

## **Protokoll 3/2026**

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 21 april 2026 kl. 16:30-16:45, Bråvallasalen, Stadshuset

**Ledamöter**

Henrik Virro (M) Vice ordförande  
Anders Österberg (S)  
Emilio Reyes Ludwig (S)  
Ingela Edlund (S)  
Martin Hansson (MP)  
Therese Lindström (M)  
Theréz Randquist (M)  
Sergej Salnikov (SD)  
Hansi Karppinen (L)  
Elinor Odeberg (S) ersätter Alma Carlsson (S)  
Jimmy Gigg Lundin (S) ersätter David Persson (S)  
Vanja Knocke (V) ersätter Alexandra Mattsson (V)  
Mats Rydelius (M) ersätter Frank Hojem (C)

**Ersättare**

Frida Punar (S)  
Linn Hilda Lamberg (V)  
Roger Söderberg (M)  
Julian Kroon (SD)  
Lovisa Hedin (KD)

**Övriga närvarande**

Anders Kindberg Fastighetsdirektör  
Lars Cha Avdelningschef  
Olga Ekstam Avdelningschef  
Carina Jonsson Avdelningschef  
Fabian Lind Nämndsekreterare  
Camilla Silfverling Avdelningschef  
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare  
Reza Etemad Personalföreträdare

**Justerare**

Anders Österberg, Henrik Virro

**Datum för justering**

2026-04-21

**Paragraf**

§4

**Sekreterare**

Fabian Lind

**§ 4****Underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029  
för fastighetsnämnden**

FSK 2026/6

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Reservation**

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Sergej Salnikov (SD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

Hansi Karppinen (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

**Nämndens behandling av ärendet****Framlagda förslag till beslut**

1) Anders Österberg m.fl. (S), Vanja Knocke (V) och Martin Hansson (MP) föreslår (se beslutet).

2) Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att delvis godkänna fastighetskontorets förslag till underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029.
2. Att fastighetskontoret återkommer med åtgärder för att eliminera det prognostiserade underskottet.
3. Att fastighetskontoret tar fram ett arbetssätt för aktiv avyttring av icke strategiska fastigheter.
4. Att fastighetskontoret redovisar en samlad och prioriterad underhållsplan för hela beståndet.
5. Att fastighetskontoret särredovisar planerat underhåll, avhjälpande underhåll och ersättningsinvesteringar.

6. Att fastighetskontoret skärper investeringsstyrningen med beslutsgrindar, riskklassning och stoppregler.
7. Att fastighetskontoret skärper energiarbetet med krav på lönsamhet, återbetalningstid och verifierbar effekt.
8. Att fastighetskontoret prövar extern finansiering, samverkan och alternativa driftformer i större projekt.
9. Att därutöver anföra följande:

Fastighetskontorets underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 visar att fastighetsnämnden står inför ett allvarligt ekonomiskt läge. Nämnden förvaltar stora värden för stockholmarna och ansvarar för lokaler, idrottsanläggningar, kulturfastigheter, brandstationer, natur- och kulturmiljöer samt andra fastigheter som är viktiga för stadens verksamheter. Just därför krävs en betydligt tydligare styrning än den som nu redovisas.

Underlaget visar ett prognostiserat resultat efter finansiella poster om minus 88,8 miljoner kronor 2027, minus 114,9 miljoner kronor 2028 och minus 121,8 miljoner kronor 2029. Samtidigt uppgår investeringsbehovet för perioden 2027 - 2029 till 8 985 miljoner kronor, medan investeringsramen enligt kommunfullmäktiges budget uppgår till 4 020 miljoner kronor. Skillnaden är närmare fem miljarder kronor. Det är inte en marginell avvikelse, utan ett uttryck för att kostnader, behov och politiska ambitioner inte hålls ihop.

Moderaterna anser att detta kräver en tydlig kursändring. Fastighetsnämnden ska vara en professionell och affärsmässig fastighetsägare. Staden ska äga det som behövs för kärnuppgifterna och det som är strategiskt för Stockholm. Däremot ska staden inte behålla fastigheter av gammal vana, ideologisk bekvämlighet eller brist på beslutskraft. Ett spretigt bestånd binder kapital, skapar administration och gör det svårare att prioritera de fastigheter som faktiskt behövs långsiktigt.

