



**Handläggare**  
Camilla Silfverling  
Telefon: 08-508 27 000

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2026-02-17

## Verksamhetsberättelse 2025 för fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut för 2025.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 7,8 mnkr avseende medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering för ej aktiverbara utgifter om 9,8 mnkr inom driftbudgeten och -9,8 mnkr inom investeringsbudgeten.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering för ökade kostnader för avskrivningar om 155,2 mnkr inom driftbudgeten avseende utraneringskostnader.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering för ökade övriga kostnader om 82,3 mnkr inom driftbudgeten avseende så kallade förgävesprojekteringskostnader.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys .....</b>	<b>5</b>
<b>Uppföljning av kommunfullmäktiges inriktningsmål .....</b>	<b>6</b>
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan .....	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet .....	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....	13
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning .....	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring .....	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar .....	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer .....	34
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....	36
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd .....	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb .....	46
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med .....	47
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....	51

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....	54
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....	56
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....	57
<b>Uppföljning av ekonomi .....</b>	<b>59</b>
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget .....	59
Investeringar .....	72
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	73
Verksamhetsprojekt (driftprojekt) .....	73
Ombudgeteringar .....	74
Analys av balansräkning.....	74
<b>Särskilda redovisningar.....</b>	<b>75</b>
<b>Bedömning av nämndens interna kontroll .....</b>	<b>75</b>
<b>Systematiskt kvalitetsarbete.....</b>	<b>75</b>
<b>Systematiskt arbetsmiljöarbete .....</b>	<b>76</b>
Checklista för årlig uppföljning.....	76

## Bilagor

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

*Bilaga 1: Investeringar VB 2025*

*Bilaga 2: Investeringsnetto 2025*

*Bilaga 3: ansökan-om-budgetjusteringar-för-sarskilda-andamal--drift*

*Bilaga 4: GDPR årsrapport 2025 Fastighetsnämnden*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt VB 2025*

*Bilaga 6: Sammanställning av slutredovisningar av projekt över 50 mnkr*

*Bilaga 7: Uppföljning av intern kontroll 2025*

*Bilaga 8: Uppföljande rapport för större projekt VB 2025*

*Bilaga 9: Nyckeltal 2025 Fastighetsnämnden*

*Bilaga 10: Slutrapport klimatinvestering Tensta sim- och idrottshall*

*Bilaga 11: OMBUDGETERING Sjöstadshallen - Ombudgetering LED-belysning*

*Bilaga 12: OMBUDGETERING solceller Beckomberga sim- och idrottshall*

*Bilaga 13: OMBUDGETERING solceller Spånga bad- och idrottshall*

*Bilaga 14: OMBUDGETERING solceller Spånga IP ishall*

*Bilaga 15: OMBUDGETERING solceller Stora Mossens IP idrottshall*

*Bilaga 16: Slutrapport klimatinvestering elbilsladdare idrottsanläggningar*

*Bilaga 17: Slutrapport klimatinvestering LED-belysning bollplaner*

*Bilaga 18: Uppföljning trygghetsinvestering Solberga BP*

*Bilaga 19: Uppföljning trygghetsinvestering Älvsjö IP*

*Bilaga 20: Slutrapport klimatinvestering Skanstullshallen*

*Bilaga 21: Slutrapport klimatinvestering Enskedehallen*

*Bilaga 22: Slutrapport klimatinvestering Sköndalshallen*

*Bilaga 23: Slutrapport klimatinvestering Grimstahallen*

*Bilaga 24: Uppföljning trygghetsinvestering Bredängs BP*

## 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, uppfylls som helhet under år 2025.

Under året har kontoret renoverat och färdigställt flera lokaler för stadens förvaltningar, exempelvis nya kontorslokaler på Kungsholmen för stadsledningskontoret och utbildningsförvaltningen. Utredningar om nya lokaler för bland annat Järva stadsdelsförvaltning har genomförts med beslut om ombyggnad av Kämpingeskolan (Kämpinge 2) som ny förvaltningslokal. Kontoret driver många projekt för att främja fysisk aktivitet och hälsa – exempelvis har omfattande renoveringar av Högdalens BP genomförts, ett dussintal konstgräsplaner har blivit bytta och projekteringsarbeten fortgår för flertalet nya sim- och idrottsanläggningar.

Arbetet med att utveckla stadens parkleksbyggnader för barn och unga har fortgått. Flertalet nya parklekar är under uppförande eller planering likt Fagerlidsparken i Farsta stadsdelsområde, men även flertalet parkleksbyggnader har verksamhetsanpassats och rustats upp, exempelvis Milanparkens parklek i Enskede–Årsta–Vantörs stadsdelsområde. Verksamheten på Hästa gård och förvaltningen av Igelbäckens kulturresevat har fortsatt utvecklas för att möjliggöra medborgarnas tillgång till grönområden, kultur men även djurliv.

Renoveringar av brandstationer (Kungsholmen och Farsta) och skyddsrum pågår för att säkerställa tillgänglighet, beredskap och samhällsservice. Stora skyddsrum som Igeldammsgaraget har återinvigts, medan andra (t.ex. Katarinaberget) inventerats inför upprustning. Flertalet bostadsrätter har förvärvats och under året har en ny förskola i Hägersten–Älvsjö tillträtts.

Arbetet med att energieffektivisera och klimatanpassa befintliga och planerade byggnationer har fortgått under året. Återbruksinventeringar integreras i fler projekt för att öka återanvändningen av material, och antalet projekt med cirkulära byggmetoder har utökats. Solceller installeras vid nyproduktion och större ombyggnationer där så är möjligt, exempelvis har två nya solcellsanläggningar driftsatts på Järvabadet (Akalla 1:1) respektive Vårbergs IP servicebyggnad (Skärholmen 2:1). Arbeta med driftoptimering av stadens byggnader har fortgått och digital styrning införs i allt större omfattning för att kunna analysera byggnader med hög energianvändning och för att möjliggöra kostnads- och energieffektivisering. För att främja hållbara transporter och stärka laddinfrastrukturen har installation av laddpunkter vid flertalet idrottsplatser gjorts under året, med delfinansiering från Klimatklivet via Naturvårdsverket.

För att stärka den biologiska mångfalden och medborgarnas tillgång till natur och rekreation har kontoret arbetat med att utveckla naturreservat och friluftsområden. Anpassningar har skett för att förebygga negativa effekter av skyfall och värmeböljor i syfte att säkerställa långsiktig hållbarhet och trygga människors hälsa, vilket har skett i samverkan med andra av stadens förvaltningar. Uppdaterade krav på material vid om- och nybyggnation har implementerats för att undvika miljö- och hälsostörande ämnen, i enlighet med stadens kemikalieplan. I samarbete med idrottsförvaltningen har planering fortsatt för att minska användningen av mikroplast och främja hållbara alternativ vid anläggning av konstgräs.

Kontorets helårsutfall uppvisar ett resultat på -2,9 miljoner kronor, främst med anledning av ökade kostnader för drift och underhåll. Kontoret har tidigare för år 2025 beviljats budgetjustering om 42,2 miljoner kronor samt ansöker om ytterligare budgetjustering om 247,3 miljoner kronor avseende ökade kapitalkostnader, förgäveskostnader och ej aktiverbara utgifter i samband med helårsutfallet.

Helårets upparbetning för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 599,0 miljoner kronor, vilket är 225,9 miljoner kronor lägre än den justerade budgeten. Denna utveckling förklaras främst av förskjutningar i projekten som uppstått av olika orsaker. Detta uppstår exempelvis till följd av ändrad periodisering, beslut eller upphandling. Vidare har projekt blivit pausade då förutsättningarna ej varit de rätta för vidare framskridande i nuläget. Utfallet för investeringar inom ramarna uppgår till 840,0 miljoner kronor, vilket är 100,0 miljoner kronor lägre än kommunfullmäktiges justerade budget. Utfallet för investeringar inom de utökade ramarna uppgår till 759,0 miljoner kronor, vilket är 126,0 miljoner kronor 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 år 2025.

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 i medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är också en viktig del av stadens historia med höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra.

Ett av kontorets uppdrag är att framförallt tillhandahålla och förvalta lokaler för stadens egna verksamheter. På Kungsholmen har kontoret under året kunnat erbjuda nya kontorslokaler till flera av stadens verksamheter. Ett flertal byggnader renoveras och verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden. Ett genomförandebeslut fattades i fastighetsnämnden i april för upprustning och verksamhetsanpassning av Klamparen 11 för förskoleförvaltningen, idrottsförvaltningen samt kyrkogårdsförvaltningen. I juni fattades ett genomförandebeslut i nämnden för upprustning av Hantverkargatan 3 A-C (Glasbruket 3) där serviceförvaltningen och delar av stadsledningskontoret (SLK) planeras flytta in. Upprustningen av Kanalhuset (Pilträdet 12) är under produktion och delar av SLK beräknas flytta in i lokalerna under sista kvartalet 2026.

Under året har ett reviderat utredningsbeslut fattats gällande Hantverkargatan 3 I-L (Glasbruket 5) där behovet av upprustning samt tänkbara hyresgäster utreds. Byggnaden nyttjas för närvarande som evakueringslokal för SLK.

Under året har kontorslokalerna på Hantverkargatan 2 F, hus 06 (Pilträdet 11) färdigställts där utbildningsförvaltningen flyttade in under september månad.

Kontoret har under året utrett möjliga kontorslokaler för Järva stadsdelsförvaltning och Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Ett inriktningsbeslut fattades i nämnden i april om att utveckla Kämpingeskolan (Kämpinge 2) till ett förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning. Tillhörande gymnastiksal planeras att anpassas för idrottsförvaltningens verksamhet. Gällande kontorslokaler till Norra innerstadens stadsförvaltning fortsätter utredningen under 2026.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar lärande och sociala förmågor. Under året har kontoret fortsatt arbetet med att utveckla stadens parkleksbyggnader i samarbete med berörda förvaltningar.

Under året har verksamheten på Hästa gård (del av Akalla 4:1) kommit igång och förvaltningen av kontorets delar av Igelbäckens kulturresevat 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 kontoret under året lagt stort fokus på den fortsatta planeringen och genomförandet av en rad idrottsprojekt i hög takt.

I kontorets kommersiella byggnader finns många hyresgäster med en stor variation av verksamheter. I till exempel Östermalmshallen är nu samtliga saluplatser uthyrda och i Hötorgshallen har nya hyresgäster tillkommit under året.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även samhällsviktiga funktioner exempelvis brandstationer och skyddsrum. Under året har renoveringen fortsatt av Kungsholmens brandstation (Kartagos backe 3) och Farsta brandstation (Mjölsäcken 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.

Kontoret har ett flertal skyddsrum inom sitt bestånd och arbetar systematiskt med att rusta upp och iordningställa dessa. Skyddsrummen är av olika storlek med olika förutsättningar. För de största befolkningsskyddsrummen finns ett underhållsbehov som kräver reinvesteringar och kontoret har under året fortsatt samarbeta med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kopplat till detta. Under året slutfördes upprustningen av Igeldammsgaragets skyddsrum (Stadshagen 1:1), vilket nu har invigts. Även renoveringar och iordningställande har slutförts för skyddsrum i Tegnérslunden, Allhelgonalunden, Hornsgatan samt på Tjärhovsplan. Åtgärdsförslag för Skravelbergets skyddsrum (Skravelberget Större 20) är framtagna och projekteringen är påbörjad. Ett utredningsbeslut fattades i september om modernisering av Konserthusgaraget (del av Norrmalm 2:50). Katarinabergets skyddsrum (del av Södermalm 7:87) och Vattugaraget (Orgelpipan 10) är två av Stockholms största skyddsrum vilka under året har inventerats och står inför kommande upprustning.

### **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. 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 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 är viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret förvaltar Stockholms stads parkleksbyggnader. Under året har ett flertal projekt pågått gällande parkleksbyggnaderna. Planeringen har fortsatt i samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning för återuppbyggnad av en permanent parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Uppförandet av en ny parkleksbyggnad pågår i Fagerlidsparken, Farsta stadsdelsområde. Den nya byggnaden beräknas vara färdigställd under 2026. Förutom parkleksverksamhet ska byggnaden kunna fungera som öppen förskola och fritidsgård, vilket ställer högre krav på säkerhet och tekniska installationer i byggnaden. En teknisk upprustning av Vätterdäldens parklek i Årsta, Enskede Vantörs stadsdelsområde är slutförd. Under året har kontoret utrett den tekniska statusen för Ådalens- och Guldets parkleksbyggnader i Hässelby stadsdelsområde, för att avgöra om dessa ska renoveras eller ersättas med nya byggnader. Bromma stadsdelsförvaltning har beställt en utredning om att flytta Starbos parkleksbyggnad till Blackebergsparken, vilket innebär att flytta den till SISABs fastighet Hälsingen 3. Utredningen är beroende av beslut hos SISAB.

I november återinvigdes Milanparkens parklek som har verksamhetsanpassats till parklek för Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning. Byggnaden har under en period varit uthyrd till extern hyresgäst. Järva stadsdelsförvaltning inkom i januari med en beställning på en större

upprustning av Nydals parklek. Även denna parkleksbyggnaden har under en period varit uthyrd till extern hyresgäst men anpassas nu åter till parkleksverksamhet. Den externa hyresgästen Apelsinens parkleksbyggnad i Älvsjö avflyttade i september 2025 och diskussion pågår med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning om eventuell förhyrning.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. I kontorets bestånd finns äldre gårdar och stugor som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök. Även naturreservat ingår i kontorets uppdrag och nyttjas till stor del av barn och ungdomar.

Kontoret har i samverkan med idrottsförvaltningen fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt. Barns delaktighet och inflytande har förstärkts och barn har bjudits in att påverka byggprojekt genom att delta i dialoger. Till exempel har dialogarbetet i samverkan med Järva stadsdelsnämnd i byggprojekt Husbybadet och Husbyhallen fortsatt. Bland annat har inredning diskuterats gällande äventyrsdelen i det nya Husbybadet. Dialoger har även genomförts med tonårsflickor kopplat till spontanidrottsytor vid Kvarnbacka bollplan där belysning och färgteman varit i fokus. I projektet Drömdungen i Bromma har kontoren inkluderat barn i arbetet med att utveckla bollplanen.

Kontoret har under perioden fortsatt att utveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva. Platsen är ett populärt utflyktsmål och skolklasser har börjat besöka verksamheten. Under året har kontoret och arrendatorn fortsatt samarbeta om hur Hästa gård ska utvecklas till en fungerande bondgård och bli en populär besöksnäring med djurhållning året om. Under året har kontoret låtit bygga ett utomhushägn för höns och kaniner och fyra alpäckor har också flyttat in under 2025. Kontoret har även rustat upp och målat de trähästar som finns på gården.

**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**

Under året har kontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningarna prioriterat satsningar och genomfört åtgärder på sammanlagt 15 stycken parkleksbyggnader. Staden avsatte under året extra investeringsmedel till upprustning av parklekar och dessa räckte till en del av dessa åtgärder, men inte alla. Samtliga beställningar från stadsdelsförvaltningarna har dock genomförts med utökade investeringsmedel eller inom kontorets egen långsiktiga budgetram då åtgärderna varit nödvändiga. Under året har kontoret genomfört upprustning med hjälp av utökade investeringsmedel av Bandängens Parklek, Rågdalens Parklek, Farstaängens Parklek, Forsängens Parklek, Kulans Parklek, Rinkens Parklek och Ängens Parklek. Utöver dessa har

kontoret utfört åtgärder för Högdalens kvartersgård, Aspuddens parklek, Kristallens Parklek, Humlegårdens parklek, Vasaparkens Parklek, Milans Parklek och Ådalens parklek. Exempel på olika åtgärder som har beställts är stambyten, nya avlopp, nya ventilationssystem, utbyte av el- och belysningsarmatur till mer energieffektiva belysningskällor, ytskiktsreoveringar, byte av radiatorer, samt byten av fönster och dörrar.

Satsningar på trygghetsbelysning har utförts vid Björns Trädgårds Parklek, Forsängens Parklek och Vårgårdens Parklek.

Kontoret har under året arbetat förvaltningsövergripande inom staden för att fortsätta utvecklingen av stadens parkleksbyggnader. En förvaltningsövergripande arbetsgrupp har etablerats med syfte att ta fram ett nytt rumsfunktionsprogram för parkleksbyggnader. Under året genomförde kontoret en första workshop om rumsfunktionsprogram tillsammans med tre stadsdelsförvaltningar. Arbetet kommer att fortsätta år 2026. Utöver detta avser kontoret att fortsätta informera om, och föra dialog med stadsdelsförvaltningar samt övriga tekniska förvaltningar i det etablerade parkleksnätverket som leds av kulturförvaltningen.

Kontoret har under året medverkat i kulturförvaltningens projekt (där även stadsdelsförvaltningar och Sveriges Lantbruksuniversitet medverkade) med stöd av Vinnova. Projektet syftade till att göra en systemanalys över organisationen för parklekarna och har nu slutrapporterats. Kontoret och kulturförvaltningen arbetar vidare utifrån projektets insikter.

Meningsfulla fritidsaktiviteter är en viktig del av ungas liv. Inom beståndet finns många byggnader och lokaler som lämpar sig för föreningsverksamhet för barn och unga. En genomlysning av dessa har gjorts av kontoret.

## **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 under året fortsatt sitt uppdrag att utifrån behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, genomförs när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Kontoret förvaltar 17 förskolor i bostadsrättsföreningar och fyra förskolor i egna byggnader. Kontoret förvaltar utöver dessa ett 30-tal förskolor inhyrda av extern hyresvärd. Här är kontoret både hyresvärd för förskolan och hyresgäst hos fastighetsägaren vilket kan innebära ekonomiska risker, ökad administration och komplicerade förhandlingar. Kontoret har fortsatt sitt arbete för att reducera antalet förskolor i denna form. Under 2025 frånträdde kontoret en inhyrning.

Under året har kontoret tagit över ägandet av två byggnader av Södermalms stadsdelsförvaltning. Dessa byggnader har ett arrendeavtal med Region Stockholm på fastigheten Södersjukhuset 10. Dessa byggnader står inför en omfattande renovering.

