

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000**Till**
Fastighetsnämnden
2026-04-21

Underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

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 förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

1 Strategisk inriktning	3
2 Lokala utvecklingsbehov	10
3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden	11
4 Sammanfattande ekonomisk analys	27
4.1 Drift	29
4.2 Investeringar	43
4.2.1 Prioriteringsgrunder	45
4.2.2 Konsekvensanalys och risker	45
4.2.3 Måluppfyllelse	46
5 Lokalförsörjningsplan	46
5.1 Sammanfattning	46
5.2 Planeringsförutsättningar	47
5.3 Hyreskostnadsutveckling	47
5.3.1 Administrativa lokaler	47
5.4 Samverkan	47
5.5 Lokalplanering – ej pedagogisk verksamhet	48
5.5.1 Nuläge 31 januari 2026	48
5.5.2 Behov och planering av lokaler (första planeringsperioden)	48
5.5.3 Behov och planering för lokaler (andra planeringsperioden)	48

Bilagor

Bilagorna 1, 7 och 8: Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar

Bilaga 2: KommentarerStoraProjekt_fleråring 2027-2029

Bilaga 3: Kompetensförsörjningsplan 2027-2029

Bilaga 4: Klimatanpassningsinvesteringar 2027-2029

Bilaga 5: Klimatinvesteringar-utslappsminskningar-2027-2029

Bilaga 6: SPIS bilaga FSK 2026-2036

Bilaga 7: Investnetto Idrott

Bilaga 8: Investnetto FSK

1 Strategisk inriktning

Inriktningsmål 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

- Strategisk utveckling och satsningar på idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar är viktiga mötesplatser som ökar sociala värden i sina närområden. Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av ett flertal projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar. Det ger förutsättningar för fler stockholmare att delta i ett aktivt fritidsliv. Kontoret fortsätter renovera, upprusta och utveckla flera sim- och idrottshallar. Utveckling sker även av befintliga utomhusanläggningar med till exempel servicebyggnader, konstgräs, spontanidrottsytor och trygghetsskapande åtgärder. För att behålla befintliga anläggningar i gott skick och uppföra nya krävs stora insatser, såväl personalresurser som investeringsmedel.

- Strategisk utveckling och användning av parkleksbyggnader

Kontoret förvaltar ett femtiotal parkleksbyggnader i staden, varav cirka 40 stycken hyrs ut till stadsdelsnämnderna för parkleksverksamhet. Parklekarna är viktiga mötesplatser med trygga vuxna för barn och unga. Ett upprustningsarbete av byggnaderna pågår och kommer fortsätta under perioden. Ett rumsfunktionsprogram ska tas fram av kontoret, för att effektivisera planering och projektering och skapa en gemensam gestaltning. När parkleksbyggnader uppförs eller renoveras arbetar kontoret i samarbete med stadsdelsförvaltningarna med att skapa en flexibel användning. En utgångspunkt i arbetet är stadens fastställda parkleksstrategi. Kontoret kommer fortsätta det goda samarbetet med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.

- Strategisk utveckling och användning av byggnader för kulturverksamhet

Kontoret förvaltar ett stort antal lokaler avsedda för kulturverksamhet och har en stor bredd av kulturverksamhet inom sitt bestånd. Det innefattar till exempel kulturskolan, medborgarhus och hemgårdar, ateljéer, teatrar, museer och bibliotek. Det arrangeras även konserter och kulturevenemang på kontorets idrottsanläggningar. Ett flertal av byggnaderna har ett stort behov av omfattande renoveringar. För att kontoret ska kunna bedriva en långsiktigt hållbar förvaltning behöver en finansieringsmodell tas fram som täcker kontorets kommande kostnader. Det behövs också stabila, pålitliga hyresgäster. För detta krävs att en stadsövergripande strategi tas fram för hantering av kontorets byggnader med kulturverksamhet.



Inriktningsmål 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning

- Minskade utsläpp av växthusgaser från byggnation

Kontoret fortsätter och intensifierar arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation i enlighet med stadens Miljöprogram 2030 och Klimathandlingsplan 2030. Det innebär bland annat ett ökat fokus på genomförande av mer omfattande klimatanalyser och klimatberäkningar i olika skeden av om- och nybyggnation för att möjliggöra klimatsmarta val samt säkerställa att gränsvärden för klimatbelastning i byggskedet inte överskrids.

Kontoret kommer även att satsa på kompetenshöjande insatser gällande klimatpåverkan i byggskedet avseende bland annat konstruktionslösningar, materialval, återbruk, transporter och hantering av schaktmassor samt andra åtgärder för att minimera klimatpåverkan. Under perioden kommer kontoret även att genomföra en kartläggning av kontorets klimatpåverkande utsläpp i syfte att ta fram prioriterade åtgärder för att minska utsläppen samt öka kunskapen. Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav för att minimera klimatpåverkan vid upphandling.

Arbetet kommer, utöver kompetensutveckling, innebära ett stort fokus på utveckling av nya rutiner och arbetssätt och ske i bred samverkan med övriga byggande bolag och förvaltningar inom staden samt med berörda entreprenörer och samarbetspartners.