Därför behöver kontoret ta fram ett arbetssätt för aktiv avyttring av icke strategiska fastigheter. Det räcker inte med att enskilda objekt prövas när frågan redan blivit akut. Nämnden behöver en löpande portföljstyrning med tydliga kriterier för vad som ska behållas, utvecklas, överföras eller säljas. En sådan modell ska omfatta värdering, alternativ användning, planmässiga förutsättningar, underhållsbehov, driftkostnader och konsekvenser för stadens ekonomi. Avyttringar ska användas för att frigöra kapital, minska risk och koncentrera kontorets resurser till det bestånd som är strategiskt.

Den nya stadsinterna hyresmodellen kräver också en betydligt skarpare uppföljning. Att gå från ett överskottskrav till en självkostnadsprincip kan i grunden vara rimligt, men självkostnad får aldrig bli en underskottsmodell. Det var inte meningen att en ny hyresmodell skulle normalisera återkommande negativa resultat. Om modellen inte beaktar vakanta lokaler, tomställda lokaler, naturreservat, nya budgetuppdrag och förluster i kommersiella avtal innebär det att kostnader saknar tydlig hemvist. Då skapas en intern kommuninflation där kostnaderna inte försvinner, utan bara blir svårare att följa.

Fastighetsnämnden behöver därför få en fullständig redovisning av vilka kostnader hyresmodellen täcker, vilka den inte täcker och hur de kostnaderna ska finansieras. Om vissa uppdrag ska finansieras genom kommunfullmäktiges budget ska det ske öppet. Om kostnader ska bäras av hyresgästerna ska det framgå tydligt. Om kostnader i stället måste mötas med effektiviseringar, avyttringar eller omförhandlingar ska nämnden fatta beslut om det. Det får inte lämnas kvar som ett permanent underskott i fastighetsnämnden.

Underhållsfrågan är fortsatt en av nämndens mest allvarliga brister. Stadsrevisionen har konstaterat att fastighetsnämnden saknar en samlad bild av underhållsbehoven, att fastställda principer för prioritering saknas och att systemstöd och rapportering inte ger nämnden tillräckligt underlag för långsiktiga beslut. Underlaget för budget 2027 bekräftar att det åldrande beståndet och underhållsskulden driver kostnaderna. Det duger inte att nämnden fortfarande saknar full överblick över vad som är planerat underhåll, vad som är akut avhjälpande underhåll och vad som i praktiken är ersättningsinvesteringar.

Planerat underhåll ska gå före dyr akutförvaltning. Därför behöver kontoret redovisa en samlad och prioriterad underhållsplan för hela beståndet. Planen ska utgå från risk, livscykelkostnad, verksamhetsnytta och tekniskt skick. Nämnden måste också få en tydlig särredovisning av planerat underhåll, avhjälpande underhåll, akut underhåll, ersättningsinvesteringar och ej aktiverbara utgifter. Utan sådan transparens blir det omöjligt att veta om nämnden faktiskt förebygger problem eller bara flyttar kostnader mellan budgetposter.

Investeringsstyrningen måste också skärpas. När investeringsbehovet överstiger ramen med närmare fem miljarder kronor går det inte att fortsätta med projekt som

saknar tillräcklig precision. Flera projekt är stora, tekniskt komplexa och beroende av detaljplaner, bygglov, evakueringar, kulturmiljökrav eller parallella stadsutvecklingsprocesser. Varje större projekt behöver därför ha tydliga beslutsgrindar, riskklassning, kostnadsram, drift- och hyreskonsekvens, alternativa lösningar och stoppregler. Projekt som saknar finansiering, genomförbarhet eller tillräcklig verksamhetsnytta ska inte tillåtas förbruka mer resurser av slentrian.

Moderaterna ser positivt på energieffektiviseringar, solceller, LED-belysning, styr- och regleroptimering och energilagring där det sänker driftkostnader och stärker fastigheternas robusthet. Men energiarbetet behöver bli mer konkret och mer affärsmässigt. Klimat- och energiinvesteringar ska inte prövas utifrån goda ambitioner, utan utifrån återbetalningstid, livscykelkostnad, verifierad energibesparing och klimatnytta per investerad krona. Staden ska inte bygga symbolprojekt. Den ska genomföra åtgärder som fungerar, kan följas upp och frigör pengar över tid.

Det gäller också arbetet med solenergi. Staden behöver höja nyttan av den el som produceras i det egna beståndet. Det kräver bättre kalkyler, bättre uppföljning, förberedelser för delad elproduktion och större öppenhet för samverkan med externa aktörer när det kan ge bättre ekonomi. Om staden inte själv kan investera på ett effektivt sätt bör upplåtelse av taktytor eller andra samverkansmodeller prövas.