Kontoret tillhandahåller också lokaler i vissa parkleksbyggnader där verksamhet för öppen förskola kan bedrivas.

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**

Under året har kontoret tillträtt förskolan Kobran i BRF Växeln (Telefonstolpen 1) i Hägersten-Älvsjö. Förskolan består av 14 bostadsrätter på totalt 850 kvm och inrymmer 6 avdelningar för 110 barn.

Kontoret har fortsatt god dialog med stadsdelsförvaltningarna för att utreda framtida behov av förskolelokaler, samt planera för eventuella anskaffningar och avyttringar av dessa. Med anledning av vikande befolkningsunderlag har stadsdelsförvaltningarnas prognostiserade behov av förskolelokaler minskat.

### **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 tillträtt några nya serviceboenden.

Under 2024 framkom att ett tiotal av kontorets fyrtio gruppboendestäder saknade en sekundär utrymningsväg, vilket är ett lagkrav. Kontoret har i samverkan med socialförvaltningen samt stadsdelsförvaltningarna lagt stora personella resurser på att ta fram planer för att rätta till dessa brister så att bostäderna uppfyller gällande krav. Kontoret har under året arbetat med att ta fram lösningar som 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 säkra ändamålsenliga och ekonomiskt hållbara. Under året har staden stängt ett LSS-boende till följd av detta.

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs är i enlighet med dessa krav. Kontoret har fortsatt arbetet med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla relevanta 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 och bidra till rätten till kultur och fritid för alla.

Under året har kontoret reviderat tekniska anvisningar för fysisk tillgänglighet. Kontoret har i samarbete med en tillgänglighetskonsult utvecklat informationen och kompletterat anvisningen med en vägledning. Anvisningarna tydliggör tekniska krav och fungerar som ett stöd för kontorets egna organisation samt för entreprenörer och externa parter.

Även riktade insatser har genomförts på till exempel Kärrtorps IP där kontoret uppfört en rullstolsplattform i hockeyältet för förbättrad tillgänglighet. I S:t Erikshallen har kontoret utfört en rad anpassningar som till exempel tillgänglighetsanpassad (RWC), automatiska dörröppnare och ombyggnad av entrén.

Idrottsförvaltningen, har i samarbete med kontoret, arbetat med att ta fram en inventering och nulägesanalys över tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar vid och inom idrottsanläggningar. Översynen omfattar 37 av kontorets olika sim- och idrottshallar och kommer ligga till grund för fortsatt arbete gällande till- och frångänglighet. Rapporten har presenterats för nämndens råd för funktionshinderfrågor. Kontoret och rådet sammanträder kontinuerligt och under året har kontoret till exempel presenterat projekten Årstafältets nya sim- och idrottshall, Västertorps sim- och idrottshall och utvecklingen av Kämpingeskolan till ett gemensamt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning.

**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 året statusinventerat 275 lägenheter för LSS i samverkan med verksamheterna. Detta för att få en helhetsbild av underhållsbehovet.

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. Under året har kontoret avyttrat sex stycken enskilda LSS-bostäder till följd av att dessa inte ansetts ändamålsenliga.

## **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 har under året tillhandahållit ändamålsenliga lokaler för ett brett utbud aktiviteter - som simhallar, gym, kultur och hemgårdar för medborgare att nyttja. Dessa verksamheter har haft 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**

Under året har kontoret 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**

En stor del av kontorets fastighetsbestånd är byggt eller anpassat för att stockholmarna ska kunna ha tillgång till ett aktivt och rikt kultur-, idrotts och föreningsliv. Inom beståndet finns exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek, parkleksbyggnader, äldre gårdar och torp. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från restauranger till scoutrelser. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster kan kontoret än mer främja 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. Under året har flera renoveringar gjorts på sådana byggnader som exempelvis en fasadrenovering av Eggeby gård (del av Akalla 4:1), en ommålning av fasaden på stallen och målning av fönster på huvudbyggnaden vid byggnadsminnet Paschens malmgård (Vasastaden 1:64). En varsam

renovering av templet vid Riddersviks gård, som är en central plats för evenemang i Hässelby- Vällingbys stadsdel, har även genomförts.

Inför nödvändig upprustning av Pelarbacken Större 4 på Södermalm och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1) har kontoret under året fortsatt planeringsarbetet.

I projekt rörande byggnader med höga kulturhistoriska värden används, förutom antikvarisk kompetens, vårdprogram och bebyggelsehistoriska inventeringar som beslutsunderlag. Under året har kontoret tagit fram bebyggelsehistoriska underlag och vårdprogram för Kruthuset och Lilla Sjötullen (del av Ladugårdsgärdet 1:1), Sjöstugan, Hovjägarbostället och Skogstugan (del av Ladugårdsgärdet 1:2), Orienteatern (Gurkan 2), Katarina brandstation, (Sturen minsta 1) Spånga by (del av Akalla 4:1) samt Solviksbadet (Ålsten 1:1). Ett samarbete har inletts med Älvsjö-Hägerstens stadsdelsförvaltning för att se över skyltningen gällande byggnadsminnet Nobelfabriken i Vinterviken (Svavelsyran 1). Kontoret har även påbörjat en inventering av byggnadsanknuten konst inom beståndet.

I majnämnden fattades ett utredningsbeslut gällande att omlokalisera Medeltidsmuseet till lokaler i Börshuset (Rådstugan 1) och att i samband med det verksamhetsanpassa byggnaden varsamt. Ett reviderat utredningsbeslut fattades i juninämnden om att renovera och verksamhetsanpassa blåklassade Separatorhuset (Klamparen 8). Under året har renoveringen av den rikt utsmyckade fasaden på Daneliuska huset (Landbyska verket 1) slutförts.

I Stadshuset (Eldkvarnen 1) har arbetet med löpande underhåll fortsatt. Under perioden har renoveringen av den unika orgeln färdigställts, kristallkronorna i rådsalen har renoverats med ny energieffektiv belysning och motoriserade vinschar. En restaurering av de historiska Thureholmstapeterna som är uppsatta i rummet Ovalen, har slutförts. Thureholmstaperna som vävdes runt 1690 i Beauvais förvärvades av staden redan 1914 och har tidigare hängt på 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 2026.

Arbetet i Stadshuset kräver alltid en långsiktig planering på grund av hög belastning av verksamhetens aktiviteter. Utföranden i byggnaden har också höga krav på hantverksmässigt och antikvariskt kunnande. I septembernämnden fattades även ett inriktningsbeslut om att renovera Stadshustornet.

Utredning och planering inför en större upprustning av Oscarsteatern (Hasseln 4) har fortgått. En av utmaningarna för byggnaden är att de installationer och tillgänglighetsanpassningar som är nödvändiga kräver komplicerade lösningar då byggnaden är ett byggnadsminne.

Under perioden har hyresgästen i Sturehovs slottsbyggnad (Sturehov 1:2) blivit uppsagd på grund av en företagskonkurs. I samband med utflytt har kontoret genomfört en inventering av de inventarier i form av bland annat möbler och lampor som tillhört slottet sedan uppförandet på 1700-talet. Kontoret har påbörjat en utredning om förutsättningarna att möjliggöra för en större besöksnäring på slottsområdet. På byggnader har även olika underhållsåtgärder som

exempelvis fönster- och fasadrenoveringar genomförts vilka krävt antikvarisk medverkan.

Under året har projektet med att rusta upp byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) fortsatt. Biblioteket beräknas öppna för allmänheten under 2028 och då byggnaden även firar sitt 100-årsjubileum.

Ett utredningsbeslut om att renovera Bergstenshuset, Liljevalchs (Konsthallen 1) fattades i juninämnden och innebär en teknisk upprustning men även betydande verksamhetsanpassningar för kulturnämndens räkning. Utredningsbeslut har också fattats för nödvändig renovering och upprustning av Hötorgsfaret (Beridarebanan 10). I juninämnden fattades ett genomförandebeslut för nybyggnation av två byggnader på Östermalmstorg, (del av Östermalm 2:118).

### **Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv**

Stockholm är en stad med goda möjligheter för friluftsliv med tillgång till natur i närområden och med tillgängliga anläggningar för både idrott och motion. Kontoret har under året 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 kontoret har fortsatt utveckla natur- och kulturresevat som mötesplatser, genom att exempelvis öka tillgängligheten och underhålla mark och växtlighet. Kontoret förvaltar stora delar av Igelbäckens kulturresevat och Hästa gård (del av Akalla 4:1) i Järva där det pågått aktivering av platsen, bland annat har förbättrad belysning installerats under året. Kontoret äger också flera kulturresevat och friluftsområden utanför stadens kommungräns som årligen nyttjas av tre till fem miljoner besökare. Kontoret har fortsatt arbetet med att bibehålla och utveckla kulturresevatens funktioner för rekreation och biologisk mångfald. Det ska finnas plats både för aktivitet och stillhet inom resevatena.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Under året har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat 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 inriktning befinner sig i olika faser och arbetet har fortsatt under året med att driva projekten framåt. I nämnden har utredningsbeslut fattats angående nya Hjorthagshallen B, utveckling och utökning Gubbängshallen samt ett reviderat utredningsbeslut gällande Hammarbyhöjdens idrottshall. Inriktningsbeslut har till exempel fattats kring uppgradering av vattenrening på Nytorpsbadet. Genomförandebeslut har bland annat fattats gällande Kungsholmens gymnastiksal, ny 11-spels konstgräsplan och kompletterande omklädning- och servicefunktioner på Gubbängens sportfält, friidrotts- och fotbollshall på Enskede IP, utökning av lokaler i Sjöstadshallen, upprustning och ombyggnad av Brännkyrkahallen samt underhållsplan med prioriterade åtgärder på Eriksdalsbadet.

Kontoret har även fortsatt planeringen inför byggstart av en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP, granskning av systemhandlingar och inlämning av bygglovsansökan har skett. Vissa markarbeten har påbörjats.

Kontoret har under året valt att inte gå vidare den strategiska samverkan med en byggaktör gällande uppförandet av tre nya idrottshallar; Bäverdalens idrottshall i Rågsved, Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp samt Akallahallen. Kontoret har valt att göra nya upphandlingar, för att ytterligare konkurrensutsätta kostnadsbilden, varav en publicerades under hösten.

Planering avseende Vårbergs IP och multihall har fått ändrade förutsättningar dels då en ny idrottshall kommer att uppföras inom stadsdelsområdet av SISAB, dels på grund av ändrade befolkningsprognoser. Planeringen inför Kristinebergshallarna har pausats då exploateringskontoret behöver få klart infrastrukturen i området, vilket i sin tur försenats. Kontoret har anlagt en kapphästbana på Gärdet som kommer invigas till våren. Banan är en satsning mot en prioriterad målgrupp - unga flickor - i idrottspolitiska programmet. Runt hinderbanan har en bana anpassad för rullstolsburna uppförts.

Fortlöpande har planering och utveckling av bollplaner och idrottsplatser pågått och under året har i nämnden fattats inriktningsbeslut till exempel för servicebyggnad på Aspuddens IP och konstgräs med ispist och rakbanor på Gränsbergets IP. Genomförandebeslut har fattats gällande nya ytor för spontanidrott på Drömdungens BP, anläggande av konstgräsplaner på Herrängens BP, bullerdämpande åtgärder vid Kvickentorps BP, uppförande av ny service- och omklädningsbyggnad på Vällingby BP, planvärme och utbyte av konstgräs på Hjorthagens IP och anläggande av 11-spels konstgräs på B-plan, Gubbängsfältet. Kontoret har också lagt om ett dussintal konstgräsplaner och dessutom bytt en stor mängd planbelysning i syfte att minska klimatpåverkan.

Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. I anslutning till Kvarnbacka bollplan har kontoret i samverkan med Järva stadsdelsförvaltning och idrottsförvaltningen påbörjat arbetet med att tillgängliggöra lokaler för föreningsliv. En översyn har gjorts för både tillfälliga och långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter i området. Genomförandebeslut för nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP har fattats i nämnden under året. 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.

På Högdalens BP har kontoret slutfört en omfattande utveckling med bland annat servicebyggnad, multisportytar och konstgräsplan med kylslingor för att möjliggöra för en isbana vintertid. Invigningen genomfördes i oktober.

På Sättra IP har kontoret slutfört en totalrenovering av de gummibeklädda friidrottsytorna, anlagt vattendrainering längs löparbanorna och justerat underliggande asfalt till rätt jämnhet. Fast friidrottsutrustning som exempelvis stavhoppslådor och hoppgröpar har bytts ut. Projektet har renoverat el- och nätverkskablage inom tävlingsområdet och förbättrat tillgängligheten med en anslutande gångbana. Även träningsområdet för kastgrenar med stängsel, kastplan och kastring har totalrenoverats.

På Stockholms stadion, som är ett byggnadsminne, har renovering av fasad och konstruktion pågått under året.

Simkunnigheten i staden ska öka i enlighet med budgetdirektiven. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar har kontoret under året påbörjat 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 tälthallar på Vinsta BP - som under året beslutats, färdigställts och tagits i bruk.

För att Eriksdalsbadet ska kunna fortsätta nyttjas de kommande 10 åren har arbetet med prioriterade åtgärder pågått med bland annat total upprustning av äventyrsbadet och förstärkning av bassänger. Utredningar om badets långsiktiga framtid pågår. 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. Upprustning av Älvsjöbadet pågår. Kontoret har under året inlett en samverkansentreprenad och i samverkan med entreprenör projekterat en systemhandling samt inlett tidskritiska arbeten som rivning av de befintliga bassängerna.

På Nytorpsbadet har kontoret beslutat om mindre underhållsåtgärder som till exempel vattenrening. Badet står inför en större upprustning vilken påverkas av stadsutvecklingsprojektet Nytorpsgårde som dragit ut på tiden. Utredning kring Kampementsbadet har fortsatt. Under året har nämnden fattat utredningsbeslut gällande renovering och utveckling av Vanadisbadet. Beslutet omfattar åtgärder både i anslutning till bassängen samt nyttjandet av de tomställda lokalerna i den före detta hotellbyggnaden, för att till skapa omklädningsrum, lokaler för till exempel bordtennis, kampsport och/eller dans samt ytor för drift och personal.





Exploateringskontoret har under året haft ett uppdrag att undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling. Anläggningen är en viktig idrottsplats med mycket högt besöksstryck där det bedrivs såväl idrotts- och kulturverksamhet.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat med en översyn av tidigare framtagen behovsanalys för anläggningen, med en ny permanent ishall samt utveckling av servicefunktioner på anläggningen.

Under året har nämnden fattat inriktningsbeslut för byte av löparbanor, konstgräs och friidrottsytor på Zinkensdamms IP.

Genom att skapa tillfälliga idrottsytor kan rörelse främjas på platser som är i ett tidigt exploateringsskede i väntan på annan byggnation. Under året har genomförandebeslut fattats gällande nya idrottsytor på Söderstadiontomten. Platsen fungerade som en fan-zone i samband med ishockey-VM under våren. Nu har ytan förvandlats till en tillfällig idrottsyta med återanvänt konstgräs, skottramp samt belysningsstolpar och toalett som senare kan flyttas till annan plats. Föreningar och allmänheten kommer kunna använda anläggningen under tre år,

med chans till förlängning, med start våren 2026 i avvaktan på exploatering av området. I Järva har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen utrett möjligheten att uppföra en temporär idrottshall på Dalhagens BP där en utmaning är att anlägga en tillfartsväg. Dessa finansieras inom kontorets långsiktiga investeringsplan för idrottinvesteringar.

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 året arbetet med att stärka och bygga upp en systematisk samverkan med stadsdelsförvaltningarna utifrån de olika specifika behov som finns inom kontorets fastighetsbestånd.

Arbetet har fortsatt 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). Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga ansvarande förvaltningar om hur utveckling av områdena kan ske.

Vid Lilla sickla har kontoret undersökt möjligheten till att förbättra framkomligheten till fastigheten genom en förbättrad och breddad väg genom naturreservatet, vilket visat sig svårt.

För Hägerstalund har kontoret tagit fram en utvecklingsplan gällande samtliga byggnader inom området. Bland annat har möjligheterna till fastighetsbildning och avyttring utretts. Kontoret har även samarbetat med angränsande Järfälla kommun i frågan.

Kontoret har under perioden fortsatt att utveckla Hästa gård och kontorets del av Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) för att skapa en levande, fungerande stadsnära bondgård och besöksnäring. Under året har kontoret och arrendatorn samarbetat för att få igång en

besöksnäring med djurhållning året om. Utvecklingen är långsiktig och sker etappvis där det första steget är att möjliggöra besöksverksamhet genom att exempelvis iordningställa byggnader för djurdrift och anlägga parkering. Under året har kontoret byggt ett utomhushägn för höns och kaniner. Fyra alpäckor har även flyttat in. Fasaderna har målats om på flertalet av byggnaderna och taket har bytts på arrendebostaden. Huvudbyggnaden på gården är blåklassad och renoveringen har skett varsamt och i samråd med byggnadsantikvarie. Innanfönster har tillverkats till övervåningen på huvudbyggnaden för att få ett bättre inomhusklimat samt fönstren på nedervåningen har renoverats. Två nya ytterdörrar har tillverkats i enlighet med byggnadens originalutförande. Kontoret har även rustat upp och målat de trähästar som finns på gården. Utomhusbelysningen på gården har förstärkts genom ledbelysning vilket ökar tryggheten i området.

Hästa gård är även utgångspunkten för driften av Igelbäckens kulturresevat och här finns personal på plats dygnet runt. Gården är således en förutsättning för en rationell förvaltning av fastighetskontorets del av Järvafältet.

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

 Uppfylls helt

### **Analys**

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls för 2025.

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvikit rivning och återbrukat material när det varit möjligt. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Kontoret har även fortsatt arbetet med att främja hållbara transporter inom staden samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon.