- Utveckling av kontorets arbete med återbruk

Kontoret fortsätter även arbetet med att minska klimatpåverkan och öka resurseffektivitet i om- och nybyggnation genom att utveckla det systematiska arbetet med återbruk i syfte att göra cirkulärt byggande och återbruk till en naturlig del av kontorets verksamhet.

Arbetet inkluderar utveckling och implementering av rutiner och processer för hantering av återbrukade material och produkter, användning av systemstöd för att kvantifiera vinsterna med återbruk, tillsammans med kompetenshöjande insatser. Kontoret fortsätter även arbetet med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet. Detta genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning och återbruk i framtiden.

En viktig del i det kommande arbetet är anpassning av kontorets arbetssätt för att säkerställa att nyttjandet av stadens gemensamma återbrukscentral sker på ett så effektivt sätt som möjligt. Ett ökat fokus på återbruk kommer att kräva interna resurser från verksamheten för utveckling av nya rutiner och arbetssätt samt kan komma att innebära ökade investeringskostnader i projekten.

- Energiprestanda och regelefterlevnad i kontorets bestånd

Utöver kontorets kontinuerliga arbete med energieffektiviserande åtgärder för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan kommer kontoret även att inleda arbetet med att samordna, prioritera och genomföra insatser med anledning av att det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) implementeras i svensk lagstiftning under 2026. Direktivet innebär ett tydligt skifte från frivilliga effektiviseringsåtgärder till bindande minimikrav på energiprestanda, vilket förutsätter att byggnader som inte uppfyller tröskelvärdena genomgår planerade och tidsatta åtgärder. Enligt nuvarande förslag ska befintliga byggnader med energiklass F och G renoveras upp till minst energiklass E, vilket omfattar cirka 250 byggnader i kontorets bestånd.

Direktivet innebär även krav på strukturerade renoveringspass och skärpta energikrav vid nybyggnation och större ombyggnationer, vilket innebär att energieffektivisering inte längre kan hanteras som enstaka projekt utan behöver organiseras som långsiktiga, etappindelade investeringsprocesser. Direktivet förutsätter dessutom fördjupade tekniska och ekonomiska analyser inför större renoveringar, inklusive prövning av solenergi, systemuppgraderingar och kostnadsoptimal energiprestanda.

Sammantaget innebär regelutvecklingen ökade planerings- och investeringskostnader för genomförande av energieffektiviserande åtgärder i kontorets bestånd samt ett ökat behov av att tidigarelägga och samordna åtgärder för att säkerställa regelefterlevnad.

- Klimatanpassning i det egna beståndet samt i samverkan med andra aktörer

Kontoret fortsätter arbetet för att minska de negativa effekterna av ett förändrat klimat i fastighetsbeståndet. I de fall en utsatt byggnad eller anläggning ska byggas om kommer kontoret att utreda och genomföra klimatanpassningsåtgärder i projektet. I drift och planerat underhåll ska kontoret göra val som ökar byggnadens motståndskraft mot klimatförändringar. Detta kan komma att medföra ökade kostnader i projekt för utredning och åtgärder samt i förvaltning för till exempel inköp av mer klimatsäkra produkter.

Kontoret fortsätter även att stärka samarbetet med andra förvaltningar för att utveckla kompetensen om klimatets förändringar och de effekter som detta kan få gällande fastighetsförvaltning, som exempelvis ökade snölaster, starkare stormar eller ökade erosionsrisker. Samarbetet mellan miljöarbete och säkerhetsarbete kommer också att utvecklas genom att öka beredskapen för väderhändelser. Arbetet kommer kräva ökade resurser för förändrade arbetssätt, kompetensutveckling samt eventuellt inköp av skyddsmateriel och maskiner.

En viktig del i det fortsatta arbetet är att beakta perspektivet om klimaträttvisa och prioritera områden som är särskilt utsatta, avseende till exempel värmeöar. Kontoret behöver även fortsatt vara delaktiga när fördröjningsytor för skyfall planeras vid idrottsplatser, så att skador på anläggningen vid ett skyfall minimeras.

Inriktningsmål 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

- Långsiktigt hållbar totalekonomi

Kontoret kommer ha fortsatt fokus på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En utmaning är det fortsatt höga behovet av löpande underhåll i stadens olika fastigheter. Kontoret behöver fokusera på förebyggande och planerat underhåll för att säkerställa långsiktigt hållbara byggnader och förebygga framtida kostsamma underhållsprojekt och akuta åtgärder. Det arbete som har påbörjats med att införa en systembaserad planering och uppföljning behöver slutföras. En ny systemlösning tillsammans med uppdaterade arbetssätt kommer stärka kontorets planeringsförmåga, utifrån såväl ett ekonomiskt perspektiv som ett fastighetsperspektiv. Förbättrad förmåga att förutse framtida kostnader möjliggör för en mer effektiv resursallokering vid genomförande av insatser samt förbättrar träffsäkerheten i ekonomiska prognoser. Den ekonomiska effekten av ett nytt system och arbetssätt kommer bli synlig både på kontorets löpande verksamhet och i investeringsverksamheten.