Vi ser även en risk i att majoritetens reflexmässiga tro på egen regi driver upp kostnader och minskar flexibiliteten. Egen regi kan vara rätt i vissa fall, men ska aldrig vara utgångspunkten utan prövning. Staden ska vara en stark beställare och en professionell fastighetsägare. Där marknaden kan leverera bättre, snabbare eller mer kostnadseffektivt ska upphandling, extern drift eller samverkan prövas.

Fastighetsnämnden behöver nu gå från ambitionsskrivningar till prioriteringar. Underskott ska inte normaliseras. Icke strategiska fastigheter ska avyttras aktivt. Underhåll ska planeras och saredovisas. Investeringar ska styras hårdare. Energiarbetet ska ge mätbar nytta. Större projekt ska prövas mot alternativa finansierings- och driftformer.

3) Sergej Salnikov (SD) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att avslå förvaltningens förslag till beslut.

2. Att ge förvaltningen i uppdrag att återkomma till fastighetsnämnden med ett underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 utifrån Sverigedemokraternas skuggbudget 2026.
3. Att därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna har i sin skuggbudget för 2026 redogjort för våra visioner, mål och inriktningar. För att genomföra detta ska kontoret återkomma till nämnden med ett omarbetat underlag för budget.

4) Hansi Karppinen (L) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att delvis bifalla kontorets förslag till beslut.
2. Att uppdra åt fastighetskontoret att återkomma med förslag till inriktningsbeslut i enlighet med vad som nedan anføres.
3. Att därutöver anföra följande:

Fastighetsnämndens uppdrag är i första hand att förvalta lokaler och anläggningar för stadens eget behov och interna hyresgäster. Nämnden har ett stort ansvar för att leda arbetet med att bevara och varsamt förvalta fastigheter med höga kulturhistoriska värden. Inom ramen för sitt bestånd behöver arbetet mot otrygghet fortsatt prioriteras för att bidra till en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö. Fastigheter som inte långsiktigt behövs för stadens egna verksamheter bör avyttras, både för att minska stadens behov av lånefinansierade investeringar och för att hantera ökade räntekostnader.

Staden ska inte ha några outhyrda lokaler i nämndens bestånd, och tomma lokaler ska undvikas genom aktiv uthyrning eller avyttring. För det fall en avyttring planeras att genomföras så ska en översyn av den berörda fastigheten göras med avseende på om det finns möjlighet till ytterligare exploatering eller en annan användning som medför ett ökat värde. För de fallen ska detta vägas in i försäljningspris och/eller som möjlig tilläggsköpeskilling så att värdena kommer Stockholmarna till gagn.

Liberalernas politik syftar till att utveckla staden med respekt för dess historia och kulturmiljöer. I kommunfullmäktige har Liberalerna reserverat sig till förmån för eget budgetförslag, som vi önskat låg till grund för fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2025. En viktig del av Liberalernas budgetförslag är inrättandet av en kulturhistorisk fond. Fastighetsnämnden förvaltar ett stort antal fastigheter med höga kulturhistoriska värden, och utan tillräckligt underhåll

riskerar dessa att förfalla och i värsta fall rivas. På grund av eftersatt renovering har flera fastigheter krävt omfattande och akuta åtgärder, vilket i sin tur lett till kraftigt ökade hyreskostnader. Detta har särskilt drabbat föreningslivet, som i flera fall tvingats minska sin verksamhet eller helt flytta på grund av de nya, mycket högre hyrorna. Dessa konsekvenser hade i stor utsträckning kunnat undvikas om en kulturhistorisk fond, med öronmärkta medel för underhåll och bevarande, hade funnits tidigare. För att säkra det långsiktiga underhållet och förvaltningen av dessa byggnader föreslås därför att en kulturhistorisk fond inrättas med en total ram på 250 miljoner kronor under perioden 2023–2026. Genom fonden kan exempelvis stadens konstnärsateljéer, såsom Dihlströmska huset vid Mosebacke och ateljéerna vid Vinterviken, bevaras för framtida generationer.

Fastighetsnämndens arbete ska i högre grad bidra till att uppfylla stadens ambitiösa klimat- och miljömål. Arbetet med energieffektivisering och investeringar i förnybar energi ska intensifieras, med särskilt fokus på att öka produktionen av solenergi inom det kommunala fastighetsbeståndet. Solpaneler ska inte bara installeras på tak utan kan även installeras på byggnaders fasader, där det är tekniskt möjligt, effektivt och arkitektoniskt lämpligt. Detta möjliggör en effektivare energianvändning, särskilt i täta stadsmiljöer med begränsade takytor. Vidare bör även olika former av geoenergi såsom bergvärme och jordvärme utvärderas som uppvärmningskälla där så kan vara lämpligt.