Kontorets energieffektiviseringsarbete har också fortsatt genom kontinuerlig driftsoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med störst energianvändning med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan har kontoret arbetat vidare med att inkludera återbruksinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt ökat antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Kontoret har förvaltat och utvecklat de naturreservat samt natur- och friluftsområden som ingår i kontorets bestånd med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

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

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







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




 Uppfylls helt




### Analys

Kontoret har fortsatt 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	77				35 %	Tas fram av nämnd/styr else	2025
  Elproduktion baserad på solenergi	156 MWh			159 MWh	193 MWh	9 500 MWh	2025
<b>Analys</b> Den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar var lägre än förväntat under 2025. Utöver att ett antal nyinstallerade solcellsanläggningar inte har kunnat driftsättas som planerat så är elproduktion från solceller kraftigt väderberoende och 2025 var ett betydligt mer solfattigt år jämfört med 2024. Kontoret installerar även kontinuerligt solcellsanläggningar placerade på idrottsbyggnader. Produktionen från dessa rapporteras dock av idrottsförvaltningen och ingår därför inte i fastighetskontorets resultat för året.							
  Klimatpåverkan från nyproduktion	322				370 kg CO2e per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styr else	2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
n av byggnader							
 Köpt energi i stadens organisation	66,1 GWh			66,6 GWh	67,4 GWh	1 700 GWh	2025
 Mängd byggavfall vid nyproduktion	33,9				20 kg per m2 BTA	Tas fram av nämnd/styr else	2025
<b>Analys</b> Den totala mängden byggavfall från nybyggnation var högre än förväntat under 2025. Under året har kontoret sammanställt avfallsstatistik för att beräkna total mängd byggavfall från nyproduktion, enligt en stadsgemensam beräkningsrutin. Kontoret har konstaterat att det fortfarande återstår frågetecken kring hur beräkningsrutinen ska tillämpas fullt ut i kontorets projekt, och har identifierat behovet av att redan i upphandlingsskedet krävställa separata rapporteringar av avfallsmängder från olika delar av nybyggnadsprojekt för att beräkningen ska bli korrekt. I dagsläget ställer kontoret krav i samtliga projekt gällande mål om maximala avfallsmängder för nyproduktion (20 kg/ m2 BTA), mål om materialåtervinning (70%) samt mål om maximalt avfall till deponi, samt att avfallsmängderna ska redovisas.							
 Relativ energianvändning	130,1 (kWh/enhet)			129,5 (kWh/enhet)	127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styr else	2025
<b>Analys</b> Kontorets relativa energianvändning har varierat mycket över året till följd av förändringar i beståndet, väderpåverkan samt energibesparande åtgärder. Exempel på förändringar som har ökat den relativa energianvändningen under året är förvärv av byggnader med sämre energiprestanda jämfört med resten av beståndet, samt förändrad och utökad verksamhet vilket har ökat energianvändningen jämfört med tidigare. Den relativt svala sommaren resulterade i en något lägre förbrukning av fjärrkyla i beståndet, samtidigt som fjärrvärmeförbrukningen ökade jämfört med 2024. Förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla är starkt kopplad till verksamhetens krav och behov samt väder och utomhustemperatur.							

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 bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader 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

#### Klimatpåverkan

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvikit rivning och återbrukat material där det är möjligt. Arbetet har också omfattat 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.

Under året har kontorets anvisning för miljökrav i byggprojekt granskats och uppdaterats för att säkerställa anpassning till de nya krav som ställs i stadens nya miljöprogram och klimathandlingsplan. Anvisningen heter "Miljömål och krav i projekt" och innehåller kontorets mål och krav avseende projekterings- och byggskedet i större byggprojekt. I anvisningen har krav gällande bland annat återbruk, cirkularitet och begränsning av klimatpåverkan förtydligats och skärpts. Kontoret har även tagit fram en plan för nedtrappning av klimatutsläpp från nybyggnation med gränsvärden för maximal klimatpåverkan från byggskedet med årsmål fram till 2030. Planen innebär att gällande gränsvärden skärps varje år med målet att nå halverade utsläpp år 2030 jämfört med 2019.

I slutet av året genomfördes en kompetensutvecklingsinsats för att främja klimatsmart byggande riktat till kontorets projektledare och teknikförvaltare. Utbildningskonceptet kommer att utvecklas och erbjudas till fler medarbetare på kontoret under 2026.

Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav på klimatpåverkan i upphandlingar. Det är dock svårt att i dagsläget mäta denna klimatpåverkan på ett rättvisande och effektivt sätt. Under året startades därför ett arbete tillsammans med flera andra förvaltningar och bolag inom staden som syftar till att på sikt ta fram en gemensam metod för att följa upp klimatpåverkande utsläpp från inköp.

I samarbete med stadens byggande bolag samt miljöförvaltningen har kontoret utrett 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 uppfyllande av klimatrelaterade krav för nyproducerade byggnader. 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.

Kontoret utgår alltid från ett livscykelperspektiv i samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att minska den totala klimatpåverkan från byggnation samt för att hålla nere hyresnivåerna.

För att ytterligare minimera klimatpåverkande utsläpp från drift och förvaltning har en översyn av kontorets inköp av mat och livsmedel inletts under året för att identifiera möjligheter till inköp av en högre andel ekologiska livsmedel samt val av mer klimatsmarta alternativ.

### **Solenergi**

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. Utöver det ser kontoret kontinuerligt över det befintliga beståndet gällande byggnader som är lämpliga för solcellsinstallationer, till exempel har en solcellsanläggning på biografbyggnaden vid Hötorget (Beridarebanan 10) utretts under året med lovande resultat. Byggnader med stora takytor i bra skick samt med hög egen förbrukning av el, exempelvis idrottsbyggnader, är ofta lämpliga utifrån att installationen ska bli ekonomiskt lönsam. För dessa investeringar ansöker kontoret om klimatinvesteringsmedel.

Under året har kontoret fortsatt arbetet med att installera samt driftsätta nya solcellsanläggningar i beståndet. Under 2025 har två nya solcellsanläggningar driftsatts, en anläggning på Järvabadet (Akalla 1:1) på 69 kWp samt en anläggning på Vårbergs IP servicebyggnad (Skärholmen 2:1) på 42 kWp. I samband med takomläggning på Enskedehallen (Alstern 2) byggdes den befintliga solcellsanläggningen ut med 41 kWp till totalt 76 kWp. Kontoret har även installerat solcellsanläggningar på Kristinebergs IP (Kristinebergs Slott 3) samt på fyra parkleksbyggnader där det sista arbetet för att kunna driftsätta och koppla upp mot Stockholms solkarta återstår. Kontoret har därmed en installerad effekt på 1314 kWp varav driftsatt effekt är 1236 kWp, vilket fortfarande är något under årsmålet för 2025. De solcellsanläggningar som var planerade i samband med takrenoveringar av Hässelbyhallen och Smedshagshallen har förskjutits utifrån omplanering av projekten och förväntas därför inte kunna installeras förrän under våren 2026.

Under året har kontoret tecknat ett ramavtal för årliga servicebesök, besiktningar och felavhjälpande för att säkerställa säkra och effektiva solcellsanläggningar i beståndet.


Den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar uppgick till totalt 156 MWh för 2025 och har, utifrån ovan förutsättningar, varit lägre än förväntat. Utöver att ett antal nyinstallerade solcellsanläggningar inte har kunnat driftsättas som planerat så är elproduktion från solceller kraftigt väderberoende och 2025 var ett betydligt solfattigare år jämfört med 2024.



## Extern finansiering

Kontoret har under året arbetat med två projekt som beviljats extern finansiering. Det avser projekt för installation av laddplatser för elbilar via Klimatklivet samt för genomförande av förstudie för framtagande av kompetensutvecklingsplan inom cirkulärt byggande via Europeiska socialfonden (ESF).

Under 2025 har externa medel sökts via Klimatklivet för installation av ytterligare 367 laddplatser vid idrottsanläggningar, utöver de 277 laddpunkter som kontoret beviljades medel för 2024. Kontoret har även sökt medel från Länsstyrelsen för dränering av hagar vid Enskede ridanläggning. Projektet gällande cirkulärt byggande har fortsatt under året och en ny ansökan om medel för framtagning och genomförande av kompetensutvecklingsplan planeras att sökas via ESF under 2026. Ansökan samordnas av miljöförvaltningen i samarbete med flera bolag och förvaltningar inom staden.

Identifiering av relevanta utlysningar och genomförande av ansökningar av extern finansiering är ett omfattande och tidskrävande arbete som kontoret saknar tillräckliga resurser för att kunna genomföra på ett kostnadseffektivt sätt som leder till resultat.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi	1 314 kWp			1 207 kWp	1 322 kWp		2025
<b>Analys</b> Den installerade effekten solenergi har ökat med 107 kWp i beståndet under året men ligger ändå något under det förväntade resultatet för 2025. De solcellsanläggningar som var planerade i samband med takrenovering av Hässelbyhallen och Smedshagshallen har förskjutits utifrån att genomförande av projekten omplanerats och förväntas därför inte kunna installeras förrän under våren 2026.							

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

### Energieffektivisering

Kontorets energieffektiviseringsarbete har fortsatt genom kontinuerlig driftsoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med störst energianvändning med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. En viktig målsättning utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer.

Optimering av energiförbrukningen i kontorets byggnader och tekniska system pågår fortlöpande och påverkas av många olika faktorer som utetemperatur samt hyresgästernas verksamhet, men har potentialen att ge omedelbar effekt på energiförbrukningen. Fokus ligger framförallt på byggnader med hög energianvändning som ofta har mer komplexa tekniska system vilket möjliggör optimering utan stora renoveringar. Nyligen genomförda åtgärder visar att injustering av värme- och kylsystem kan ge en direkt förbättring av byggnaders energiprestanda med flera procentenheter och minska den köpta fjärrvärmen och fjärrkylan med upp till 10 %. Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

Utöver löpande driftoptimering kopplat till daglig driftövervakning och injustering av flöden, värme och drifttider så har bland annat delar av värmesystemet i Långholmens hotell (Alstavik 1) byggts om och justerats in vilket har gett jämnare temperaturer i rummen och en möjlighet att sänka temperaturen. I Hötorgshallen (Beridarebanan 10) har befintliga fläktar i ventilationen bytts ut till nya aggregat som möjliggör effektivare styrning av flöden vilket bidrar till ett bättre inomhusklimat samtidigt som elförbrukningen minskar. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har kylsystemet byggts om till flera mindre system vilket har möjliggjort ett effektivare system med mindre pumpar med lägre elförbrukning. Ett energilagringssystem med batterier har dessutom pilottestats och installerats på åtta stycken hissar i huset. Systemet genererar el vid inbromsning som sedan lagras i ett batteri och används vid nästa drifttillfälle. Mätningar visar på en elbesparing på mellan 7-10% beroende på drift, men då hissarna redan initialt har en låg energiförbrukning är det svårt att få ekonomisk lönsamhet i investeringen.

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. Under året har kontoret installerat nya fläktar med effektivare styrning i ett flertal idrottshallar och värmesystem har rengjorts för att få en effektivare uppvärmning. Inför sommarens stängningar av idrottshallarna förbättrades styrningen för att enkelt kunna stänga av ventilationen i idrottshallarna och endast ventiler ur byggnaderna under kortare perioder. Under vinterperioden prioriterade kontoret driftoptimering av anläggningar med ispister, som exempelvis Gubbängens bandyhall och Grimsta ishall, för att uppnå så energieffektiva anläggningar som möjligt samtidigt som verksamhetens krav uppfylls. Styrning av

planvärmen har också utvecklats för att optimera uppvärmningen av fotbollsplaner under vintersäsongen. Då alla uppvärmda fotbollsplaner är byggda på olika sätt kräver olika planer olika typer av injustering.

Under året har fem stycken energikartläggningar genomförts i olika delar av beståndet med syfte att identifiera och ge förslag på lämpliga energieffektiviseringsåtgärder.

Energikartläggningar har genomförts för Hötorgshallen och biografbyggnaden vid Hötorget (Beridarebanan 10), Stadsarkivet (Druvmusten 3), Stadshuset (Eldkvarnen 1), Farsta sim- och idrottshall samt paviljongbyggnaderna i Kungsträdgården (Norrmalm 2:41). De åtgärdsförslag som har framkommit i samband med inventeringarna har planerats in i det löpande underhållet samt i kommande renoveringsprojekt. Åtgärdsförslag från tidigare genomförda energiinventeringar har även sammanställts för att förenkla uppföljningen, där de flesta enkla åtgärder som optimering av drifttider och byte till LED-belysning redan är genomförda eller beställda, medan större åtgärder har planerats in i samband med kommande underhåll. Exempel på åtgärder från tidigare genomförda energikartläggningar som har följts upp under året är Alviks kommunalhus (Biografen 2) där termostater och radiatorventiler har bytts ut, samt att närvarostyrning på ventilationen har installerats. I Lerkrogen i Älvsjö (Prästgårdstegen 1) har ventilationsaggregatet bytts ut till ett aggregat med återvinning för att minska elförbrukningen.

Kontorets köpta energi har varierat över året till följd av genomförda energieffektiviserande åtgärder som har minskat den köpta energin, samt övertag av flera mediaavtal i beståndet till följd av vakanser och nyförvärv vilket har ökat den köpta energin. Kontoret har under året tagit över elavtalen för ett flertal byggnader, exempelvis Hästa gård, flera bergrum samt parkleksbyggnader. Totalt har kontoret köpt 66,1 GWh energi under 2025 och minskat den köpta energin med 1% jämfört med 2024, trots ett utökat fastighetsbestånd.

Kontorets relativa energianvändning har också varierat mycket över året till följd av förändringar i beståndet, väderpåverkan samt energibesparande åtgärder och resultatet för helåret är totalt 130,1 kWh/kvm, år. Exempel på förändringar som har ökat den relativa energianvändningen under året är förvärv av en kontorsbyggnad och en idrottshall i Järva (Kämpinge 2) inför ett kommande ombyggnadsprojekt vilka båda har en sämre energiprestanda jämfört med resten av beståndet, samt att kontorsbyggnaden Pilträdet 11 Hus 6 (Pilträdet 11) har övergått till förvaltning med en utökad verksamhet vilket har ökat energianvändningen jämfört med tidigare. Den relativt svala sommaren resulterade i en något lägre förbrukning av fjärrkyla i beståndet, samtidigt som fjärrvärmeförbrukningen ökade jämfört med 2024. Förbrukningen av fjärrvärme och fjärrkyla är starkt kopplad till verksamhetens krav och behov samt väder och utomhustemperatur.

Under året har arbetet fortsatt 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. Vid nybyggnation genomförs även solvärmelastberäkningar enligt Miljöbyggnad Silver för att i tidigt skede kunna lägga in byggnadstekniska åtgärder om det visar sig vara en värmeutsatt byggnad.

Kontoret följer löpande den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi, främst avseende batterilager som komplement till solcellsanläggningar. I nuläget är kontorets bedömning att det fortfarande är svårt att få ekonomisk bärighet i lagringslösningar för att lagra överskottsel från kontorets egen elproduktion i batterier. Flera frågor och tekniska utmaningar återstår att lösa avseende lämplig placering, drift och underhåll samt brandsäkerhet.

Under året har upphandling av ett nytt energiuppföljningssystem inletts vilket kommer vara ett viktigt systemstöd för att kunna följa energiprestanda för både enskilda byggnader och beståndet som helhet.

### **Återbruk och cirkulärt byggande**

Kontoret har arbetat vidare med att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande och att inkludera återbruk som en naturlig del i fler projekt. Vid ombyggnation och rivning tas alltid nyare tekniska komponenter tillvara för att användas i andra byggnader. Under året har exempelvis en stor mängd komponenter, såsom don, pumpar och värmepumpar, tagits tillvara vid ombyggnadsprojektet för Vällingby sim- och idrottshall och vid ombyggnation av Kärrtorps IP togs kompressorn från kylmaskinen tillvara och har återbrukats på Stora Mossens IP. Dessutom har allt användbart material från badvattenreningen vid Liljeholmsbadet tagits tillvara för att använda till olika utebad.

Vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten genomförs alltid en återbruksinventering med syfte att ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Under året har bland annat innertaksplattor från ombyggnadsprojekt i Vällingby sim- och idrottshall och Kämpingeskolan tagits tillvara av leverantör för återbruk och materialåtervinning. Utöver det har brottarmattor, omklädningskåp, dörrar, bänkar och kylskåp från Vällingby sim- och idrottshall återbrukats vid Nälsta badet. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har kontoret återbrukat dörrar, undertak, glaspartier och belysning i samband med ombyggnation av flertalet mötesrum samt förråd. Två ventilationsaggregat som användes för provisorisk ventilation när kulturhuset byggdes om har anpassats och återbrukats i ungdomsgården Elektra i Akalla by (Akalla 4:1) och på Medborgarkontoret i Älvsjö (Uppbådet 1). I Glasbruket 5 har rökdetektorer, sirener och larmknappar återanvänts från annat projekt. Med inspiration från Stadsbiblioteket har samma teknik som användes där för att återställa linoleummattor till nyskick i stället för att byta ut dem använts vid ombyggnad av Skedviksvägen (Skedviken 1).

Konstgräs från bollplaner återbrukas också regelbundet inom beståndet. På Solhems BP installerades under året en återbrukad konstgräsmatta från Grimsta IP. Även Söderstadion har fått en återbrukad konstgräsmatta.

Under året har serviceförvaltningen och miljöförvaltningen fortsatt arbetet med att etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter. Projektgruppen har identifierat en lämplig lokal för återbrukscentralen samt tagit fram en process för det kommande arbetet med målet att centralen ska vara i drift under våren 2026 och sedan skalas upp stegvis. Kontoret har under året deltagit i arbetet för att bidra med kompetens samt säkerställa att arbetet planeras så att det ligger i linje med kontorets behov. Kontorets framtida återbruksprocess är

beroende av vilka delar av återbruksarbetet som kommer att ske via stadens återbrukscentral. Utvecklingen av kontorets återbruksprocess kommer därför att fortsätta under 2026 parallellt med att stadens återbrukscentral tas i drift.