Fortsatt fokus för kontoret är styrning, effektivitet i genomförande och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekt. Sammantaget kommer kontoret arbeta för att stärka investeringsstyrningen i projektens samtliga faser. Detta är en viktig del i att stärka kontorets förmåga att budgetera, prognostisera och följa upp ekonomiskt utfall. För att möjliggöra en stärkt investeringsstyrning utifrån ett ekonomiskt perspektiv kommer kontoret arbeta med fyra olika delområden som påverkar styrningen: ekonomisk kultur, organisation, systemlösningar och arbetssätt. Ekonomisk kultur fokuserar kring att stärka medarbetares kompetenser inom budget, prognos och uppföljning tillsammans med en tydlig ambitionsnivå och inriktning för hur prognoser bör upprättas. Kontoret kommer under perioden även fortsätta arbetet med att utvärdera arbetssätt och system för att förbättra förmågan till stärkt investeringsstyrning.

Genom det gemensamma investeringsprogrammet för särskilda ytterstadsområden har trafikkontoret tillsammans med exploateringskontoret, stadsledningskontoret, berörda stadsdelsförvaltningar och fastighetskontoret byggt upp ett nytt arbetssätt för att prioritera investeringar som ökar attraktiviteten och stärker stadsutvecklingspotentialen i områden där det finns utpekade exploateringsprojekt. För 2026 har fokus legat på mindre åtgärder som kan genomföras under året. Kommande år ökar investeringsramen i programmet och det finns förutsättningar att planera för mer omfattande åtgärder som skapar mervärde och ger synergieffekter för framtida stadsutveckling. Utgångspunkten är att basera den stadsövergripande prioriteringen på lokala analyser och behov samt på den samverkansorganisation som finns inom staden.

Utifrån den nya hyresmodellen för stadsinterna hyresgäster som infördes 2026, samt att tidigare överskottskrav har utgått eller tagits bort, behöver kontoret fortsatt fokusera på och utveckla medvetenheten om ekonomisk styrning.

Kontoret ska även fortsatt fokusera på att vidareutveckla den implementerade avtalsförvaltningsmodellen för att säkerställa att ingångna avtal med externa leverantörer efterlevs

och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet till avtalat pris. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess som ska ge en ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser. En stärkt inköpsprocess och avtalsefterlevnad är en starkt bidragande faktor för god hushållning av stadens resurser och möjligheter att förebygga välfärdsbrott.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom att initiera försäljningsprocesser för de objekt som inte används för stadens egna verksamheter eller är av strategisk eller ekonomisk nytta för kommunkoncernen. Fastigheter med höga kulturhistoriska värden, eller som är av annat strategiskt värde för staden, är inte föremål för avyttring även om de saknar stadsintern inhyrning i dagsläget.

Under perioden kommer kontoret förvärva nya fastigheter och bostadsrätter. Förvaltningsorganisationen behöver anpassas för detta. Under den kommande perioden kommer kontoret enligt plan förvärva ett större antal nya bostadsrätter avsedda för såväl LSS-boende som förskoleverksamheter, med stora investeringsvolym. Planeringshorisonten för bostadsrätter avsedda för dessa verksamheter är på lång sikt och kontoret behöver ha en nära dialog med stadsdelsförvaltningarna för att säkerställa att ett fortsatt behov föreligger när tidpunkten för förvärvet av bostadsrätten infinner sig. Den långa planeringshorisonten medför stora osäkerheter på grund av den demografiska utvecklingen inom staden, och ett gott samarbete med stadsdelsförvaltningarna krävs för att anpassa förvärvsvolymer utifrån skiftande förutsättningar.

En förutsättning för att kontoret ska kunna fullgöra sitt uppdrag är kontrakterandet av externa tjänster, antingen som bemanningskonsulter eller köpta tjänster. Kontoret kommer under perioden intensifiera arbetet med att analysera köpta tjänster och avväga om uppdraget är något som ska genomföras i egen regi eller fortsatt utföras via en extern part. Om utförande i egen regi medför högre kostnadseffektivitet och rådighet över hur uppdraget utförs kommer fokus vara på det alternativet. Vid behov genomförs nödvändiga organisatoriska förändringar utifrån detta ställningstagande och utifrån fokuset lägst totalkostnad för staden.

- Strategisk kompetensförsörjning

Strategisk kompetensförsörjning är avgörande för kontorets förmåga att genomföra sitt uppdrag i en tid av digital transformation, ökade säkerhetskrav och klimatomställning. Kompetensförsörjningen ska integreras i verksamhetsplaneringen och kopplas till kontorets långsiktiga mål.

I kompetensförsörjningsplanen 2027–2029 identifieras fem strategiska kompetensområden:

- stärkt ekonomisk styrning
- miljö- och klimatanpassning
- teknikutveckling, digitalisering och AI
- säkerhetskänslig verksamhet, informationssäkerhet och krisberedskap
- strategisk kompetensförsörjning.