Vid både nyproduktion och ombyggnation av stadens fastigheter ska hög miljöbyggnadsstandard eftersträvas. Det innebär bland annat att fastigheterna ska ha en god inomhusmiljö, vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen samt utformas för låg energiförbrukning över tid. För att ytterligare minska klimatpåverkan ska en större andel återbruk av byggmaterial användas vid renoveringsarbeten. Detta bidrar till ett mer resurssnålt och cirkulärt byggande, vilket inte bara är ekonomiskt hållbart utan också miljömässigt nödvändigt.

Fastighetsnämnden ska också arbeta strategiskt med att integrera innovation inom grön teknik och digitalisering i förvaltningen. Smarta energistyrningssystem, digitala verktyg för drift och underhåll samt teknik för optimerad resursanvändning ska användas i större utsträckning för att effektivisera både miljöarbetet och den ekonomiska förvaltningen. Tillsammans skapar dessa satsningar ett mer framtidssäkrat och hållbart fastighetsbestånd som bidrar till en grön och innovativ stad.

Inom ramen för sitt fastighetsbestånd ska fastighetsnämnden aktivt vidta åtgärder som stärker tryggheten och motverkar brottslighet i hela staden. Detta innebär både fysiska och sociala trygghetsskapande insatser, såsom förbättrad belysning, ökad närvaro, god skötsel av fastigheter och utemiljöer samt anpassningar i den byggda miljön som försvårar brott och skadegörelse. Trygghetsarbetet ska ske i nära och kontinuerlig dialog med hyresgästerna, och särskild hänsyn ska tas till behoven hos föreningsliv, idéburen sektor och andra samhällsbärande verksamheter. Det är avgörande att staden använder sitt fastighetsägarskap för att främja inkludering och social sammanhållning i alla delar av Stockholm.

Fastighetsnämnden ska bedriva en långsiktigt hållbar och ansvarsfull fastighetsförvaltning. Det innebär att det ska finnas en tydlig strategi för vilka fastigheter som ska behållas, utvecklas eller avyttras. Fastigheter som inte används av stadens egna verksamheter, inte är nödvändiga för det kommunala uppdraget eller saknar strategisk betydelse för stadens långsiktiga utveckling bör avyttras. Detta frigör resurser till underhåll och investeringar i det bestånd som är centralt för stadens behov, och bidrar samtidigt till att minska stadens behov av lånefinansiering.

En ekonomiskt hållbar förvaltning ställer höga krav på god projektstyrning, en effektiv och transparent organisation samt en robust riskhantering. Det innebär att varje investering, underhållsinsats och ombyggnation ska genomföras med noggrann ekonomisk analys, tydliga uppföljningsrutiner och fokus på långsiktig nytta. Genom att kombinera ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet i sitt arbete ska fastighetsnämnden bidra till ett tryggare, mer hållbart och innovativt Stockholm – där stadens lokaler, kulturmiljöer och offentliga rum bidrar till livskvalitet för alla stockholmare.

Genom vårt budgetförslag för fastighetsnämnden vill vi Liberaler lägga grunden för ett mer liberalt Stockholm – en stad som håller samman, där frihet och ansvar går hand i hand, och där offentliga resurser används klokt, långsiktigt och med respekt för både individen och det gemensamma. Fastighetsnämnden spelar en avgörande roll i detta arbete genom att förvalta stadens byggda tillgångar – inte bara som ekonomiska resurser, utan som sociala och kulturella värden som skapar förutsättningar för människors liv, möten och utveckling.



Med vårt budgetförslag prioriterar vi trygghet genom en ansvarsfull och närvarande fastighetsförvaltning. Vi säkrar stadens kulturarv genom en långsiktig kulturhistorisk fond som motverkar förfall och oplanerade hyreshöjningar. Vi främjar grön omställning genom investeringar i solenergi, återbruk och hållbara byggmetoder. Vi stärker föreningsliv och civilsamhälle genom att motverka trångboddhet och undanträngning i det kommunala lokalbeståndet.

Vår politik bygger på insikten att stadens byggnader, lokaler och offentliga rum är verktyg för frihet: frihet att mötas, att skapa, att påverka och att känna trygghet där man bor, verkar och vistas. Genom vårt budgetförslag ges fastighetsnämnden de förutsättningar som krävs för att vara en aktiv kraft i byggandet av ett Stockholm som är fritt, hållbart och inkluderande – ett Stockholm för alla.