Kontoret deltar även tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden i projektet Stockholm Bygger Cirkulärt som har beviljats medel från Svenska ESF-rådet. Under året har projektarbetet fortsatt för framtagande av en handlingsplan för kompetensutveckling inom området cirkulärt byggande. En förstudie har tagits fram som omfattar identifiering av roller som bedöms relevanta för kompetensutvecklingsinsatser samt vilka områden inom cirkulärt byggande som bör omfattas av en kompetensutvecklingsplan. Under 2026 planerar projektet att ansöka om ytterligare medel från ESF för framtagning och genomförande av handlingsplanen.

Kontoret fortsätter kontinuerligt arbetet med att utveckla kravställningar som bidrar till ökad cirkularitet i upphandlingar genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter, samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning, återbruk och minimering av avfallsmängder i framtiden. Under året har krav som bidrar till cirkularitet ställts i 77% av de upphandlingar som har genomförts under perioden.

## Avfall

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.

Under året har kontoret sammanställt avfallsstatistik, enligt en stadsgemensam beräkningsrutin som har tagits fram av miljöförvaltningen, för att beräkna total mängd byggavfall från nyproduktion. Kontoret har konstaterat att det fortfarande återstår frågetecken kring hur beräkningsrutinen ska tillämpas fullt ut i kontorets projekt, och har identifierat behovet av att redan i upphandlingsskedet kravställa separata rapporteringar av avfallsmängder från olika delar av nybyggnadsprojekt för att beräkningen ska bli korrekt. I dagsläget ställer kontoret krav i samtliga projekt gällande mål om maximala avfallsmängder för nyproduktion (20 kg/ m2 BTA), mål om materialåtervinning (70%) samt mål om maximalt avfall till deponi, samt att avfallsmängderna ska redovisas. Under 2026 kommer kontoret att se över rutinerna för kravställning, rapportering samt uppföljning för att säkerställa att kontorets krav följs samt redovisas på korrekt sätt.

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 Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2025-01-01	2025-12-31	

### Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

 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 har under året fortsatt att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Utöver naturreservaten har kontoret även fortsatt att förvalta, utveckla och tillgängliggöra de natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd som exempelvis skogar, betesmarker, vandringsleder, motionsspår och kulturresevat. Dessa spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som viktiga spridningskorridorer och som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck.


I naturreservatsförvaltningen har ett antal skötselåtgärder genomförts under året för att öka tillgängligheten samt stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Bland annat har kontoret gallrat ur och tillgängliggjort naturområdet Ågesta i Huddinge kommun genom att friställa gamla lindar, ekar och tallar. Under året har kontoret genomfört ett flertal åtgärder i Nackareservatet för att främja tillgängligheten till reservatet för allmänheten. Bland annat har ett flertal gång- och cykelvägar i Nackareservatet setts över och fått ny beläggning samtidigt som diken och vägtrummor har åtgärdats. Flera gamla ekar har gallrats ut och friställts. Nya spänger har även anlagts vilket har uppskattats och uppmärksammat i sociala medier.

Under året 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 som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar. Som ett led i det arbetet tillkom bland annat höns, kaniner och alpackor till gården under våren. Under sommaren och hösten fortsatte arbetet med att renovera taket på arrendatorsbostaden och byggnation av ett hönshus. Kontoret har även arbetat med att ta fram de nödvändiga tillstånd som krävs för att anlägga en parkering samt ett promenadstråk upp mot gårdsytan. Parkeringsytan förväntas färdigställas i början av 2026.


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 med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Under året installerades ett sedumtak på en av Tekniska nämndhusets terrasser (Klamparen 7). Ett sedumtak har även installerats på en servicebyggnad vid Högdalens BP. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor (GYF).

I samarbete med miljöförvaltningen har arbetet fortsatt för att utveckla och stärka kontorets arbete med ekosystemtjänster. Under året har en omfattande kartanalys genomförts med syfte att identifiera prioriterade platser i kontorets bestånd för utveckling av ekosystemtjänster. Analysen inkluderade data gällande bland annat värmeöar, stadens skyfallskartering, demografisk information, särskilt känsliga ekologiska områden, samt stadsdelsvisa åtgärdsförslag. Platser med behov av åtgärder som har en reglerande funktion ur ett klimatanpassningsperspektiv, exempelvis för att motverka värmeöar och hantera skyfall, har varit särskilt prioriterade. Analysresultatet kommer att användas som underlag för att utveckla arbetssätt för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt under kommande år.

De flesta organismer är inte anpassade till en belyst nattmiljö och behöver skyddas från ljusföroreningar, det gäller i synnerhet nattlevande arter. Kontoret har därför påbörjat arbetet med att minska och förebygga ljusföroreningar i fastighetsbeståndet enligt stadens strategi för utomhusbelysning. Under året togs ett förslag till ny anvisning för utomhusbelysning fram i linje med riktlinjerna i strategin, som ska gälla i kontorets ny- och ombyggnadsprojekt.

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 har under året fortsatt för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. I samverkan med stadens övriga förvaltningar och fastighetsägande bolag har det påbörjade arbetet gällande anpassning för skyfall och värmeböljor fortgått. För värmebölja har kontoret identifierat ansvar och lämpliga kommunikationsvägar för kommunikation med hyresgäster. Kontoret har även genomfört en kartläggning av lämpliga platser för ekosystemtjänster och i detta arbete ingår värmebölja som en prioriterad aspekt.

Kontoret har även fortsatt arbetet med att bidra till stadens övergripande strategiska arbete med skyfall. Kontoret hade i början av året särskilt ansvar för att bidra med samordning för de fastighetsägande bolagen. Detta genomförde kontoret framförallt genom att tillsammans med trafikkontorets skyfallsfunktion arbeta med kännedom om och utvecklande av nya skyfallsmodellen med frågor som särskilt berör fastighetsägare. Under våren deltog kontoret i den av stadsledningskontoret ledda uppdateringen av handlingsplan för klimatanpassning som kommer slutföras under 2026. Kontoret deltog även under året i ett forskningsprojekt kallat Fastighetsägare i Samverkan för Klimatanpassning (FaSaKlim), där också två av de kommunala bostadsbolagen medverkade. Projektet leddes av forskningsinstitutet RISE och slutredovisades i november.

Under året har kontoret även medverkat i ett samverkansprojekt för gemensam utredning av skyfall vid Valhallavägen och Gärdet, utredningen är under slutförande. Utredningen ska ge kostnadseffektiva lösningar som ska gå att genomföra så att alla medverkande minskar sin risk för översvämning. Beslut om genomförande återstår att fatta i respektive organisation.

Under hösten genomförde kontoret en genomgång av de byggnader som tidigare identifierats som utsatta vid skyfall. Översynen gjordes utifrån den nya skyfallsmodellen. I genomgången identifierades dels byggnader som troligen behöver mer omfattande åtgärder, något som bör planeras in i kommande ombyggnadsprojekt, och dels byggnader där mindre åtgärder kan räcka. Kontoret kommer arbeta vidare med detta resultat i planering av underhåll och projekt framåt.



## 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur	24 %			4 %	15 %	Tas fram av nämnd/styr else	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 nybyggnation utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon, och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Under året 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 med totalt 277 laddpunkter i anslutning till idrottsanläggningar. Installationen av samtliga laddplatser som omfattas av finansiering via Klimatklivet planeras att vara färdigställda senast första kvartalet 2026. Utöver dessa har ytterligare totalt 93 laddpunkter installerats under året, vid Vårbergs IP, Kristinebergs IP, Pilträdet 11 och 12 samt Glasbruket 3. Den höga utbyggnadstakten under året har resulterat i att andelen laddplatser i beståndet har ökat från 4% till 24% under 2025.

Utbyggnad av laddinfrastruktur är en komplex fråga och i samband med arbetet utreder kontoret kontinuerligt 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 beaktar infrastruktur-begränsningar med kapacitetsbrist i elnätet.



Kontoret har idag nio större parkeringsgarage, varav sex av dessa även fungerar som skyddsrum. Under året 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 ska ligga till grund för framtida avtal finns framtaget och beräknas vara helt klart i början av 2026.

Kontoret har fortsatt att utveckla samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar. I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret påbörjat en utredning av möjligheten att anlägga cykelparkeringar vid Hagsätrahallen samt Bandhagshallen. Kontoret har även tillsammans med exploateringskontoret och övriga berörda förvaltningar sett över principerna för finansiering, marktillgång samt främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar. Arbetsgruppen har konstaterat att det fortsatt finns utmaningar med finansiering och marktillgång som behöver utredas vidare. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och utgår vid planering av idrottsanläggningar alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar.


Vid ny- eller större ombyggnation görs alltid, om behov föreligger, 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. Kontoret samarbetar vid behov även med trafikplanerare på trafikkontoret och exploateringskontoret, 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 tillämpliga upphandlingar vilka medför transporter. Under året har 28 upphandlingar som omfattar transporter genomförts, och miljökrav gällande fordon och drivmedel har ställts 26 av dessa.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmsshem, 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	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel avslutade bygg- och anläggning sentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %			100 %	100 %	Tas fram av nämnd/styr else	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. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ. I praktiken innebär det att samtliga projekt ska ha en loggbok där alla kemiska produkter samt de bygg- och anläggningsvaror som används i projekten registreras. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt enligt kontorets krav. Under 2025 har kontoret säkerställt att samtliga projekt som har avslutats under året, och som uppfyller stadens krav gällande BVB, har använt sig av den.


I drift och förvaltning har arbetet fortsatt med att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter och material som används i driften, samt att arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har kontoret installerat och pilottestat ett biologiskt reningssystem som är baserat på fettätande bakterier, i anslutning till avloppet i matsalens diskrum. Reningssystemet togs i drift och har testats sedan förra sommaren och visar efter utvärdering att det fungerar som planerat.

Kontoret arbetar sedan flera år tillbaka med att minska användning av gummigranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används gummigranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer. Det krävs en FIFA-certifiering för att få spela elitmatcher på en viss plan, och för att klara certifieringen krävs i dagsläget infill med gummigranulat. Gummigranulat används även på träningsplaner för elit för att lagen ska kunna träna med samma förutsättningar som vid match. 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 året har kontoret anlagt en ny konstgräsplan på Högdalens BP och totalt färdigställt 12 stycken omläggningar av befintliga konstgräsplaner, bland annat på Åkeshovs BP, Solberga BP, Rågsved BF, Grimsta IP, Stadshagen IP och Gubbängens BP. Vid omläggning av Solhems BP återbrukades den gamla mattan från elitplanen på Grimsta IP.

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 året 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB):	88,2 %			87,9 %	92 %		VB 2025
<b>Analys</b> Kontoret arbetar kontinuerligt med att utveckla användandet av Byggvarubedömningen (BVB) i projekten. Den främsta anledningen till att kontoret fortfarande inte riktigt når årsmålet gällande indikatorn är kopplat till att BVB under förra året ändrade sina riktlinjer vilket innebär krav på årsabonnemang hos leverantörerna för att de ska kunna ha sina produkter bedömda i systemet. Detta gäller både tidigare bedömda produkter samt nya de önskar få bedömda. Detta har medfört att vissa leverantörer har valt att inte skaffa årsabonnemang medan andra har hamnat i långdragna bedömningsprocesser, vilket har påverkat andelen tillgängliga produkter i BVB med rekommenderad och accepterad status.							

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 2025.

Kontoret har fortsatt arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under det rådande konjunkturläget för 2025 var det särskilt viktigt för kontoret att vara proaktiv och utreda olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomföranden under året. Kontoret

har noggrant följt utvecklingen av intäkter och kostnader för att kunna prioritera utvecklingsarbete tillsammans med de vardagliga rutinerna 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 året intensifierats och beslut för modellens slutliga utformning har tagits. Under året har hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tagits fram. De framtagna hyrorna ligger till grund för kommunfullmäktiges budget avseende 2026. Under årets slut har ett stort fokus legat kring förankring av den förändrade hyresmodellen där dialog skett med flertalet förvaltningar och specialistfunktioner. Kontoret har lagt ett stort fokus vid att säkerställa en enhetlig informationsspridning och kvalitetssäkring av nya hyresbelopp. Övergången till en ny modell är ett projekt som sträcker sig över flera år och under 2026 tar ett arbete vid med att fortsätta uppdatera mallar, lathundar med mera inför modellens revidering inför 2027. Ett viktigt moment för modellens kommande revideringar är att informera och utbilda berörda nämnder i modellens uppbyggnad och utvärdera effekterna av modellens införande.

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, har fortsatt. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och två stadsdelsförvaltningar arbetat med att utveckla nya förvaltningskontor. Dels tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning för att utveckla Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1), dels med Norra innerstadens stadsdelsnämnd fortsatt arbetet med att utreda potentiell möjlighet att omvandla Sveaplans gymnasium (Cederdal 5:1) till ett ändamålsenligt förvaltningskontor. På Hantverkargatan 3A-C (Glasbruket 3) och Hantverkargatan 2 F, hus 06 (Pilträdet 11) och Kanalhuset (Pilträdet 12) har upprustning fortsatt för att rymma ytterligare interna verksamheter och förvaltningskontor.

Arbetet med systemstödet Hypergene avseende investeringar har under året 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. Det finns dessvärre även brister i funktionalitet för att kunna göra kvalitativa prognoser i kapitalkostnader. 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 har ställt allt högre krav på kontorets förmåga att kunna hantera en eskalerande hotbild. Arbeta har pågått med att anpassa både verksamhet och organisation efter detta. Under året har kontoret tillsammans med stadsledningskontorets

säkerhetsavdelning även påbörjat en kartläggning och analys av fastigheter och byggnader för samhällsviktig verksamhet. Kontoret har under året arbetat, både aktivt och förebyggande, med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet kommer 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 året har kontoret fortsatt arbetet med att förenkla administration och säkerställa att 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 implementerades succesivt från oktober månad och först under 2026 är det möjligt att följa upp effekterna av förändringen.

Kontoret har under året påbörjat ett arbete med att definiera ambitionsnivå och arbetssätt för extern finansiering från EU, stat och övriga externa finansiärer. Den externa finansieringen utgörs idag huvudsakligen 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. En översyn av hur ökad extern finansiering kan komma att ske har inletts med ambition att stärka kontorets externa finansiering. Under det gångna året har kontoret tillsammans med ett antal förvaltningar och byggande bolag deltagit i det av ESF-rådet externfinansierade projektet ”Stockholm Bygger Cirkulärt” och därmed indirekt varit mottagare av externa medel.

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

 Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret har fortsatt arbetet med 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 långsiktig hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.





Under året har kontoret arbetat aktivt med att följa utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. Risker för större avvikelser har analyserats och vid behov har alternativ hantering av uppdrag och verksamheter inom ramen för den lagda budgeten tagits fram. Under året har uppdrag förändrats och kontoret har säkerställt att förändringar har; förankrats, finansierats och beslutats på korrekt nivå. Flertalet förbättringsområden har påbörjats under året men ytterligare arbete behöver ta vid och planeras, exempelvis har kontoret under året stärkt chefstätheten inom projektavdelningen för att öka graden av styrning, uppföljning och kontroll av våra pågående investeringsprojekt. Kontoret har analyserat och genomfört åtgärder som kunnat vidtas för att minimera negativa avvikelser mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplanen, likt proaktiv genomgång av ekonomiska utfall för fastigheter och säkerställt korrekt kostnadsfördelning.





Kontoret har uppmärksammat kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Kompetensen inom projekt- och investeringshantering har förstärkts med nyrekryteringar och ökad chefstäthet. Arbete med att utveckla Hypergene för att säkerställa anpassning av systemet utifrån kontorets prioriterade utvecklingsarbete med att förbättra interna processer och arbetssätt kopplat till investeringsstyrningen har genomförts. Inom ramen för Hypergene som system har ett förberedande arbete genomförts gällande funktionalitet för att kunna genomföra projektbudgetering avseende kommande projekt direkt i systemet och inte via separata system likt idag. Den framtida utvecklingen kommer bidra till förbättrad kvalitet på projektredovisningen och budgeteringen vilket ger nämnden en tydligare och mer överskådlig bild av projektportföljen. Det finns dock brister i funktionalitet för att kunna genomföra kvalitativa prognoser av kapitalkostnader vilket är ett framtida utvecklingsområde för förbättrad prognossäkerhet. För uppföljning av drift och resultat via Hypergene har den lösning som staden valt inte bedömts leva upp till de behov kontoret har av ekonomisk uppföljning, styrning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. För att möjliggöra en god planering avseende drift och underhåll samt den koppling som detta har gentemot framtida investeringsbehov har kontoret accelererat arbetet med att utreda såväl systemlösningar som framtida arbetssätt relaterat till planerat underhåll.









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 året intensifierats och beslut för modellens slutliga utformning har tagits. Under året har hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tagits fram. De framtagna hyrorna ligger till grund för stadsledningskontorets budget avseende 2026. Under årets slut har ett stort fokus legat kring förankring av den förändrade hyresmodellen där dialog skett med flertalet förvaltningar och specialistroller. Kontoret har lagt ett stort fokus vid att säkerställa en enhetlig informations-spridning och kvalitetssäkring av nya hyresbelopp. Under 2026 tar ett arbete vid med att fortsatt uppdatera mallar, lathundar med mera inför nya modellens revidering inför 2027. Ett viktigt moment för modellens kommande revideringar är att informera och utbilda berörda nämnder i modellens uppbyggnad och utvärdera effekterna av modellens införande.



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.

Kontoret har under året tillsammans med exploateringskontoret och stadsledningskontoret arbetat fram en strategi inför utredning av fastighetsägaransvaret gällande Hötorgshallen och biografbyggnaden (Beridarebanan 10). Kontoret har tagit fram en kravprofil inför upphandling avseende konsult med uppdrag att leda denna utredning.


Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investering sprojkt vars genomföra ndebeslut är i god överensstä mmelse med inriktningsb eslut	75 %			100 %	100 %	Tas fram av nämnd/styr else	2025
<p><b>Analys</b></p> <p><b>Teknisk upprustning Klamparen 11</b></p> <p>Detta beror framför allt på stadsövergripande beslut om ändrade hyresgäster, vilket medfört förändringar i projektering samt omdisponering av yta för mötesrum och matsal.</p> <p>Kostnader för möblering och teknik till de gemensamma ytorna har tillkommit sedan inriktningsbeslutet. Dessa skulle i tidigare beslut belasta hyresgästerna enskilt.</p> <p><b>Ny idrottsanläggning - Enskede friidrotts- och fotbollshall på Enskede IP</b></p> <p>De fördyrande kostnaderna beror främst på:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kompletterande utredningar har gjorts efter inriktningsbeslutet gällande grundläggande markarbeten. Det har visat sig att tidigare påtänkta anslutningspunkter inte har tillräckligt med kapacitet, vilket nu innebär längre ledningsstråk för att möjliggöra påkoppling till stadens nät. Längre schakt och spontning krävs längs ledningsstråk mot det nya driftfordonsgaraget, med hänsyn till angränsande byggnader, såsom läktaren vid 11-spelsplanen som står nära kommande byggnad.</li> <li>Behov av bergschakt var inte känt i programhandlingsskedet.</li> <li>Utökad omfattning av solceller enligt fastighetskontorets riktlinjer samt för att hantera komfortkyla. Komfortkylan säkerställer adekvat temperatur i berörda delar av byggnaden.</li> <li>Under systemhandlingsskedet framkom att de befintliga ledningarna för vatten och avlopp var i sämre skick än förväntat. Samtliga ledningar behöver bytas ut, och det identifierades ett större behov av vattenförsörjning till fastigheten.</li> </ul>							
  Fastighetsn ämndens budgetföljs amhet efter resultatöver föringar	97,5 %			86,3 %	100 %	100%	VB 2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<b>Analys</b> Kontorets driftnetto avviker negativt mot verksamhetsplan med anledning av kostnader för förgävesprojekt. Då periodens sökta budgetjusteringar överstiger årets överskottskrav baseras indikatorns underlag på budgetavvikelse jämfört med periodens driftnetto.							
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöversöringar	97,5 %			86,3 %	100 %	100%	VB 2025
<b>Analys</b> Kontorets driftnetto avviker negativt mot verksamhetsplan med anledning av kostnader för förgävesprojekt. Då periodens sökta budgetjusteringar överstiger årets överskottskrav baseras indikatorns underlag på budgetavvikelse jämfört med periodens driftnetto.							
  Nämndens prognossäkerhet T2	-67 %			-4 %	+/-1 %	+/- 1 %	2025
<b>Analys</b> Avvikelsen beror främst på minskade kostnader för drift och administrativa kostnader.							

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	
  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	

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 	Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldre- och barnnämnden och AB Stockholms hem 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 barnnämnden, 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 genomförts under året och modellen har förankrats med stadsledningskontoret samt beslutats. Utifrån beslutad modell har beräkningar avseende framtida hyresnivåer för 2026 genomförts, dessa ligger till grund för stadsledningskontorets budget avseende 2026. 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. Övergången från nuvarande hyresmodeller till den nyutvecklade modellen skapar förbättrade förutsättningen för ekonomisk styrning, ökad transparens kring en nämnds kostnader samt också förutsättningar för att framgent förenkla den interna hyressättningen. Under året har även plan lagts för vidareutveckling av modellen samt hur den på ett bra sätt ska kunna omhänderta inhyrande nämnders behov samt stadens gemensamma behov av uppföljning avseende samtliga hyreskostnader.

Avtalsförvaltningsprocessen har fortsatt utvecklats för att stödja bättre följsamhet till avtal och kvalitet i leveranser. Fokus har legat på att stärka beställarkompetens genom löpande utbildningar och kompetensförstärkning, förbättra uppföljning och dialog med leverantörer samt tidigt identifiera avvikelser. Arbetet bidrar till ökad transparens, bättre styrning av avtal och förbättrade möjligheter att utveckla leveranserna över tid.

Kontoret har under året fortsatt arbetet med framtagande och utveckla 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 bidrar det till en bra beslutsgrund. Arbetet med såväl framtagande av nyckeltal som dess nyttjande kommer att fortgå under 2026.

Vid projekteringsfasen av kontorets investeringsprojekt behöver alltid framtida nytta för stadens medborgare, nivå av investering och framtida driftkostnader vägas in i 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 året ökat den interna medvetandegraden kring detta genom dialog och samtal.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	100 %			61,76 %	80 %		VB 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 året har kontoret arbetat 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 har fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktats och fokus har legat på att avyttra de objekt som över tid inte genererar ett ekonomiskt överskott och som ej långsiktigt behövs för kommunkoncernen. När så bedömts lämpligt för en långsiktig och effektiv förvaltning har kontoret också arbetat för att värdeöverföra vissa byggnader till exploateringsnämnden.

Kontoret har som tidigare, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbetat för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Kontoret arbetar kontinuerligt 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 inventering har kontoret sett över huruvida 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 genomlyser även hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort. Under året har kontoret avyttrat Liljeholmsbadet samt ett soprum och en förrådsbyggnad i Bromma.

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

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp, eller konverterats om till annan upplåtelseform med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten är primärt marknadsläget som rått med stigande räntor och ökande byggkostnader i närtid. 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 utvecklas framåt är svårt att förutsäga med tanke på att det ännu råder osäkerhet kopplat till det ekonomiska läget. Under året har kontoret tillträtt en förskola om sex avdelningar i Hägersten-Älvsjö.

Kontoret har vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter har kontoret fortsatt 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 har avyttrats. Under året har kontoret avyttrat sex stycken LSS-bostäder till följd av att dessa inte ansetts ändamålsenliga.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Detta är något som bidrar till förbättrade planeringsmöjligheter, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler har kontoret under året arbetat vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som 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 i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdels-

förvaltning. Tillträde för Kämpingeskolan skedde i september och anpassningar för att skapa ett nytt ändamålsenligt kontor pågår. Kontoret har även under året tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd, SISAB och kommunstyrelsen fortsatt arbete med att omvandla Sveaplans gymnasium till ett ändamålsenligt förvaltningskontor.

### 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 har under året arbetat aktivt med att uppnå mer effektiva och exaktare data om byggnadernas mediaförbrukning som exempelvis värme, vatten, kyla. Kontorets bestånd är utspritt geografiskt och varierande i storlek och verksamhetsanvändning varför olika metoder att mäta data krävs. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvaliteten på registrerad data högre. Kontoret eftersträvar alltid 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.

Under året har kontoret fortsatt arbetet med att installera luftkvalitetsgivare i samband med nybyggnation samt vid renovering där det finns behov och är lämpligt, exempelvis i kontorslokaler och idrottshallar. Luftkvalitetsgivarna ger förutsättningar för ett bättre inomhusklimat i kontorets lokaler samt möjliggör energieffektivisering. Under året har detta gjorts i Pilträdet 11, hus 6 samt i pågående projekt såsom Hagsätra is- och idrottshall (Älvsjö 1:1).

Kontoret har också fortsatt automatisera mätaravläsningar från byggnader i beståndet, bland annat genom utveckling av stadens IOT-plattform, en plattform där mätdata inom staden kan samlas in för vidare hantering i förvaltningsarbetet. Målsättningen har varit att gå över till digitala automatiska mätaravläsningar.

Utvärdering har skett löpande för att se vilka tekniska lösningar för mätaravläsningar som fungerar för olika byggnader. Tekniken kommer kunna användas för andra slags mätare framåt, till exempel för fuktighet och värme, vilket leder till ett effektivare resursanvändande. Under året har till exempel portabla sensorer använts i Beridarebanan 10 för att bättre kunna felsöka och mäta av temperaturer och läsas av i realtid.

Kontoret har under året samarbetat med och varit S:t Erik kommunikation AB behjälplig genom att utreda möjliga platser inom beståndet för installation av master för att utöka det trådlösa nätverket. Bland annat har ett avtal tecknats kring en mast på Kulturhuset (Skansen 23) vilken nu är installerad. Det trådlösa nätverket kommer att öppna upp möjligheter för kontorets egna arbete med mätavläsningar.

Kravställningen inför upphandling av ett nytt energiuppföljningssystem har färdigställts under året och upphandlingen är publicerad.

Under året 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 att sammanställa det egna behovet av geodata.

Kontoret har även fortsatt arbetet med att förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader. Detta genom bland annat kontroller av att ritningar som överlämnas efter slutfört projekt till förvaltning uppfyller kontorets tekniska anvisningar. Även skanning samt fotografering med drönare används vilket passar extra bra att använda vid ombyggnationer av äldre, ofta kulturhistoriskt värdefulla byggnader, där äldre ritningar inte stämmer överens med verkligheten.

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







 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret har under året mottagit en person för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) på driftenheten samt två Stockholmsjobbare som har haft sina placeringar på ekonomienheten samt enheten hr, arkiv och registratur.


Under året har kontoret tagit emot två feriearbetande ungdomar. Dessa två har arbetat i arkivet samt varit på ett antal platsbesök. Syftet med platsbesöken har dels varit att belysa det breda fastighetsbeståndet och variationen av projekt men också att väcka intresse för det tekniska arbetet inom fastighetsförvaltning.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet för kontoret.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st			2 st	2 st	Tas fram av nämnd/styr else	VB 2025
  Antal tillhandahållna platser för Stockholms jobb	2 st			0 st	1 st	Tas fram av nämnd/styr else	VB 2025
  Antal tillhandahållna praktikplats	1 st			2 st	4 st	Tas fram av nämnd	VB 2025

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
er för högskolest uderande samt platser för verksamhet sförlagd utbildning							
<b>Analys</b> Förmågan att avsätta resurser har inte varit tillräckliga vilket gjort att kontoret inte haft möjlighet att handleda personer.							

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

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och har under året fortsatt samarbetet med exploateringskontoret för att hitta objekt inom det egna beståndet 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 har kontoret arbetat 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 har varit delaktiga i stadsbyggnadskontorets projekt att ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder. I arbetet har framkommit att kontorets bestånd inte inrymmer lämpliga objekt för detta.

### 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 och beslut fattats under året för två nya 11-spels konstgräsplaner samt en påbyggnad med kompletterade omklädning- och servicefunktioner. Under året har en slutrapport har fattats under året gällande projekt av kompletterande brand- och konstruktionsåtgärder i Farsta ishall. På Västboda BP har kontoret lagt nytt konstgräs. Ett beslut har fattats om att uppföra ett bullerplank på Kvickentorps bollplan.

I Fagerlidsparken har projekteringen fortsatt av en ny parkleksbyggnad som även ska kunna fungera som öppen förskola och fritidsgård. Avseende Forsängens och Farstaängens parkleksbyggnader har mindre projekt såsom el- och akustikåtgärder samt tillgänglighetsanpassningar slutförts.

Under perioden har även renoveringen fortsatt av Farsta brandstation för att säkerställa att fastigheten är rustad för räddningstjänstens viktiga arbete.

### **Hagsätra Rågsved**

Kontoret har fortsatt planeringen inför byggstart av en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP, granskning av systemhandlingar och inlämning av bygglovsansökan har skett. Vissa markarbeten har påbörjats. Kontoret har under året valt att avsluta den strategiska samverkan med entreprenör gällande uppförande av nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved. En ny upphandling har publicerats under hösten. Upprustningen av Älvsjöbadet pågår, Kontoret har under året inlett en samverkansentreprenad och i samverkan med entreprenör projekterat en systemhandling samt inlett tidskritiska arbeten som rivning av de befintliga bassängerna.

På Högdalens bollplan har kontoret under året 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.

Inom ramen för stadens parklekssatsning har kontoret under året slutfört projekten gällande upprustning av parkleksbyggnaderna i Milans parklek, Rågdalens parklek samt Stackens parklek. Det är upprustningar av varierande omfattning som exempelvis stambyte, byte till energieffektivare uppvärmning- och belysningskällor samt ytskiktsrenoveringar.

### **Skärholmen**

Planering avseende Vårbergs IP och multihallen har fått ändrade förutsättningar dels då en ny idrottshall kommer att uppföras inom stadsdelsområdet av SISAB och dels på grund av ändrade befolkningsprognoser.

På Sättra IP har kontoret slutfört en totalrenovering av de gummibeklädda friidrottsytorna, anlagt vattendränning längs löparbanorna och justerat underliggande asfalt till rätt jämnhet. Fast friidrottsutrustning som exempelvis stavhoppslådor och hoppgröpar har bytts ut. Projektet har renoverat el- och nätverkskablage inom tävlingsområdet och förbättrat tillgängligheten med en anslutande gångbana. Även träningsområdet för kastgrenar med stängsel, kastplan och kastring har totalrenoverats.

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

## Järva

Kontoret medverkade 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. En översyn har gjorts för både tillfälliga och långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter i området. Under året har kontoret lagt nytt konstgräs på Solhems BP och garantibesiktning av konstgräs på Elinsborgs BP har utförts. I juni invigdes den nya servicebyggnaden på Knutby BP. Anläggningen har fått nya omklädningsrum, förbättrad tillgänglighet och ombyggd läktare.

I nämnden har genomförandebeslut för nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP fattats året. Kontoret har valt att avsluta den strategiska samverkan med entreprenör gällande uppförande av Akallahallen. Arbetet med planeringen av en ny simhall och ny idrottshall i Husby har fortgått. Under sommaren 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 där en utmaning har varit att anlägga en tillfartsväg.

Nydals parklek som tidigare hyrts ut till extern hyresgäst har nu återigen anpassats till parkleksverksamhet för stadsdelen. Planering pågår även för renovering av Rinkens parkleksbyggnad.



Arbetet har fortsatt med att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund (del av Akalla 4:1). Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga ansvarande förvaltningar om hur utveckling kan ske. För Hägerstalund har kontoret tagit fram en utvecklingsplan för samtliga byggnader inom området. Bland annat har möjligheterna till fastighetsbildning och avyttring utretts. Kontoret har även samarbetat med angränsande Järfälla kommun i frågan.

För byggnaderna i Spånga by har kontoret tagit fram en bebyggelsehistorisk inventering och i ett av husen har planeringen för ett nytt fritidsbibliotek fortsatt.

Kontoret har under perioden fortsatt att utveckla Hästa gård och kontorets del av Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) för att skapa en levande, fungerande stadsnära bondgård och besöksnäring. Under året har kontoret och arrendatorn samarbetat för att få igång en besöksnäring med djurhållning året om. Utvecklingen är långsiktig och sker etappvis där det första steget är att möjliggöra besöksverksamhet genom att exempelvis iordningställa byggnader för djurdrift och anlägga parkering. Under året har kontoret byggt ett utomhushägn för höns och kaniner. Fyra alpackor har även flyttat in. Fasaderna har målats om på flertalet av byggnaderna och taket har bytts på arrendebostaden. Huvudbyggnaden på gården är blåklassad och renoveringen har skett varsamt och i samråd med byggnadsantikvarie. Innanfönster har tillverkats till övervåningen på huvudbyggnaden för att få ett bättre inomhusklimat samt fönstren på nedervåningen har renoverats. Två nya ytterdörrar har

tillverkats i enlighet med byggnadens originalutförande. Kontoret har även rustat upp och målat de trähästar som finns på gården. Utomhusbelysningen på gården har förstärkts genom ledbelysning vilket ökar tryggheten i området.

Hästa gård är även utgångspunkten för driften av Igelbäckens kulturresevat och här finns personal på plats dygnet runt. Gården är således en förutsättning för en rationell förvaltning av fastighetskontorets del av Järvafältet.

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

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

 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 varit delaktiga i stadsbyggnadskontorets projekt att ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder. I arbetet har framkommit att kontorets bestånd inte inrymmer lämpliga objekt för detta.

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 under året fortsatt förhandla med hyresgästerna inom Skarpnäcks Gård inför kommande exploatering för bland annat bostäder.

I Gasverksområdet har kontoret haft 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 har använts 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 året har resultatet av medarbetarenkäten 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.

Kontorets chefer har genomfört dialoger om hur de goda resultaten för ledarskap kan bibehållas. I syfte att arbeta mer systematiskt med arbetsmiljöfrågor har ett tätare samarbete med skyddsombuden inletts. Det nya förstärkta samarbetet har utvecklats under året och fortlöper nästa år.

Under året har kontorets chefer, med externt stöd, inlett ett arbete med ledningsgruppsutveckling. Fokus för arbetet är kultur och värdegrund med utgångspunkt ur stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund. Samtliga nivåer av ledningsgrupper på kontoret är involverade i arbetet som fortsätter nästa år.

För att säkra god hälsa hos alla utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö har kontoret att arbetat proaktivt med arbetsmiljöfrågor.

Under hösten har alla medarbetare haft möjlighet att ta del av ett digitalt seminarium om återhämtning. Det har även varit en föreläsning på temat OCD. De båda utbildningsinsatserna genomfördes tillsammans med övriga tekniska förvaltningarna.

### **Organisering för ett hållbart arbetsliv**







Utifrån stadens anvisningar genomfördes under 2024 en kartläggning och analys av chefsstrukturen på kontoret. 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 bedömer kontoret 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 trädde i kraft per den 1 september 2025. I och med justeringen har det inrättats två nya enheter och därmed två nya enhetschefstjänster. Denna justering har medfört att antalet medarbetare per chef har minskat inom denna avdelning, vilket förväntas leda till ett mer närvarande och effektivt ledarskap. Under året har även arbetet med att växla konsulter till förmån för egen personal inletts och arbetet fortsätter under nästa år.

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		9	9
	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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	82			81	81	83	2025
  Sjukfrånvaro	1,9 %	1,4 %	2,7 %	2,2 %	3 %	Tas fram av nämnd/styr else	VB 2025
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,7 %	0,7 %	0,8 %	0,9 %	1 %	Tas fram av nämnd/styr else	VB 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 helt

### 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


Under 2025 har kontorets kvalitetsledningssystem vidareutvecklats med utgångspunkt i stadens integrerade ledningssystem (ILS) samt utifrån en intern utvärdering som visade på ett behov av vidareutveckling av verksamhetsplaneringen.