För att möta behoven krävs en systematisk analys av kompetensgapet mellan nuläge och framtida behov, inklusive kompetenskartläggning, successionsplanering och riktade utvecklingsinsatser. Kontoret prioriterar att behålla och utveckla befintlig kompetens, med extern rekrytering som strategiskt komplement där specialistkompetens saknas. Dialog med medarbetare, synliggörande av utvecklingsmöjligheter och utbildningar stödjer en kontinuerlig omställning.

Hållbart ledarskap är en central framgångsfaktor. Chefer måste kunna kommunicera riktning, skapa förståelse för förändringsbehov och hantera motstånd för att strategiska förändringar ska få genomslag. En väl fungerande arbetsmiljö främjar engagemang, motivation och långsiktig prestation, vilket stärker kvalitet, effektivitet och kontinuitet i kompetensförsörjningen.

- Effektiva och hållbara arbetssätt

Kontoret ska utveckla effektiva och hållbara arbetssätt som stärker leveransförmåga, minskar administration och bidrar till långsiktiga värden i fastighetsbeståndet över tid.

Särskilt fokus ska under perioden ligga på styrning, processer och sammanlänkade systemstöd för underhålls- och investeringsplanering samt på obrutna informationsflöden genom den byggda miljöns hela livscykel.

För att vara framgångsrika krävs också utveckling av en sammanhållen och ändamålsenlig it-arkitektur, inom kontoret och som del av staden, där integrationer mellan system och ansvarsfull användning av AI möjliggör effektiva arbetssätt, god arbetsmiljö och hög verksamhetsnytta.

Utvecklingen ska utgå från ett tydligt informationsansvar och hög datakvalitet samt möta ett föränderligt omvärldsläge där relevanta perspektiv inom ekonomi, säkerhet, klimat, miljö och mänskliga rättigheter integreras i kontorets kärnprocesser.

Ledarskap, digitalisering och AI är under perioden strategiska möjliggörare för att stärka förmågan till att leverera resultat, möta framtida krav och bidra till hållbara fastigheter och god service för stadens verksamheter och invånare.

- Säkerhetsstrategi med anledning av ett förändrat omvärldsläge

Det förändrade säkerhetsläget samt hotbilden mot Sverige och övriga Europa ställer allt högre krav på kontorets förmåga att genomföra sitt uppdrag. Kontoret fokuserar på att utveckla arbetet med att skapa förutsättningar för att förvalta, sköta driften av och underhålla fastigheter och byggnader med särskilda skydds krav. Det är ett arbete som intensifierats med anledning av det allvarliga omvärldsläget, och där kontoret genom kartläggning och analys identifierat ett behov av säkerhetshöjande och riskreducerande åtgärder. Under perioden bedöms denna typ av åtgärder resultera i ökade kostnader för såväl bevakningstjänster och investeringar i fysiska och tekniska säkerhetsåtgärder som utökade resurser till förvaltning, drift och underhåll.

Kontoret fortsätter att anpassa verksamheten och stärka sin förmåga för ett hållbart,

långsiktigt och systematiskt säkerhetsarbete. För att kontoret ska kunna uppnå en god effekt måste effektiva och hållbara arbetssätt vara tillgängliga, beslutade processer kommunicerade i verksamheten och en medvetenhet om säkerhetsarbetets grunder finnas hos alla medarbetare. En relevant kompetensnivå behöver uppnås hos chefer och hos de medarbetare som har specifika behov inom säkerhetsarbetet.

Det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet inom kontoret är prioriterat och genomförs i flera olika sammanhang. Dels i etablerade samverkansforum inom staden, dels i samverkan och samarbete med externa aktörer och myndigheter samt på en övergripande nivå inom kontoret. Det viktigaste arbetet sker dock på avdelnings- och enhetsnivå i nära samverkan med hyresgäster och i samband med projekt.

Kontorets arbete med trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta och fokus riktas till platser med stora behov som upplevs som otrygga, är eller riskerar att bli öppna drogscener.

- Motverka välfärdsbrott och otillåten påverkan

Kontoret fokuserar på att intensifiera och stärka det förebyggande arbetet mot välfärdsbrott och otillåten påverkan. Forum för samarbete och intern samverkan utvecklas; fokus på kompetensutveckling inom området prioriteras. Kontoret planerar även att införa nya arbetssätt, åtgärder, kontrollrutiner och systemstöd som ska bidra till en ökad förmåga att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott och otillåten påverkan.

Risker kopplade till välfärdsbrott ska systematiskt analyseras inför varje upphandling som en del av upphandlingsstrategin. Kontoret planerar därför att vidareutveckla upphandlingsprocessen, inklusive arbetet med riskanalys, kravställning, avtalsvillkor och en mer systematisk uppföljning av avtal och leverantörer. För att genomföra utvecklingsarbetet och stärka den löpande avtalsuppföljningen finns behov av att förstärka upphandlingsfunktionen.