### **Beslutsgång**

Vice ordföranden Henrik Virro (M) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av Anders Österberg m.fl. (S), Vanja Knocke (V) och Martin Hansson (MP).

### **Beslutsgång**

Lovisa Hedin (KD) lämnar ersätтарыttrande enligt följande:

1. Att delvis bifalla förvaltningens förslag till beslut
2. Att uppdra åt fastighetskontoret att återkomma med förslag till inriktningsbeslut i enlighet med vad som nedan anføres.
3. Att därutöver anföra följande:

Fastighetskontoret förvaltar ett omfattande och komplext bestånd med över 1 000 byggnader och cirka 600 bostadsrätter. Av underlaget framgår tydligt att behoven av upprustning, reinvesteringar och anpassningar fortsatt är mycket stora, inte minst kopplat till teknisk livslängd, ökade lagkrav och klimatrelaterade åtgärder. Detta innebär betydande ekonomiska åtaganden för staden.

Vi kristdemokrater vill understryka vikten av att fastighetsbeståndet är välskött, tryggt och långsiktigt hållbart för stockholmarna. Det förutsätter dock en betydligt starkare ekonomisk kontroll än idag. Den ökade investeringsvolymen och komplexiteten i projekten ställer höga krav på noggrann styrning, realistiska kostnadsbedömningar och skärpt uppföljning genom hela processen.

Stadsrevisionen har varit tydlig med att fastighetsnämnden saknar en samlad bild av underhållsbehoven, tydliga prioriteringsprinciper och tillräckliga beslutsunderlag för långsiktiga vägval. Budgetunderlaget för 2027 bekräftar dessutom att ett åldrande bestånd och en växande underhållsskuld driver kostnaderna. Mot denna bakgrund är det avgörande att budgetar hålls och att avvikelser hanteras i ett tidigt skede.

Vi ser också ett tydligt behov av förbättrad samordning mellan fastighetsnämnden och övriga berörda nämnder. I dag finns återkommande exempel där bristande samverkan leder till ineffektivitet, ökade kostnader och i förlängningen sämre verksamhet för hyresgästerna. Inte minst gäller detta verksamheter som är beroende av flera nämnder, såsom parklekar, föreningslokaler och stadsnära gårdar. Här måste stadens organisation i högre grad utgå från verksamheternas och stockholmarnas behov – inte från interna stuprör. Det är positivt att kontoret i underlaget lyfter vikten av samverkan, men detta arbete behöver bli mer konkret, systematiskt och styrt. Det bör tydliggöras vem som har ansvar för helheten i de fall flera nämnder är involverade, och hur samordning ska säkerställas i praktiken.

Vidare anser vi att kontoret fortsatt bör pröva möjligheterna att i större utsträckning samverka med privata aktörer. Detta kan bidra till ökad kostnadseffektivitet, innovation och bättre nyttjande av stadens resurser, samtidigt som det lokala näringslivet ges möjlighet att bidra.

Sammantaget efterlyser vi en skärpt ekonomisk styrning, tydligare ansvarsfördelning mellan nämnder samt ett ökat fokus på kostnadseffektivitet. Det inkluderar också en fortsatt öppenhet för samverkan med privata aktörer. Stockholmarna ska kunna lita på att deras skattemedel används ansvarsfullt. Det förutsätter både ordning i ekonomin och en organisation som fungerar i praktiken.

### **Handlingar i ärendet**

- FSK 2026/6-1 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 för fastighetsnämnden
- FSK 2026/6-2 Bilaga 1 - Investeringar
- FSK 2026/6-3 Bilaga 2 - Kommentarer Stora Projekt Flerårsbudget 2027-2029
- FSK 2026/6-4 Bilaga 3 - Kompetensförsörjningsplan 2027-2029
- FSK 2026/6-5 Bilaga 4 - Klimatanpassningsinvesteringar 2027-2029

- FSK 2026/6-6 Bilaga 5 - Klimatinvesteringar  
utsläppsminskningar 2027-2029
- FSK 2026/6-7 Bilaga 6 - SPIS bilaga FSK 2026-2036
- FSK 2026/6-8 Bilaga 7 - Investnetto Idrott
- FSK 2026/6-9 Bilaga 8 - Investnetto FSK

## **Signerat av**

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

| <b>Namn</b>      | <b>Datum</b> |
|------------------|--------------|
| Henrik Virro     | 2026-04-22   |
| Anders Österberg | 2026-04-22   |