Kontoret har under året, som ett led i behov av vidareutveckling av verksamhetsplaneringen, prövat nya arbetssätt för framtagande av verksamhetsplan som bygger på stärkt tvärfunktionell samverkan och ökad transparens. Utvecklingen har stärkt förutsättningarna för en mer sammanhållen och ändamålsenlig verksamhetsstyrning samt lagt grund för fortsatt utveckling av effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt, i linje med stadens förhållningssätt.


Kontoret har även arbetat vidare med att se över möjligheter för utveckling IT-stöd för underhålls- och investeringsplanering som svarar mot både kontorets behov samt stadens krav på rapportering.

Arbetet med IT-stödet Hypergene avseende investeringar har under året fortsatt framåt. För uppföljning av drift och resultat via Hypergene har den lösning som staden valt inte bedömts leva upp till de behov kontoret har av ekonomisk uppföljning, styrning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. Vidare utredning och utveckling behöver genomföras innan ytterligare steg kan tas. Kontoret har under året inlett ett samarbete med exploateringskontoret och trafikkontoret för utbyte av erfarenheter och för att skapa ett gemensamt förhållningssätt till terminologi och processer inom befintligt system gällande investeringar.

Under året har stadens införande av en ny grundplattform för geodata genom projekt GiS (Geodata i Stockholm) fortgått. Kontoret har medverkat aktivt i projektet och har även initierat ett internt påbyggnadsprojekt för att kunna hantera specifika behov i kontorets verksamhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utredning kring kontorets specifika behov av geodata samt översyn av befintlig geodata är genomförd	2025-01-01	2025-12-31	
<b>Analys</b> Projektet GIS har fått en ny beslutad tidplan och kommer att leverera resultat och produktionsmiljö Q3/Q4 2026.			

## 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 fortsätter under nästa år.

För att stärka medarbetares 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 relevanta e-utbildningar och andra utvecklingsmöjligheter. Plattformen kommer att fortsätta utvecklas under nästa år för att möta verksamhetens behov.

En översyn av kontorets arbete med strategisk kompetensförsörjning har också inletts. Målet är att integrera kompetensförsörjningen i verksamhetsplaneringen, för att säkerställa att kontoret har rätt kompetens för att uppnå sina mål. Även detta arbete fortsätter under nästa år.

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



 Uppfylls helt

### Analys

Under 2025 har kontoret utökat säkerhetsorganisationen med fokus på att möta ökade krav och stärka förmågan samt skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete.

I samarbete med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning, fastställde kontoret verksamhetens säkerhetskvalitetsanalys under hösten 2025. Arbetet med att ta fram en säkerhetsskyddsplan pågår och den beräknas färdigställas under våren 2026.

Kontoret har fortsatt utveckla förmåga till civil beredskap under 2025, och medverkar fortsatt i stadens övergripande arbete inom etablerade forum och nätverk.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel elektroniska inköp	85,91 %			85 %	80 %	70 %	2025
 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	75 %			74 %	80 %	82 %	2025
<b>Analys</b> Kontoret arbetar strategiskt med att kontinuerligt följa upp våra upphandlade ram- och driftavtal i enlighet med avtalens krav och villkor. Med hänsyn till avtalens omfattning samt tillgängliga resurser har 75 % av de prioriterade ram- och driftavtalen följts upp genom t.ex. kontaktsmöten och stickprovskontroller.							

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 året utvecklat ett flertal nya arbetssätt inom olika säkerhetsområden som ska bidra till ett mer systematiskt säkerhets-, brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete. Arbetssätt, vägledande dokument och mallar kommer att vidareutvecklas under 2026 och syftar till att kontorets verksamhet ska ges ett mer ändamålsenligt stöd i säkerhetsarbetet.

Arbetet med systematisk omvärldsbevakning och kartläggning av risker inom säkerhetsområden såsom välfärdsbrottslighet, informationssäkerhet, cybersäkerhet och dataskydd har stärkts och intensifierats under året. Inom områdena informationssäkerhet och cybersäkerhet pågår ett internt utvecklingsarbete, där omvärldsbevakning i samverkan med digitalisering och IT och ett stärkt samarbete internt i dessa frågor är prioriterat. 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 har under året fortsatt att utveckla förmågan till civil beredskap, och fortsätter medverka i stadens övergripande arbete inom etablerade forum och nätverk.

En gemensam övning i hantering av särskild händelse har genomförts under hösten tillsammans med övriga förvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Syftet med övningen var att utveckla den gemensamma förmågan till samverkan och samordning vid en incident eller allvarlig händelse.

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


 Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret har under året fortsatt det förebyggande arbete med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Arbetet innefattar både kartläggning och analys av kontorets totala behov och förbättringsområden, samt att skapa förutsättningar och förmåga att systematiskt förebygga och motverka otrygghet, kriminalitet och annan välfärdsbrottslighet.

En översyn av processen för upphandling och avtalsuppföljning har initierats 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 under året påbörjat ett arbete med att stärka arbetet med trygghet och att förebygga otillåten påverkan, välfärdsbrottslighet samt arbetet mot våldsbejakande extremism och terrorism. En del i arbetet med välfärdsbrottslighet har varit att delta i det stadsgemensamma 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 under året deltagit i det stadsgemensamma arbetet med att ta fram ett stödmaterial för att underlätta arbetet mot välfärdsbrott.

Utvecklingsmöjligheter i både upphandlingsprocess och avtalsuppföljning har identifierats avseende brottsförebyggande insatser som rör illegal ekonomi och utökad tillit. Kontoret fortsätter att utveckla och förstärka intern samverkan under 2026, vilket är nödvändigt för att utvecklas och uppnå önskade resultat.

För att bidra till en ökad samverkan inom brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet deltar kontoret i stadens samverkansforum för trygghet och säkerhet som syftar till att dela gemensamma lägesbilder, samverka kring konsekvenser av eventuella händelser samt spridning av kunskap och erfarenheter.

Kontoret har under året påbörjat ett arbete med att utveckla arbetssätt för att kartlägga brottslighet och otrygghet i och omkring kontorets 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.

Genom medverkan i Open Lab, där studenter får formulera lösningar på en utmaning, har kontoret fått ta del av studenters förslag på utveckling av Medborgarhuset till en trygg och öppen mötesplats. Kontoret undersöker nu möjligheterna att fortsätta det trygghetsskapande arbetet utifrån studenternas olika förslag.

Kontoret har under året inlett arbete med 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. Arbetet fortsätter under 2026.

Det systematiska arbetet med trygghetsronderingar kring kontorets byggnader har fortsatt under året, liksom kontorets deltagande i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By.

Kontoret har under året arbetat med att förbättra belysningen kring flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts ut och ersätts mot nya energieffektivare armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet.

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

 Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret har under året fortsatt 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 planerat för kontorsövergripande kunskapsinsatser om programmet och hur det ska integreras i kontorets kärnverksamhet.

Under året har kontoret utrett flickor och kvinnors upplevelse av trygghet i och kring lokaler som kontoret förvaltar och arbetat med att ta fram åtgärdsförslag. Kontoret har identifierat befintliga arbetsprocesser som är viktiga för trygghetsarbetet och där kontoret gör viktiga insatser, dessa fortsätter användas och utvecklas där så är möjligt.

Arbetet med ständiga förbättringar inom processen för barnkonsekvensanalyser i samverkan med idrottsförvaltningen har fortsatt under året. Kontoret genomför barnkonsekvensanalyser i alla större om- och nybyggnationsprojekt där barn är prioriterad målgrupp. Under året har

kontoret bland annat arbetat med en barnkonsekvensanalys för Skarpnäcks sportfält som kommer användas i det detaljplanearbete som pågår.

Kontoret samarbetar med fastighetsnämndens funktionshinderråd i frågor som rör tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. I regelbundna möten med rådet presenteras bland annat aktuella projekt och årshjulets planeringar. Samarbetet främjar även medborgares möjlighet till delaktighet och inflytande i enlighet med programmet för mänskliga rättigheter.

En direkt påverkan som kontoret har på mänskliga rättigheter är att utforma kontorets lokaler så att de och dess verksamheter är tillgängliga för alla att ta del av. Kontoret fortsätter förbättra tillgängligheten i och till byggnader i byggprojekt. Idrottsförvaltningen i samarbete med kontoret har under året arbetat med en nulägesanalys av tillgänglighetsanpassningar för personer med funktionsnedsättningar vid och inom idrottsanläggningar. Översynen omfattar 37 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 året fortsatt arbetet med att se över inriktningen för det internationella arbetet. En ambitionsnivå avseende externa bidrag och samarbeten har fastställts. Bidrag från nationella källor prioriteras och framförallt finansiering relaterat till klimatåtgärder och civilt försvar. För ansökningar av medel med internationell karaktär prioriterar kontoret bevakning. Under året har arbetet med att installera laddplatser som har beviljats medel från Klimatklivet fortsatt samt nya ansökningar inför 2026 tagits fram. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beviljat kontoret flertalet nya bidrag gällande upprustning och iordningsställande av befolkningsskyddsrum. Under det gångna året har kontoret tillsammans med ett antal förvaltningar och byggande bolag deltagit i det av ESF-rådet externfinansierade projektet "Stockholm Bygger Cirkulärt" och därmed indirekt varit mottagare av externa medel.

Styrningen 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. I miljöarbetet arbetar kontoret utifrån 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 2024	Utfall 2025	VP 2025	T2 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs. VP 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs Utfall 2024
Hyror	1 687,4	1 738,7	1 715,5	1 727,7	23,2	51,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	27,6	28,9	26,4	28,0	2,5	1,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	54,2	59,0	55,4	58,0	3,6	4,8
Arbeten åt utomstående	10,1	9,5	4,1	1,9	5,4	-0,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,6	15,4	13,0	14,4	2,3	-0,2
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,9	2,2	2,7	2,8	-0,5	0,3
Lokalservice och FM-tjänster	30,2	30,7	29,0	30,6	1,7	0,5
Övriga intäkter	36,1	40,0	45,0	46,6	-5,0	4,0
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 863,2</b>	<b>1 924,3</b>	<b>1 891,1</b>	<b>1 910,0</b>	<b>33,2</b>	<b>61,1</b>
Driftkostnader (drift)	-230,9	-237,9	-233,0	-241,1	-4,9	-7,0
Lokalservice och FM-tjänster	-25,0	-25,4	-29,0	-30,3	3,6	-0,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-97,1	-92,5	-90,6	-96,5	-1,9	4,6
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-73,6	-84,2	-67,1	-67,3	-17,1	-10,6
Planerat underhåll	-73,4	-50,5	-55,0	-56,1	4,5	22,9
Arbeten åt utomstående	-10,2	-9,4	-4,1	-1,9	-5,3	0,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,0	-9,8	-9,4	-9,3	-0,4	-0,8
Förvaltningskostnader (OH)	-166,0	-178,3	-179,9	-184,3	1,6	-12,3
Fastighetsskatt	-16,4	-17,8	-16,2	-17,2	-1,5	-1,4
Kundförluster	-1,7	-20,7	0,0	0,5	-20,7	-19,1
Försäljningsomkostnader	-1,9	-2,2	-2,7	-2,8	0,5	-0,3
Skadestånd och Vite	-4,3	-0,1	-0,2	-0,8	0,1	4,2
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,8	-2,3	-2,3	-0,5	-0,5
Övriga kostnader	-16,6	-104,4	-22,7	-27,8	-81,7	-87,8
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-728,3</b>	<b>-836,0</b>	<b>-712,2</b>	<b>-737,2</b>	<b>-123,8</b>	<b>-107,7</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>1 134,8</b>	<b>1 088,3</b>	<b>1 178,9</b>	<b>1 172,8</b>	<b>-90,6</b>	<b>-46,5</b>
Avskrivningar	-664,9	-919,3	-732,2	-774,7	-187,1	-254,4
Räntekostnader	-369,6	-409,4	-395,1	-413,2	-14,3	-39,8
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-1 034,5</b>	<b>-1 328,7</b>	<b>-1 127,3</b>	<b>-1 187,9</b>	<b>-201,4</b>	<b>-294,3</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>100,4</b>	<b>-240,4</b>	<b>51,6</b>	<b>-15,1</b>	<b>-292,0</b>	<b>-340,8</b>
Överskottskrav	116,4	0,0	51,6	51,6	-51,6	-116,4
Ansökta och/eller beviljade budgetjusteringar		237,5		-57,8	237,5	237,5
<b>Årets resultat</b>	<b>-16,0</b>	<b>-2,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-8,9</b>	<b>-2,9</b>	<b>13,1</b>
Ej aktiverbara utgifter		-22,0	-80,0	-50,0	58,0	-22,0
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>	-95,5	22,0		12,2	22,0	117,5
<b>Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter</b>	<b>-111,5</b>	<b>-2,9</b>		<b>-46,7</b>	<b>-2,9</b>	<b>108,6</b>

#### 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, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.*

Kontorets totala intäkter uppgår till 1924,3 mnkr, vilket innebär en ökning med 33,2 mnkr (1,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 836,0 mnkr och ökar således med 123,8 mnkr (17,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 328,7 mnkr varav 919,3 mnkr avser avskrivningar och 409,4 mnkr avser räntor. Detta innebär ökade kapitalkostnader om 201,4 mnkr (17,9 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kontorets resultat uppvisar en avvikelse om -2,9 mnkr mot det ursprungliga avkastningskravet på 51,6 mnkr. Kontoret ansöker i samband med verksamhetsberättelsen om budgetjustering för utrangering av anläggningstillgångar om 155,2 mnkr samt kostnader för så kallade förgävesprojekt om 82,3 mnkr. Kontoret ansöker också om budgetjustering om 9,8 mnkr avseende ej aktiverbara utgifter under perioden september-december.

Kontoret har tidigare beviljats budgetjusteringar om totalt 42,2 mnkr för år 2025. I verksamhetsplan beviljades kontoret ökade intäkter om 18,1 mnkr och minskade kapitalkostnader om 9,7 mnkr, varav 6,6 mnkr i avskrivningar och 3,1 mnkr i ränta. Utöver det har kontoret beviljats 12,4 mnkr för ökning av verksamhetens kostnader, 45,4 mnkr för ökade kapitalkostnader och 12,2 mnkr för ej aktiverbara utgifter i tertialrapporterna.

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

## Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrott och Uppdrag Mnkr	Utfall 2024	Utfall 2025	VP 2025	T2 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs. VP 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs Utfall 2024
Hyror	1 035,0	1 057,6	1 053,4	1 048,8	4,2	22,7
Mark, arrendetäkter, torg och parkering	12,9	13,2	13,1	13,2	0,1	0,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	50,6	55,2	51,5	54,5	3,8	4,6
Arbete åt utomstående	8,2	9,3	0,1	0,4	9,2	1,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,9	2,0	2,6	2,7	-0,6	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	30,2	30,7	29,0	30,6	1,7	0,5
Övriga intäkter	33,1	39,3	41,8	43,4	-2,5	6,2
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 172,0</b>	<b>1 207,4</b>	<b>1 191,6</b>	<b>1 193,6</b>	<b>15,9</b>	<b>35,4</b>
Driftkostnader (drift)	-169,5	-169,6	-168,9	-176,2	-0,8	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	-25,0	-25,4	-29,0	-30,3	3,6	-0,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-83,1	-78,9	-78,1	-81,6	-0,9	4,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-35,2	-39,9	-34,9	-34,9	-5,0	-4,8
Planerat underhåll	-31,5	-28,0	-31,4	-32,5	3,4	3,4
Arbete åt utomstående	-8,3	-9,3	-0,1	-0,4	-9,2	-1,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-138,9	-151,5	-152,8	-157,5	1,3	-12,6
Fastighetsskatt	-14,3	-15,8	-14,4	-15,4	-1,4	-1,5
Kundförluster	-1,2	-20,6	0,0	0,5	-20,6	-19,3
Försäljningsomkostnader	-1,9	-2,0	-2,6	-2,7	0,6	0,0
Skadestånd och Vite	-0,5	-0,1	0,0	-0,8	-0,1	0,4
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,8	-2,3	-2,3	-0,5	-0,5
Övriga kostnader	-12,2	-20,9	-17,8	-22,8	-3,1	-8,7
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-523,9</b>	<b>-564,8</b>	<b>-532,3</b>	<b>-556,9</b>	<b>-32,5</b>	<b>-40,9</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>648,1</b>	<b>642,6</b>	<b>659,3</b>	<b>636,7</b>	<b>-16,6</b>	<b>-5,5</b>
Avskrivningar	-330,3	-501,9	-374,5	-407,5	-127,3	-171,5
Räntekostnader	-231,9	-260,7	-250,5	-262,0	-10,2	-28,8
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-562,3</b>	<b>-762,6</b>	<b>-625,1</b>	<b>-669,5</b>	<b>-137,5</b>	<b>-200,3</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>85,8</b>	<b>-119,9</b>	<b>34,2</b>	<b>-32,8</b>	<b>-154,1</b>	<b>-205,7</b>
Överskottskrav	116,4	0,0	51,6	51,6	-51,6	-116,4
Ansökt och/eller beviljade budgetjusteringar		101,4		-57,8	101,4	101,4
<b>Årets resultat</b>	<b>-30,6</b>	<b>-18,5</b>	<b>-17,4</b>	<b>-26,6</b>	<b>-1,1</b>	<b>12,1</b>
Ej aktiverbara utgifter	-36,0	-8,5	-30,0	-16,5	21,5	27,5
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>		8,5		5,9	8,5	8,5
<b>Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter</b>	<b>-66,6</b>	<b>-18,5</b>		<b>-37,2</b>	<b>-18,5</b>	<b>48,1</b>

### Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

\* Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.

## Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 207,4 mnkr, vilket innebär en ökning med 15,9 mnkr (1,3 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser till exempel hyresintäkter, mediaintäkter och intäkter från projekt avseende arbete åt utomstående.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 057,6 mnkr, vilket är en ökning om 4,2 mnkr (0,4 %) jämfört med verksamhetsplanen. Inom posten finns flertalet förändringar med både positiv och

negativ effekt. 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 indexuppräkningsplanen.

