till ett värde om totalt 610 mnkr, bl. a. fartyget af Chapman, Stadsbiblioteket och dess basarer.

Anskaffade maskiner och inventarier

Under året har digital utrustning införskaffats till ett värde av knappt 1 mnkr.

Intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplanen för 2025 nämndens plan för intern kontroll 2025. Totalt 8 risker med tillhörande kontrollpunkter återfinns i den förvaltningsövergripande internkontrollplanen. Arbetet med den interna kontrollen har inför rapporteringen till tertiäl två följts upp med samtliga enheter vars risker ingår i internkontrollplanen. Uppföljning gjordes även i samband med tertiälrapport 1 med syfte att säkerställa att kontrollarbetet fortlöpte enligt plan. I avstämningarna framkom att kontrollerna i huvudsak genomförts som planerat och att inga väsentliga avvikelser identifierats. Arbetet med internkontroll är ett prioriterat område för kontoret.

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – KommentarerStoraProjekt_T2 2025

Bilaga 5 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål investeringar

Bilaga 6 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål drift

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-09-23