Som ett led i satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen, ska kontoret ställa krav i upphandling kring arbetsplatskontroller i samtliga projektuppdrag. Syftet är att säkerställa att byggentreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverka ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna syftar till att på ett heltäckande sätt kontrollera byggarbetsplatserna. Dels genom att dokumentera att rutiner och krav följs på byggarbetsplatsen och dels genom annan informationsinhämtning. Vid arbetsplatskontrollerna ska även skick på skalskydd och inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas. Kontroll och uppföljning av entreprenörer och leverantörer ska ingå i kontorets interna kontrollarbete och bedrivas strategiskt och systematiskt, både i förvaltning och byggprojekt.

Kontoret planerar att påbörja ett förebyggande arbetet mot otillåten påverkan i syfte att säkerställa att kontorets verksamhet är välfungerande och vilar på grundläggande demokratiska principer om likabehandling och rättssäkerhet. Kontoret kommer prioritera introduktion, utbildning och annan kompetensutveckling i syfte att förebygga otillåten påverkan. Genom att höja medvetenheten hos medarbetare och chefer kan risker upptäckas och hanteras i ett tidigt skede.

2 Lokala utvecklingsbehov

Järva

Fastighetskontoret har blivit kontaktade av Järva stadsdelsförvaltning (nedan kallat SDF) för att föra dialog om Järva SDF:s satsningar. Kontoret har inte tagit fram gemensamma analyser eller satsningar ihop med Järva SDF, men ser att flera av Järva SDF:s satsningar är sådana som kontoret kommer att bidra till genom sitt löpande arbete samt genom kontorets strategiska satsningar.

Välbefinnande och hälsa

Järva SDF:s satsning: Skapa förbättrade förutsättningar för en meningsfull fritid för flickor för att minska psykisk ohälsa bland flickor. Öka flickors tillgång till och delaktighet i kommunalt subventionerade fritidsaktiviteter.

Kontorets bidrag: Kontoret bidrar till denna satsning genom de satsningar i form av byggprojekt och upprustningar som kontoret genomför för idrottsfastigheter i Järva. Exempel på detta är nytt bad och ny idrottshall i Husby och nya idrottshallen Akallahallen.

Boende och stadsmiljö

Järva SDF:s satsning: Arbeta samordnande, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser.

Kontorets bidrag: I texten tillhörande satsningen lyfts Järvafältet, med Igelbäckens kulturreservat, upp som ett särskilt betydelsefullt rekreationsområde. Fastighetskontoret förvaltar Hästa gård och en större del av Igelbäckens kulturreservat. Kontoret kommer tillsammans med arrendatorn, Järva stadsdelsnämnd och andra berörda nämnder fortsätta utvecklingen av Hästa gård och göra en del av Igelbäckens kulturreservat till en öppen och levande stadsbondgård och ett naturområde som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar. Fastighetskontoret förvaltar även parklekar, där byggnaderna är ett bidragande inslag i möjligheten att nyttja parkerna året om. Kontoret kommer under perioden att verksamhetsanpassa Nydals parklek och renovera Rinkens parklek.

Demokrati och trygghet

Järva SDF:s satsning: Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelser av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt samt vidareutveckla samverkan för ökad trygghet.

Kontorets bidrag: Kontoret arbetar löpande för att öka kunskapen om trygghet, fokuserat på kontorets fastighetsbestånd och lämpliga åtgärder. Kontoret arbetar i samverkan med bland annat stadsdelsförvaltningen.

Miljö och klimat

Järva SDF:s satsning: Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar som minskar värmeeffekten i stadsdelsområdet.

Kontorets bidrag: Kontoret arbetar för att utveckla ekosystemtjänster vid kontorets fastighetsbestånd där det är möjligt, bland annat för att öka tillgången till svalka.

3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Beståndet består av över 1 000 byggnader samt runt 600 bostadsrätter (LSS-boenden, förskolor och enskilda lägenheter). Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov, som idrottsanläggningar, lokaler för kultur, olika typer av offentliga lokaler samt kontorslokaler för stadsinterna hyresgäster. Under perioden pågår och planeras ett flertal stora projekt för att kunna inrymma fler av stadens förvaltningar och bolag i kontorets byggnader.

I kontorets bestånd finns även brandstationer, saluhallar, slott, herrgårdar, industrilokaler, berggrum, lokaler för kommersiell verksamhet, villor, torp och lägenheter. Kontoret äger därutöver bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnder för att tillgodose LSS-boende och förskoleverksamhet. Vidare hyr kontoret in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till enskilt drivna förskolor. Kontoret förvaltar även natur-, kultur- och friluftsområden i och utanför kommungränsen. Utöver det arbetar kontoret löpande med att utveckla och förvalta befintligt fastighetsbestånd, långsiktigt och hållbart utifrån ett medborgarperspektiv.

Ett stort fokus för kontoret ligger på planering och genomförande av en rad projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret ser en utmaning i att genomföra stora projekt med en bibehållen hög kvalitet och kontroll av kostnadseffektivitet utan utökad projektorganisation. Nya anläggningar medför dessutom ett ökat behov av personella resurser i form av bland annat förvaltare och driftspersonal. En stor utmaning i personalförsörjningen är även att attrahera och rekrytera personer med rätt kompetens.