På grund av det utmanande ekonomiska klimat som råder ser kontoret fortsatta tendenser till minskad betalningsförmåga hos några av kontorets hyresgäster och i 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 året har två hyresgäster i Hötorgshallen förverkat sina lokaler till följd av omfattande hyresskulder, varav den ena har återlämnat lokalen varpå kontoret har hyrt ut lokalen till en liknande verksamhet. Kontoret arbetar för att den andra hyresgästen omgående ska lämna tillbaka sin förverkade lokal för att snarast kunna hyra ut till annan aktör 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 ökade vakanser i Daneliuska huset (Landbyska verket 1), Låghuset (Beridarebanan 10) och Medborgarhuset (Medborgarhuset 1). Hyresintäkterna för dessa minskar med totalt 6,9 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

För en av hyresgästerna i basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har tingsrätten beslutat om företagsrekonstruktion. Genom en överenskommelse minskar kontorets hyresintäkt med 0,7 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. På grund av att verksamhetens uppstart blivit försenad har en handlingsplan tagits fram för hyresgästen i samråd med deras externa finansörer, i syfte att skapa stabila förutsättningar för hyresgästens verksamhet framåt. Kontoret har även gjort en överenskommelse avseende nya hyresvillkor.

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.

För Leverantören 2 i Älvsjö har staden upprättat ett avtal med regionen avseende kompensation för minskade intäkter och ökade kostnader med anledning av tunnelbanebyggnationen till Älvsjö. Kontoret arbetar med tomställning av fastigheten. Den fordran som hittills upparbetats uppgår till 3,5 mnkr avseende 2024 och 2025. Intäkterna avviker positivt med 1,2 mnkr mot verksamhetsplanen varav 0,7 mnkr avser upparbetad fordran 2024 och resten avser högre intäkter än beräknat för 2025.

En lokal i Medborgarhuset har blivit vakant vid årsskiftet och arbete för att finna en ny hyresgäst pågår. Då hyresavtalet avslutas i förtid har en ersättning till kontoret om 3,7 mnkr utgått.

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. Hittills under året har en grupp bostad 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 omfatta/bli aktuellt 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 för LSS men även lokaler som använts för parkleksverksamhet. Utredning pågår om hantering och möjlig användning av parklekslokaler som stadsdelsförvaltningarna inte önskar nyttja. En del lägenheter 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 administration där kontoret riskerar att kvarstå i avtal med hyresvärden utan att ha någon hyresgäst. Kontoret har haft en tomställd inhyrning under flera år vars kontrakt inte gått att avsluta. Under året har kontraktet avslutats men i samband med återlämning av lokalen har kontoret belastats med en kostnad om 0,4 mnkr som kompensation till hyresvärden för återställning av lokalen. Det finns i nuläget inhyrningar med pågående ekonomiska tvister, vilket föranleder kostnader i form av intern tid och juridisk rådgivning.

#### *Mediaintäkter*

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

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 3,8 mnkr (7,3 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser främst intäkter för både värme och varmvatten. Värmeintäkterna ökar främst på Stadshuset (Eldkvarnen 1) då tillfällig vidarefakturerings skett till hyresgästen. Motsvarande ökning finns på kostnadssidan.

#### *Övriga kommentarer*

Intäkter för arbete åt utomstående på kontorets egna fastigheter uppgår till 9,3 mnkr. Det avser till exempel åtgärder efter vattenläcka i Nobelmuseum och utredningsarbeten i Stadsbiblioteket.

Övriga intäkter minskar med 2,5 mnkr (-5,9%) jämfört med verksamhetsplanen. Inom posten finns en vidarefakturerings av kostnader på 5,2 mnkr avseende utredningsarbeten för nytt stadsdelskontor till Norra innerstans stadsdelsförvaltning.

Enskede Årsta Vantörs stadsdelsförvaltning avflyttade under året från Stackens parklek. Stadsdelen kompenserade kontoret för de återstående kapitalkostnaderna, som uppgick till 1,6 mnkr, för tidigare genomförd hyresgäst Anpassning av byggnaden. Intäkten syns under övriga intäkter. Under tiden som en hyresgäst saknas påverkas kontorets resultat negativt i form avoundvikliga drift- och kapitalkostnader.

## ***Kostnader***

Verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 564,8 mnkr, vilket är ökning med 32,5 mnkr (6,1 %) jämfört med verksamhetsplanen. Ökningen avser främst kundförluster, arbete åt utomstående och avhjälpande underhåll. Förändringarna beskrivs nedan.

### ***Driftkostnader***

Driftkostnaderna uppgår till 169,6 mnkr, vilket är 0,8 mnkr högre (0,4 %) än i verksamhetsplan. Det är främst kostnader för bevakning, skötsel av kontorets natur- och kulturresevat, besiktningar samt sophämtning som ökat.

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 har medfört 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.

I slutet av året färdigställdes kontorets ramavtal för naturdrift, vilket innefattar driften av Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat. Först i samband med färdigställandet av avtalet har de totala kostnaderna kunnat fastställas och de uppgår för 2025 till 5,2 mnkr jämfört med i verksamhetsplan där de uppgick till 4,0 mnkr. Kontoret har tidigare beviljats budgetjustering för totalt 4,0 mnkr. Kontorets entreprenörer ansvarar för driftåtgärder så som att åtgärda nerblåsta träd, klottersanering, underhålla motionsspåret, bekämpning av invasiva arter och reparationer. Under året har det varit problem med många tjuvdumpningar i området och det är kostsamt att röja upp dessa. Entreprenören har under året också arbetat med att iordningsställa området samt att samarbeta med polisen inför den kulturfestival som hölls i området i juli.

Skötseln av Nackareservatet ökar med 0,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan. De högre kostnaderna beror bland annat på den senaste tidens hårda vindar som har gjort att träd har blåst ner, vilket har orsakat trasiga elstolpar och elledningar som åtgärdats.

Skötseln av Ågesta naturresevat ökar med 0,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan, 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.

Kostnaderna för myndighetsbesiktning av kontorets parklekar ökar med 0,8 mnkr. Det avser besiktning av och åtgärder av ventilationen och insatsen är en del i att möjliggöra stadens satsning på parkleksverksamhet.

Sophämtningen på Hötorgshallen ökar med 1,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Det beror på problematik med matkvarnen, vilket har lett till att kontoret behövt extratömningar av kärl.

### ***Mediakostnader***

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

Kontorets kostnader för media har ökat med 0,9 mnkr (1,1 %) jämfört med verksamhets-

planen. Ökningen avser främst vattenkostnader för en av kontorets förskolor, vilken vidarefaktureras till inhyrande stadsdelsförvaltning och också medför en ökning på intäktsidan. Vattenkostnaden ökar även på Skarpnäcksgården och Kulturhuset (Skansen 23).

#### *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.

Kontoret implementerade per oktober ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Översynen beskrevs mer utförligt i tertialrapport 2 och innebär i korthet ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt 1:1 renoveringar/arbeten (när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet). Detta medför att en större andel kostnader belastar resultatet det år de inträffar.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar med 6,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan. De största ökningarna avser Hötorgshallen (Beridarebanan 10), Kulturhuset (Skansen 23) och Östermalmshallen (Riddaren 3). I Hötorgshallen har stopp i matavfallskvaren åtgärdats samt att fettavskiljare har spolats. I Östermalmshallen har kontoret behövt vidta många åtgärder kopplat till hissarna, vilket beror på hög belastning men också vårdslös hantering som orsakat fel vid användning.

Det planerade underhållet uppgår till 28,0 mnkr, vilket är 3,4 mnkr (-10,7 %) lägre än vad som budgeterades i verksamhetsplan. Den största kostnaden avser Bandängens parklek som åtgärdats i grund och bjälklag.

#### *Administration/Förvaltningskostnader (OH)*

Kontorets administrationskostnader, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH", uppgår till 151,5 mnkr, vilket är en minskning med 1,3 mnkr (-0,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Kontorets personalkostnader uppgår till 182,0 mnkr, vilket är 5,6 mnkr (-3,0 %) lägre än i verksamhetsplan. Det avser minskade lönekostnader men även att budget för utbildning respektive konferenser inte har upparbetats.

Kontoret har som tidigare aviserat ett lägre utfall av tidrapportering än vad som budgeterades i verksamhetsplan, vilket påverkar de administrativa kostnaderna negativt. Under året har informationstillfällen genomförts, 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 hos ett antal hyresgäster och det finns hyresgäster som har gått i konkurs. Utfallet för kundförlusterna uppgår till 20,6 mnkr. Kontoret arbetar aktivt med frågan och för en löpande dialog med berörda hyresgäster.

Den allmänna fastighetstaxeringen för år 2025 medförde en ökning av kostnaderna för fastighetsskatt om 1,4 mnkr (9,4 %) jämfört med verksamhetsplan. En del av skatten

vidarefaktureras utifrån vad som är avtalat men vidarefakturerings är inte möjligt för tomställda eller vakanta lokaler.

Övriga kostnader uppgår till 20,9 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheter. Kontoret har också ett antal pågående ärenden som kräver extern juridisk rådgivning och kostnader för detta prognosticeras under övriga kostnader.

Av de övriga kostnaderna avser 7,1 mnkr projekt som avbrutits, så kallade förgävesprojekteringskostnader. Det innebär att kostnader från balansräkningen har resultatförts då de av olika anledningar inte längre anses som möjliga att aktivera och skriva av. Kontoret ansöker om budgetjustering för 1,3 mnkr avseende Medeltidsmuseet. 5,2 mnkr av förgävesprojekteringskostnaderna har vidarefakturerats till norra innerstans stadsdelsförvaltning.

Kontoret fastställde efter en längre dialog en överenskommelse om en engångskostnad om 5 mnkr för vilken kontoret beviljades budgetjustering per tertialrapport 1. Kostnaden återfinns under övriga kostnader.

Kontoret förvärvade under året Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1) som ska rustas upp och verksamhetsanpassas till kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret beviljades en budgetjustering för ökade driftkostnader om 0,4 mnkr 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. Utfallet för kapitalkostnader uppgår till 762,6 mnkr, vilket är en ökning med 137,5 mnkr (22,0 %) mot verksamhetsplan. Ökningen beror framförallt på att kontoret gjort utrangeringar och retroaktiva aktiveringar av större projekt som inte aktiverats i samband med att de har överlämnats till drift. Projekt på Kulturhuset, Tekniska Nämndhuset och Stadsbiblioteket (inkl. basarerna) står för cirka 123 mnkr av avvikelsen. Kontoret ansöker per verksamhetsberättelsen om budgetjusteringar på 100,1 mnkr avseende utrangeringskostnader. I samband med tertialrapport 2, godkände fastighetsnämnden en budgetjustering om 44,4 mnkr för de då kända ökade kapitalkostnaderna exklusive idrottsanläggningar.

Kontoret har förbättrat rutinerna 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 avvikelsen 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 under kommande år.

#### *Ej aktiverbara utgifter*

För 2025 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till

investeringsverksamheten inom kontorets egenägda fastigheter till 8,5 mnkr, vilket är en minskning om -21,5 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Dessa ej aktiverbara kostnader är på ett generellt plan svåra att prognostisera. De enskilda projekten som avviker mest nedåt är Stadsbiblioteket och Glasbruket 3. Det förstnämnda förklaras framförallt av att mindre mängd saneringsarbeten har krävts och det andra projektet har förskjutits i tid framåt. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till driftbudgeten följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan. Kontoret ansöker om budgetjustering för 2,6 mnkr avseende ej aktiverbara utgifter för perioden september-december.

### Resultatbudget idrottsanläggningar

<b>Idrottsanläggningar</b>	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>	<b>VP</b>	<b>T2</b>	<b>Avvikelse</b>	<b>Avvikelse</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>2025</b>	<b>Utfall 2025 vs. VP 2025</b>	<b>Utfall 2025 vs Utfall 2024</b>
Hyror	634,7	663,9	644,4	661,5	19,5	29,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,4	9,1	8,7	9,0	0,4	-0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,3	1,2	1,1	1,0	0,1	-0,1
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 Försäljningsomkostnader	0,0	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,6	0,7	0,7	0,6	0,0	0,0
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>646,1</b>	<b>675,0</b>	<b>654,9</b>	<b>672,3</b>	<b>20,1</b>	<b>28,9</b>
Driftkostnader (drift)	-54,0	-61,2	-56,6	-56,6	-4,6	-7,2
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,9	-2,8	-2,2	-3,1	-0,5	0,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-33,4	-40,0	-28,7	-28,7	-11,3	-6,6
Planerat underhåll	-42,0	-22,5	-23,6	-23,6	1,1	19,5
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)	-20,0	-20,0	-20,0	-20,0	0,0	0,0
Fastighets skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Försäljningsomkostnader	0,0	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2
Skadestånd och Vite	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-3,2	-82,7	-4,1	-4,1	-78,6	-79,5
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-156,0</b>	<b>-229,2</b>	<b>-135,3</b>	<b>-136,3</b>	<b>-93,9</b>	<b>-73,2</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>490,1</b>	<b>445,8</b>	<b>519,6</b>	<b>536,1</b>	<b>-73,9</b>	<b>-44,3</b>
Avskrivningar	-334,5	-417,5	-357,7	-367,2	-59,8	-82,9
Räntekostnader	-137,7	-148,7	-144,5	-151,2	-4,2	-11,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-472,2</b>	<b>-566,2</b>	<b>-502,2</b>	<b>-518,4</b>	<b>-64,0</b>	<b>-94,0</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>17,8</b>	<b>-120,4</b>	<b>17,5</b>	<b>17,7</b>	<b>-137,8</b>	<b>-138,2</b>
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ansökta och/eller beviljade budgetjusteringar		136,1				
<b>Årets resultat</b>	<b>17,8</b>	<b>15,7</b>	<b>17,5</b>	<b>17,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,1</b>
Ej aktiverbara utgifter	-59,5	-13,5	-50,0	-33,5	36,5	46,0
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>		13,5		6,3	13,5	13,5
<b>Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter</b>	<b>-41,7</b>	<b>15,7</b>		<b>-9,5</b>	<b>15,7</b>	<b>57,4</b>

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

\* Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.

### ***Intäkter***

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 657,0 mnkr vilket är en ökning om 19,7 mnkr (+3,1%) jämfört med verksamhetsplan som till exempel beror på ökade kostnader för drift och underhåll samt kapitalkostnader. De externa intäkterna på idrottsanläggningar uppgår till 6,8 mnkr, vilket är en minskning mot verksamhetsplan om 0,2 mnkr (-2,6 %). Kontorets hyresgäst i Eriksdalsbadet har fått en hyresrabatt under året eftersom att de påverkas negativt av det pågående projektet. Intäkter från arrendena ökar med 0,4 mnkr (4,1 %), vilket förklaras av indexuppräkning samt nya och omförhandlade arrendeavtal.

Kontoret förvärvade per september Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1), som ska bli kontor till stadsdelsförvaltningen samt också innefatta en idrottshall, Kämpingehallen. Kostnaderna för hallen regleras mot idrottsförvaltningen. Verksamhetens kostnader för Kämpingehallen uppgår år 2025 till 0,1 mnkr.

### ***Kostnader***

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 229,2 mnkr.

#### ***Driftkostnader***

Driftkostnader för idrottsanläggningarna uppgår till 61,2 mnkr, en ökning om 4,6 mnkr (8,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Driftkostnaderna består av flertalet olika kostnader och bland annat ökar kostnaderna för fastighetsskötsel och yttre markskötsel. Fastighetsskötseln har bland annat omfattat skötsel och utbyten av ventiler i badhus, service på kylmaskiner, nödvändiga åtgärder efter elrevision och obligatorisk ventilationskontroll, kanalrensning av ventilationen, utökat antal filterbyten för att uppnå en bättre inomhusmiljö, gas till simbassänger samt utbyten av planbelysning. Samtliga av dessa åtgärder utförs på flera anläggningar och är kostsamma. De största kostnaderna för fastighetsskötsel avser Åkeshovs sim- och idrottshall och Eriksdalsbadet.

Den kostnad om 1,5 mnkr för serviceavtal för vattenrening på Kristinebergs IP som kontoret budgeterade i verksamhetsplan utgår efter att ett nytt beslut har fattats av miljöförvaltningen, vilket innebär att den reningsanläggning som kontoret byggde inte längre behövs.

#### ***Mediakostnader***

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

Mediakostnader för idrottsanläggningar ökar med 0,5 mnkr (+24,4%) jämfört med verksamhetsplan. Det avser till exempel fjärrvärme på Forsgrenska badet i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1). Kontoret har sett över fördelningen av media mellan de övriga verksamheterna i Medborgarhuset och Forsgrenska badet, vilket är en orsak till ökningen. Vissa mediakostnader faktureras till externa hyresgäster och andra 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.

Kontoret implementerade per oktober ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Översynen beskrevs mer utförligt i tertialrapport 2 och innebär i korthet ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt 1:1 renoveringar/arbeten (när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet). Detta medför att en större andel kostnader belastar resultatet det år de inträffar.

Det planerade underhållet uppgår till 22,5 mnkr, vilket är 1,1 mnkr (-4,8 %) lägre än verksamhetsplan. En större post avser rivningen av omklädningsbyggnad samt förarbeten inför nybyggnadsprojekt på Hagsätra IP, vilka uppgår till 5,8 mnkr.

Av det avhjälpande underhållet avser de största posterna kontorets simhallar. Underhållet på Farsta, Tensta och Skärholmens simhallar ökar med 4,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan. På Farsta sim- och idrottshall har kontoret bland annat genomfört energiåtgärder genom att byta fläktar i ventilationsaggregaten. Utfallet drivs också av att kontoret behövt byta ut dörrar och pumpar samt gjort ändringar av läckande kylbafflar, vilka används för att kyla ner lokalerna. Kontoret har arbetat med åtgärder på ventilationen på Tensta sim- och idrottshall genom att byta ett flertal brandspjäll i ventilationskanalerna, tätat luftkanaler som har läckt och utbyte av kondensorn. På Skärholmens sim- och idrottshall ökar kostnaderna på grund av pumpbyte, reparation av bastu samt ventilbyten. Även injektering av sprickor i betongbassängen har genomförts för att undvika läckor.

