

**Handläggare**  
Ove Gustafsson  
Telefon: 08-50827041**Till**  
Fastighetsnämnden  
2026-03-24

## **Skrivelse om lokalbehov och ekonomiska konsekvenser vid utökad egen regi i andra nämnder**

Svar på skrivelse

### **Förslag till beslut**

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastighetsnämnden har mottagit en skrivelse från Henrik Virro m.fl. (samtliga M) som lämnats till fastighetskontoret för beredning. Skriftställarna efterfrågar en redogörelse angående att det i stadens budget för 2025 anges att det som princip ska finnas kommunal egen regi inom alla områden där staden har ansvar. Denna inriktning har lett till ett antal lokalprojekt i olika stadsdelsnämnder.

Besluten om egen regi har genererat betydande lokalbehov, trots att lokalfrågan inte varit huvudfrågan i beslutsunderlagen. Nedan svarar kontoret på frågorna i skrivelsen.

### **Kontorets analys**

#### *Fråga 1*

Hur många lokalprojekt under de senaste tre åren har initierats som en direkt följd av beslut om egen regi i andra nämnder eller stadsdelsnämnder, och vilken samlad investeringskostnad och hyreskostnad innebär dessa för staden?

#### *Svar fråga 1*

Kontoret ansvarar för sitt egna bestånd av byggnader, lokaler och bostäder. Kontoret har mindre kännedom om de lokalprojekt som sker utanför kontorets bestånd. I stadens lokalförsörjningsarbete har kontoret en viktig roll kopplat till planeringen av verksamhetslokaler inom framför allt idrotts- och kulturområdena. Kontoret har fått frågan om det finns lämpliga lokaler för hantering av

parkskötsel i egen regi och kontoret tillmötesgår stadsdelarnas lokalbehov i de fall det är möjligt.

#### *Fråga 2*

Hur säkerställer fastighetskontoret att lokaler som anpassas för egen-regi-verksamheter inte blir så specialiserade att de förlorar sin flexibilitet inför framtida konkurrensutsättning eller omorganisation?

#### *Svar fråga 2*

När kontoret fått en beställning från till exempel en stadsdelsförvaltning på ny lokal eller ombyggnad av lokal tecknas ett förgävesprojekteringsavtal. Sedan tas en behovsanalys fram som underlag för en tidig kostnads kalkyl. Vid samsyn tas ärendet vidare för beslut. I ovanstående process ingår att tillse att kontorets lokaler inte blir alltför specialiserade utan får en mer flexibel utformning.

#### *Fråga 3*

Vilka principer tillämpar fastighetskontoret för att bedöma när stadens eget fastighetsbestånd ska användas, när nybyggnation bör övervägas och när extern inhyrning är det mest ekonomiskt försvarbara alternativet?

#### *Svar fråga 3*

Vid en stadsintern lokalförfrågan tittar kontoret på lediga eller kommande tomställda objekt i eget bestånd. Om det inte finns lämpliga lokaler i kontorets bestånd rekommenderas berörd förvaltning att kontakta stadens bolag som Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholms hem, SISAB eller Micasa som också förvaltar lokaler och bostäder. När det gäller specialbyggnader som till exempel parkleksbyggnader uppför kontoret dessa på uppdrag av berörd stadsdelsförvaltning.

När till exempel stadsdelsförvaltningar är i behov av lokaler som inte finns att tillgå inom det egna beståndet har serviceförvaltningen en funktion som hjälper till med lokalförsörjning på öppna marknaden.

#### *Fråga 4*

Hur tillämpas full kostnadsallokering på fastighetsnivå i dessa fall så att både investeringskonsekvenser och långsiktiga driftskostnader synliggörs innan lokalprojekt initieras?

*Svar fråga 4*

Kontoret har flera byggnader och lokaler på stamfastigheter, så den ekonomiska bevakningen sker på kostnadsställenivå för uppföljning av fastighet, byggnad eller del av byggnad. På kostnadsstället sammanställs bland annat investeringar, räntor, overhead- och driftskostnader. Varje kostnadsställe följs upp vid stadens ekonomiska redovisningar över året.

Kontoret har från och med januari 2026 infört en ny hyresmodell för stadsinterna hyresgäster med självkostnadsprincip per kategori.

*Fråga 5*

Hur säkerställs att fastighetskontoret involveras innan andra nämnder fattar beslut som skapar betydande lokalbehov, och hur ser dagens process ut i praktiken?

*Svar fråga 5*

Kontoret agerar på uppdrag från beställande nämnd. När kontoret får lediga lokaler eller bostäder (i bostadsrättsform) i sitt bestånd informeras även berörda stadsdelsförvaltningar om möjligheten till nya lokalytor eller bostäder. Stadsdelsförvaltningarna kan genom att dela sina lokala utvecklingsbehov med kontoret inför till exempel flerårsbudget uppmärksamma lokalbehovet.

Kontoret är behjälpligt vid förfrågningar, men annars har kontoret ingen övergripande funktion för alla stadens lokalförsörjningar.

**Slut**

**Bilagor**

1. Skrivelsen

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-03-11
Carina Jonsson, Avdelningschef	2026-03-11