Kontoret har under de senaste åren slutfört ett antal större byggnads- och renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett behov av renovering och planerat underhåll, vilket gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar.

Idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar fungerar som socialt värdeskapande målpunkter i sina närområden. Tillgången till idrott och rörelse är viktig för stockholmarnas hälsa och välmående. Genom god tillgång till idrottshallar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden möjliggörs för fler barn och unga att utöva idrott på lika villkor. Kontoret för dialog med fastighetsnämndens råd för funktionshinderfrågor för att fånga deras perspektiv gällande

tillgänglighet. Rådet får presentationer av aktuella projekt och kontoret samarbetar även med idrottsförvaltningen och deras motsvarande råd gällande gemensamma frågor.

Kontoret har stort fokus på planering och genomförande av flera idrottsanläggningsprojekt som ett led i stadens stadsutveckling. Kontoret fortsätter också att planera för renovering av flera anläggningar. Allt eftersom staden växer ökar efterfrågan på nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Planen genomgår nu en revidering; även om stockholmarna blir fler kan demografiska förändringar konstateras med ett minskat antal barn i förskoleålder. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret fortsatt att analysera och prioritera varje anläggning utifrån dess verksamhet, byggnaders behov och demografiska förutsättningar. Hur stadens byggnader och lokaler används, som till exempel genom ökat samnyttjande, leder till ett högre slitage och tidsfönstret att genomföra underhållsåtgärder minskar under dygnet och över året. När exploatering på idrottsmark sker behöver även kompensationsytor tillskapas som ersättning för detta.

Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som när de anlades ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan har ofta överbyggnader som idrottshallar eller ishallar. Sämre markförutsättningar driver upp anläggningskostnader.

De ytor som finns tillgängliga för idrottsverksamhet är många gånger belägna på lågpunkter, vilket komplicerar och fördyrar uppförandet av idrottsanläggningarna. Säkerheten på anläggningarna är också en viktig fråga vid till exempel hundraårsregn – idrottsplatser ska vara säkra platser för utövare och personal. Idrottsplatser är även stora öppna ytor med avsaknad av skugga, vilket gör att de blir så kallade värmeöar vid höga temperaturer.

En viktig strategisk del vid ombyggnation av kontorets idrottsanläggningar är att analysera om utveckling av byggnaderna ger en större verksamhetsnytta. Ibland kan en högre totalinvestering vara befogad om kapaciteten för verksamheten ökar. Utvecklingen kan avse alltifrån belysning, utegym, tillkommande undervisningsbassänger och löparbanor. Kontoret anser att ett helhetsgrepp bör tas över hela anläggningen, både sim- och idrottshallsdelen, i stora renoveringsprojekt.

Många av kontorets sim- och idrottshallsanläggningar har uppnått sin tekniska livslängd avseende tekniska installationer och byggnadsstomme. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett långt lägre besöksantal än vad som är fallet idag. Anläggningarna behöver öka sin tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Kontoret har renoverat och utvecklat ett flertal simhallar under senare år, men behovet är stort av genomgripande renovering av ytterligare simanläggningar de kommande åren. Kontoret arbetar intensivt bland annat med ersättningsanläggningar för Husbybadet och Västertorps sim- och idrottshall. I Vällingby sim- och idrottshall pågår en omfattande renovering. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Kontoret planerar också för en ny sim- och idrottshall på Årstafältet, som dock är beroende av det pågående stadsutvecklingsprojektet i området. Arbetet med Eriksdalsbadet fortlöper med ett underhållsprojekt parallellt med

utredning kring fortsatt inriktning. Skärholmens sim- och idrottshall har uppnått sin tekniska livslängd och en djupgående statusinventering har påbörjats av kontoret.

Kontoret arbetar tillsammans med Micasa fastigheter i Stockholm AB för att skapa en tre-dimensionell fastighetsbildning av Sandsborgsbadet. Parallellt arbetar kontoret och idrottsförvaltningen med att ta fram en behovsanalys för badet. Uppdraget kommer generera en ny idrottsanläggning för kontoret.

Kontorets utomhusbad har också ett stort behov av teknisk upprustning. Flera av stadens utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för att skapa lokala möjligheter till bad på platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringar för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Kontoret har påbörjat en omfattande upprustning av Älvsjöbadet och arbetar med den planerade upprustningen av Kampementsbadet. Gällande Nytorpsbadet är förväntad byggstart för upprustning först 2034, eftersom kontoret är beroende av stadsutvecklingsprojektet för området. Till dess krävs nödvändiga underhållsåtgärder för badet. De tomställda byggnaderna vid Vanadisbadet planeras nyttjas för idrottsändamål, vilket kommer ge en ökad platsaktivering. Platsaktivering innebär att skapa andra förutsättningar för platsen, genom att bland annat anordna olika sociala aktiviteter för att skapa möten och ge platsen en ny identitet.