### *Övriga kommentarer*

De övriga kostnaderna uppgår till 82,7 mnkr, vilket främst avser kostnader avseende projekt som avbrutits, så kallade förgävesprojekteringskostnader. Det innebär att kostnader från balansräkningen har resultatförts då de av olika anledningar inte längre anses som möjliga att aktivera och skriva av. Kostnaderna för förgävesprojekt uppgår till 81,1 mnkr, och kontoret ansöker om budgetjustering för dessa. Den enskilt största kostnaden hänförs till Eriksdalsbadet och förarbeten inför den tidigare tänkta upprustningen och ombyggnationen.

### *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. Utfallet för kapitalkostnader uppgår till 566,2 mnkr, vilket är en ökning med 64,0 mnkr (12,7 %) mot verksamhetsplan. Ökningen beror bland annat på att kontoret gjort utrangeringar och retroaktiva aktiveringar av större projekt som inte aktiverats i samband med att de har överlämnats till drift. Projekt och utrangeringar på Husbybadet, Högdalens sim- och idrottshall, Kristinebergs IP och Brännkyrkahallen står för ca 52,5 mnkr av avvikelsen. Kontoret ansöker per verksamhetsberättelsen om budgetjusteringar på 55,0 mnkr avseende utrangeringskostnader.

Kontoret har förbättrat rutinerna 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 uppgår de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten inom idrottsanläggningar till 13,5 mnkr, vilket är en minskning med 36,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Dessa ej aktiverbara kostnader är på ett generellt plan svåra att prognostisera. De enskilda projekten som avviker mest nedåt är Vällingby sim- och idrottshall samt Brännkyrkahallen. Detta förklaras framförallt av förskjutningar i tid. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till driftbudgeten följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan. Kontoret ansöker om budgetjustering för 7,2 mnkr avseende ej aktiverbara utgifter för perioden september-december.

## Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 2024	Utfall 2025	VP 2025	T2 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs. VP 2025	Avvikelse Utfall 2025 vs Utfall 2024
Hyror	17,7	17,2	17,7	17,4	-0,5	-0,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	5,4	6,6	4,5	5,7	2,1	1,2
Mediainträ (el, värme, vatten etc.)	2,3	2,6	2,8	2,5	-0,2	0,3
Arbeten åt utomstående	1,8	0,2	4,0	1,5	-3,8	-1,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,6	15,4	13,0	14,4	2,3	-0,2
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	2,3	0,0	2,6	2,6	-2,6	-2,3
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>45,1</b>	<b>41,9</b>	<b>44,6</b>	<b>44,0</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,2</b>
Driftkostnader (drift)	-7,5	-7,2	-7,5	-8,3	0,4	0,3
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,1	-10,8	-10,3	-11,8	-0,5	0,3
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-5,0	-4,3	-3,5	-3,7	-0,8	0,7
Planerat underhåll	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,9	-0,1	-4,0	-1,5	3,9	1,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,0	-9,8	-9,4	-9,3	-0,4	-0,8
Förvaltningskostnader (OH)	-7,1	-6,8	-7,1	-6,8	0,3	0,3
Fastighets skatt	-2,1	-2,0	-1,8	-1,8	-0,2	0,1
Kundförluster	-0,4	-0,2	0,0	0,0	-0,2	0,1
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-3,3	0,0	-0,2	0,0	0,2	3,3
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-1,1	-0,8	-0,8	-0,9	0,0	0,3
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-48,4</b>	<b>-42,0</b>	<b>-44,6</b>	<b>-44,0</b>	<b>2,6</b>	<b>6,5</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,2</b>
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-5,3</b>	<b>0,0</b>	<b>5,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,2</b>
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Årets resultat</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>3,2</b>

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet.

Under år 2025 har förvaltningsuppdragen på fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärdet 1:4 justerats. Vissa avtal har avslutats och andra har ändrats. I november avslutades förvaltningsuppdraget av mark i Masmo och i december avslutades Masugnen 1 i Ulvsunda industriområde. I augusti tog kontoret över förvaltningen av en byggnad vid Zinkensdamm (Södermalm 1:1) som övergick från förvaltningsuppdrag till egen regi.

### Intäkter

Intäkterna som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 41,9 mnkr inklusive den regleringspost som finns för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Regleringsposten av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 15,4 mnkr, vilket är en ökning om 2,3 mnkr (17,7 %) jämfört med verksamhetsplan.

Intäkter från externa hyresgäster minskar med 0,5 mnkr, vilket främst är hänförligt till en beviljad hyresrabatt samt avflyttningar. Intäkter från parkeringsplatser i slakthusområdet ökar med 2,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Dessa är svårprognosticerade då de beror på nyttjandegraden av platserna. Posten övriga intäkter består främst av en intäkt för uttag av ballast i förvaltningsuppdraget av mark i Masmö (Masmö 1:1). Då uppdraget har avslutats under året faktureras intäkten av Exploateringskontoret och syns därför inte i kontorets utfall för förvaltningsuppdragen.

### **Kostnader**

Kostnaderna som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 42,0 mnkr inklusive den regleringspost som finns för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Regleringsposten av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,8 mnkr, vilket är en ökning om 0,4 mnkr (4,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kostnaderna ökar bland annat för media och bevakning. Ökningen av media avser till exempel en byggnad på Ulvsunda 1:1 som budgeterades som tomställd men som istället nyttjas och därför behöver fjärrvärme. Ökningen av bevakning avser bland annat en byggnad vid Hornstull på Södermalm 3:21.

Utfallet för akuta åtgärder överstiger budgeterat belopp i verksamhetsplan, vilket främst avser ett akut byte av oljeavskiljare i Induktorn 33. Andra poster som ökar är fastighetsskatten till följd av årets allmänna fastighetstaxering samt kostnader för kundförluster.

### **Investeringar**

Upparbetningen för de totala investeringarna i projekt uppgår till 1 599,0 mnkr\*) (efter att bokföringsmässiga effekter av förgäveskostnader samt externa bidrag exkluderas, se tabell "Beräknad upparbetning" nedan) för år 2025 vilket kan jämföras med den justerade budgeten på 1 824,9 mnkr vilket ger en avvikelse nedåt på 225,9 mnkr (12,4%). Detta innebär att 87,6% av den justerade budgeten har upparbetats. De främsta orsakerna till avvikelsen mellan utfall och justerad budget är ändrade beslut, överklaganden eller tidsförskjutningar.

Jämfört med prognosen för helåret i tertiärrapport 2 på 1 540 mnkr är utfallet 59,0 mnkr eller (3,8%) högre, detta innebär att 103,8% av denna har upparbetats.

I upparbetningen om 1 599,0 mnkr inkluderas ett förvärv under år 2025 av fastigheten Kämpinge 2:1 (Kämpingeskolan) som uppgick till 85,5 mnkr.

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar 2025 uppgick totalt till 1 780,0 mnkr (se tabell "Investeringsplan" nedan). Utöver denna budget har totalt 44,9 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 21,5 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 1 824,4 mnkr för 2025.

Tilläggas kan att kontoret har under år 2025 mottagit totalt ca 23 mnkr i externa bidrag, 18 mnkr för skyddsrum och 5 mnkr för laddningsinfrastruktur.

\*) Kontoret har under år 2025 haft relativt stora bortbokningar av förgäveskostnader ifrån årets investeringar som dragit ner det bokförda och redovisningsmässiga utfallet inom investeringsplanen. Likaså har externa bidrag som inkommit, ofta innan motsvarande upparbetning genomförts, sänkt det bokförda utfallet. Därav väljer kontoret, för att ge en mer nyanserad bild av årets upparbetning, att även redovisa en upparbetning som exkluderar effekterna av detta. Härledningen mellan den bokföringsmässiga och den ovan angivna upparbetning kan illustreras i följande tabell:

Beräknad upparbetning år 2025	Mnkr
Bokföringsmässig upparbetning inklusive förvärv:	1 488,4
Bortbokade förgäveskostnader:	87,5
Inkomna externa bidrag:	23,1
Upparbetning i projekt år 2025:	1 599,0

Viktigt att notera är att 81,0 mnkr av de ifrån investeringar bortbokade förgäveskostnaderna samt 8,5 mnkr av bidragen är hänförliga till idrottsinvesteringar. Detta förklarar enskilt en relativt stor del av avvikelserna i bokfört utfall mot beslutad justerad budget inom idrottsinvesteringar.

Se mer utförlig information i *Bilaga 1 - Investeringar 2025*

## Försäljningar av anläggningstillgångar

I verksamhetsplanen planerade kontoret ett antal försäljningsprojekt för totalt 14,5 mnkr under 2025, i tertiäl 1 ökades denna prognossiffra till 24,5 mnkr vilket förklarades av ett ökat belopp för bostadsrätter (tidigarelagda försäljningar) som varit LSS-boende samt till att försäljningen av en bostad uppskattades ske tidigare (år 2025 istället för 2026) än vad som antogs i verksamhetsplanen. Senare i tertiäl 2 är prognosen något lägre än i tertiäl 1, 18,3 mnkr. Detta förklaras framförallt av att den bostad som uppskattades säljas tidigare blev framflyttad i tid. Utfallet för år 2025 blev sedan 14,5 mnkr och förklaras främst av att en bostad inte blev sålt detta år. Försäljningsomkostnaderna för år 2025 förväntades i verksamhetsplanen samt tertiäl 1 bli 2,7 mnkr och i tertiäl 2 2,8 mnkr. Utfallet blev 2,2 mnkr och förklaras framförallt av lägre renoveringsutgifter än uppskattat.

## Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala kostnaden för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP (Grimsta 1:2) uppgår till 101,3 mnkr per december 2025, varav 1,6 mnkr avser år 2025. Kontoret har fortsatt kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket, vilka är svårbudgeterade. Byggprojektet är slutbesiktat med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat.

## Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2025 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av fem projekt:

- Sjöstadshallen, Utbyte av befintlig inomhusbelysning till ny LED-belysning, klimatinvestering, 0,4 mnkr
- Beckomberga sim- och idrottshall, installation av solcellsanläggning, klimatinvestering, 1,0 mnkr
- Spånga bad- och idrottshall, installation av solcellsanläggning, klimatinvestering, 1,2 mnkr
- Spånga IP ishall solcellsinstallation, klimatinvestering, 2,8 mnkr
- Stora Mossens IP idrottshall, installation av solcellsanläggning, klimatinvestering, 2,4 mnkr

Detta beror på att projekten har påbörjats men ej hunnit genomförts helt och hållet under innevarande år, exempelvis kräver solcellsanläggningarna ovan att takkonstruktion måste utredas, bygglov sökas och installationen måste genomföras under en begränsad tid på sommaren.

För dessa projekt bedöms det finnas ett behov av att ombudgetera totalt 7,8 mnkr.

## Analys av balansräkning

### Förändring anläggningstillgångar

#### Försäljningar

Fastighetskontoret har under året sålt sex bostadsrätter samt Liljeholmsbadet.

#### 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

Fastighetskontoret har under året gjort en genomgång av de senaste årens större investeringsprojekt i syfte att identifiera anläggningar som ska utrangeras. Det har resulterat i att utrangeringar har gjorts i arton olika fastigheter till ett värde av 156,7 mnkr.

#### Investeringar

##### *Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv*

Under året har en förskola förvärvats i Hägersten samt Kämpingeskolan (Kämpinge 2) i Tensta till ett sammanlagt värde av 134,5 mnkr.

### *Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar*

Ett flertal projekt har under året aktiverats och delaktiverats till ett värde om totalt 1 322 mnkr, bl. a. Stadsbiblioteket och dess basarer, Kristinebergs IP, Klamparen 7 (Tekniska Nämndhuset) och Pilträdet 11.

### *Anskaffade maskiner och inventarier*

Under året har bl. a. digital utrustning och en pelarlift införskaffats till ett värde av knappt 1,5 mnkr.

## **Särskilda redovisningar**

### **Bedömning av nämndens interna kontroll**



Tillräcklig

#### **Analys**

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig. 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 verksamhetsberättelsen följts upp med samtliga enheter vars risker ingår i internkontrollplanen. 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.

## **Systematiskt kvalitetsarbete**

### **Systematiskt kvalitetsarbete**

Kvalitet handlar om det värde kontoret skapar för staden varje dag. Genom att förvalta över 1200 byggnader – från simhallar och kulturhus till brandstationer, saluhallar och LSS-boenden – möjliggör kontoret att stadens verksamheter kan bedriva sitt uppdrag. Kontorets beslut påverkar stockholmarnas vardag och deras tillgång till service.

Under året har kontoret stärkt det systematiska kvalitetsarbetet med fokus på ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Arbetet har bedrivits utifrån stadens förhållningssätt: stockholmarnas fokus, helhetssyn, hållbarhet, handlingsutrymme, lärande och öppenhet. I kommunikationen på kontoret används värdegrundens nyckelord professionalism, ansvarstagande, helhetsperspektiv och nytänkande.

**Stadens förhållningssätt helhetssyn och handlingsutrymme har fördjupats i enlighet med stadens anvisningar 2025 genom exempelvis:**

1. Utveckling av verksamhetsplaneringsprocessen har genomförts med tidigarelagd start, stärkt samarbete och ökad delaktighet samt med ett tydligare fokus på behov,

- helhetssyn och prioritering.
2. förbättrade arbetssätt för lärande, erfarenhetsåterföring och utveckling har etablerats genom vidareutveckling och utökad användning av utbildningsplattformen samt genom nya och befintliga forum för gemensamt utvecklingsarbete där modellen lyssna, förstå, hitta lösningar samt testa och lär används allt mer.
  3. en ledningsgruppsutveckling med externt stöd har inletts för kontorets chefer under året.

Sammantaget har dessa och andra insatser lett till ökad intern samsyn, bättre resursutnyttjande, mer strukturerade prioriteringar och en tydligare koppling mellan behov, utvecklingsarbete och resultat. Kontoret har därmed stärkt sin förmåga att säkerställa service av hög kvalitet som motsvarar hyresgästernas och stockholmarnas behov – idag och i framtiden.

## **Systematiskt arbetsmiljöarbete**

### **Checklista för årlig uppföljning**

#### **Förbättringsområden**

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

Förbättrings- och utvecklingsområden har identifierat som vi kommer arbeta vidare med nästkommande år. Kontoret fortsätter arbetet med att blanda annat vidareutveckla arbetssätt, rutiner och uppföljning inom arbetsmiljöområdet samt introduktion av nya medarbetare. Ett arbete med särskilt fokus på det systematiska arbetsmiljöarbetet inom driftverksamheten har påbörjats med berörda chefer, arbetsledare och skyddsombud. Kontorets ledningsgrupp har fastställt generella OSA-mål som kommer att tas vidare i utvecklingsarbetet nästa år.

#### **Framgångsfaktorer – analys av utfall**

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

Kontorets samverkansarbete bedrivs i enlighet med gällande överenskommelse ihop med skyddsombud i frågor rörande verksamhetens systematiska arbetsmiljöarbete (t ex arbetsmiljöronder och riskbedömningar).

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

## **Föregående års aktiviteter från årlig uppföljning – analys av utfall**

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

Arbetsmiljöutbildningar för chefer och skyddsombud erbjuds kontinuerligt. Vidare har samtliga medarbetare erbjudits föreläsning på temat återhämtning i arbetsvardagen.

Risk- och konsekvensanalys i samband med förändringar har genomförts med chefer, medarbetare och skyddsombud. IA-systemet har använts för rapportering och uppföljning. Under året har samtliga enheter haft information/diskussioner kring riskbedömningar och försäkringar samt vikten av att anmäla tillbud och olycksfall. Arbetet med att kontinuerligt genomföra mer verksamhetsnära riskbedömningar är något som påbörjats och fortsätter nästa år.

På APT har bland annat Arbetsskador och tillbud, Hot och våld, Kränkande särbehandling samt Trivsel på arbetsplatsen diskuterats. Arbetsmiljöronder har genomförts både internt inom kontoret samt gemensamt i TN-huset.

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

Medarbetarsamtal har genomförts i enlighet med stadens process. Under året har en ny mall för samtal tagits fram och som är obligatorisk att använda sig av.

## **Slut**

## **Bilagor**

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

*Bilaga 1: Investeringar VB 2025*

*Bilaga 2: Investeringsnetto 2025*

*Bilaga 3: ansokan-om-budgetjusteringar-for-sarskilda-andamal--drift*

*Bilaga 4: GDPR årsrapport 2025 Fastighetsnämnden*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt VB 2025*

*Bilaga 6: Sammanställning av slutredovisningar av projekt över 50 mnkr*

*Bilaga 7: Uppföljning av intern kontroll 2025*

*Bilaga 8: Uppföljande rapport för större projekt VB 2025*

*Bilaga 9: Nyckeltal 2025 Fastighetsnämnden*

*Bilaga 10: Slutrapport klimatinvestering Tensta sim- och idrottshall*

- Bilaga 11: OMBUDGETERING Sjöstadshallen - Ombudgetering LED-belysning*
- Bilaga 12: OMBUDGETERING solceller Beckomberga sim- och idrottshall*
- Bilaga 13: OMBUDGETERING solceller Spånga bad- och idrottshall*
- Bilaga 14: OMBUDGETERING solceller Spånga IP ishall*
- Bilaga 15: OMBUDGETERING solceller Stora Mossens IP idrottshall*
- Bilaga 16: Slutrapport klimatinvestering elbilsladdare idrottsanläggningar*
- Bilaga 17: Slutrapport klimatinvestering LED-belysning bollplaner*
- Bilaga 18: Uppföljning trygghetsinvestering Solberga BP*
- Bilaga 19: Uppföljning trygghetsinvestering Älvsjö IP*
- Bilaga 20: Slutrapport klimatinvestering Skanstullshallen*
- Bilaga 21: Slutrapport klimatinvestering Enskedehallen*
- Bilaga 22: Slutrapport klimatinvestering Sköndalshallen*
- Bilaga 23: Slutrapport klimatinvestering Grimstahallen*
- Bilaga 24: Uppföljning trygghetsinvestering Bredängs BP*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-02-04