Antalet idrottshallar har ökat de senaste åren. Kontoret utreder och planerar även för flera nya hallar med olika funktioner. Planering för Kristinebergshallarna fortsätter. Projektet är dock förskjutet bland annat beroende på etappindelning i utbyggnaden av Hornsbergskvarteren; ny beräknad byggstart för anläggningen är 2034. Kontoret utreder också hur Gubbängshallen kan utvecklas. Beslut finns att uppföra en fotbolls- och idrottshall på Enskede IP. Andra nya idrottshallar som ska uppföras under perioden är Bäverdalens idrottshall i Rågsved, Akallahallen, Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp och Hagsätra is- och idrottshall. Planering pågår även för en idrottshall i Husby. För Husby nuvarande idrottshall planeras evakueringslösning på Dalhagens BP. På Vinsta BP finns tälthallar som en del i evakueringslösningen under renovering av Vällingby sim- och idrottshall.

Parallellt med kompletteringen av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet. Till exempel pågår en omfattande upprustning av Brännkyrkahallen som beräknas öppna igen 2027. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

Ett övertagande förbereds tillsammans med S:t Erik Markutveckling AB gällande idrottscentret på fastigheten Gjutmästaren 6 i Ulvsunda industriområde. För att detta ska kunna genomföras krävs en komplicerad ny fastighetsbildning.

Flera av stadens ishallar har en bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett successivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad. Det krävs stora reinvesteringar för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Kontoret har uppfört en ishall på Mälarhöjdens IP och påbörjar uppförandet av ny is- och idrottshall på Hagsätra IP. Planering pågår också för en ishall på Skarpnäcksfältet.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sex- till tioårsintervall och varje byte kostar mellan tre och fem miljoner kronor. Ytterligare anläggningar tillkommer årligen och vissa planer har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Kontoret återbrukar konstgräs som byts ut från elitplaner till andra planer. Fram till 2031 behöver kontoret se över innehållet i sina konstgräsplaner då det enligt nya EU-direktiv blir förbjudet att sälja det gummigranulat som delvis finns kvar idag, vilket kan leda till ökade investeringskostnader för att lyckas med utbytet inom utsatt tid. Som en följd av EU-direktivet installerar kontoret nu antingen sandfyllda konstgrässystem eller infill-fria konstgrässystem, förutom på elitplaner där Fifas krav på spelkvalitet i nuläget kräver gummigranulat. Vidare ser kontoret en risk för ökade kostnader vid omläggningar då även planens lutning samt dränering i och runt planen ofta åtgärdas.

Kontoret planerar i samråd med idrottsförvaltningen att anlägga ispister alternativt värmepister under flera konstgräsplaner för att aktivera platserna och möjliggöra nyttjande året om. Det innebär tekniskt avancerade anläggningar som reglerar värme och kyla, vilket också ger ökad elförbrukning och ett ökat driftbehov.

Kontoret äger och förvaltar också fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter i sin tur anläggningarna till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. På ridanläggningar finns ett flertal byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Ett stort antal av kontorets byggnader har höga eller synnerligen höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning. Kontoret innehar även sju byggnadsminnen i sitt bestånd. Byggnaderna har en stor betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling och för Stockholms gemensamma kulturarv. Ofta fungerar byggnaderna som lokaler åt verksamheter inom föreningslivet och kultursektorn vilka är viktiga för ett starkt civillsamhälle. Drifts- och underhållskostnaderna för dessa byggnader är höga och hyresgästerna har i vissa fall en begränsad betalningsförmåga.

Kontoret ingår i stadens sektorsövergripande arbete för civil beredskap i området kommunal-teknisk försörjning och kulturarv, där arbetet fokuserar på skydd av kulturegendom. För delområde kulturarv föreslås under de närmsta åren en etablering av ett stadsinternt nätverk för kulturarvsfrågor där berörda förvaltningar och bolag deltar, en kartläggning avseende den kulturegendom som staden förvaltar samt en kartläggning av stadens resurser för skydd av kulturegendom.

Gårdar och torp

Utanför stadskärnan förvaltar kontoret ett flertal äldre gårdar och torp vars bevarande är viktigt för avläsbarheten av stadens framväxt samt garanterar medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. I samarbete med stadsdelsförvaltningarna tillhandahåller kontoret ändamålsenliga och fungerande lokaler i dessa byggnader för att på så sätt bidra till

ett aktivt och rikt föreningsliv i områdena. Ett antal äldre torp och mindre byggnader som kontoret förvaltar har en låg standard gällande tekniska installationer, som exempelvis vatten och avlopp. Geografiskt ligger de ofta så att infrastrukturen är svår att tillgodose. Det innebär en begränsande faktor avseende uthyrningsmöjligheter, då myndighetskrav är svåra att upprätthålla. Torpen och gårdarna har idag stora underhållsbehov och genererar i nuläget ekonomiskt underskott. Det finns en stor underhållsskuld som är svår att hantera på grund av att hyresintäkter inte täcker nödvändiga investeringar. Det ekonomiska underskottet kommer därför öka vid nödvändig upprustning, vilket är nödvändigt bland annat på grund av höga kulturhistoriska värden.

Kontoret fortsätter under perioden att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund och Lilla Sickla, där begränsad tillgång till mark kring fastigheterna föreligger. Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga ansvarande förvaltningar om hur utveckling av områdena kan ske. För Hägerstalund utreds möjligheterna till fastighetsbildning, utveckling och försäljning. För utveckling av Lilla Sickla behöver en lösning kring vatten och avlopp finnas på plats.

I Riddersvik, Hässelby Villastad, ligger Riddersviks gård med höga kulturhistoriska värden. Kontoret planerar underhållsarbeten för huvudbyggnaden och kringliggande byggnader. Stockholms stad har fått statligt stöd för att sanera kulturmiljön kring herrgården, ett projekt som kommer pågå flera år framöver. I området planeras för stadsutveckling med cirka 700 bostäder.

Sturehofs slott (Sturehov 1:2)

Sturehofs slott och dess tillhörande byggnader på fastigheten Sturehov 1:2, Botkyrka kommun, är ett byggnadsminne och innefattar Sturehofs slott, två flyglar, trädgårdsmästarbostad, stall, magasin och ekonomibyggnader samt omgivande mark. Slottet och omkringliggande naturområde är ett populärt besöksmål och kontoret utreder olika utvecklingsalternativ. Syftet är att tillgängliggöra slottet och området runt omkring ännu mer och skapa förutsättningar för en bredare besöksnäring. En utmaning är de bristfälliga allmänna kommunikationerna till platsen. Ett kontinuerligt arbete med varsamma renoveringar pågår även under perioden. Byggnaderna hyrs ut till intern och extern verksamhet, dock står slottet utan hyresgäst efter en konkurs vilket innebär en viss hyresförlust.

Af Chapman (Skeppsholmen 1:1)

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som länge har fungerat som vandrarhem och turistattraktion. Fartyget har ett kontinuerligt underhållsbehov och hyresintäkterna har inte täckt drifts- och underhållskostnader. Under de senaste åren har till exempel riggen och däckat renoverats och skeppet har varit tomställt under renoveringarna. Kontoret söker efter en långsiktig hyresgäst som kan bedriva öppen verksamhet för stadens medborgare.

Börshuset (Rådstugan 1)

Börshuset i Stockholm stod färdigt 1778 och inrymde till en början bland annat lokaler för börshandeln och stadsfullmäktige. Sedan 1920-talet finns Svenska Akademien, Borgerskapet och Stiftelsen Nobel Center i byggnaden och från början av 2000-talet även Nobelmuseet. Stiftelsen Nobelcenter har aviserat om en framtida flytt till en ny byggnad. Kontoret förbereder tillsammans med kulturförvaltningen att därefter iordningställa lokalerna för Medeltidsmuseumet.

Stadshuset (Eldkvarnen 1)

Stadshuset och dess utomhusmiljö har ett kontinuerligt underhållsbehov där samtliga ingrepp kräver en långsiktig planering på grund av hög belastning och aktivitet av verksamhet. Alla utföranden i byggnaden kräver högt hantverksmässigt och antikvariskt kunnande. Kontoret har flera medarbetare som arbetar huvudsakligen med Stadshuset. Planering och projektering pågår av underhållsinsatser samt renovering av bland annat Stadshustornet, avlopp och hissar. Detta kommer innebära flera större reinvesteringar under de närmaste åren.

Oscarsteatern (Hasseln 4)

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Jazzklubben Fasching. Byggnaden är ett byggnadsminne och är kulturhistoriskt synnerligen värdefull även interiört, där kontoret har underhållsansvar för exempelvis Oscarsteaterns guldfölj. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och åtgärder av sättningar i golvet i källaren är nödvändiga. Även frågor om omDispositionering av ytor samt tillgänglighet kommer hanteras under perioden. Då fastigheten är ett byggnadsminne ställs höga krav på varsamhet i renoveringar och samarbete med länsstyrelsen pågår kring antikvariska frågor. Kontoret för dessutom diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna: Oscarsteatern AB och Fasching AB.

Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16)

En större teknisk upprustning och verksamhetsanpassning pågår av byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). I upprustningen är barn och unga en prioriterad målgrupp, vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Återöppning planeras till 2028, i tid till byggnadens 100-årsjubileum. Angränsande byggnader till Stadsbiblioteket kommer utredas för att kunna inrymma en stadsintern hyresgäst.

Liljevalchs (Konsthallen 1)

Ett projekt ska påbörjas med att renovera den ursprungliga konsthallen, det så kallade Bergstenshuset från 1916. Renoveringen innebär en teknisk upprustning samt en höjning av

säkerhetsklassen på byggnaden så att ett nytt segment av konst kan hyras in och ställas ut. Renoveringen kommer innebära att Bergstenshuset måste hålla stängt en period och ska förläggas så att Liljevalchs vårsalong kan genomföras.

Gasklocka 2 i Hjorthagen

Omvandlingen av Gasklocka 2 i Gasverket till en modern kultur- och evenemangsscen pågår och den planeras öppna under 2027. Inuti det historiska tegelskalet byggs en ny anläggning för opera och konserter. Byggnaden planeras överföras från exploateringskontoret under 2027, vilket innebär att kontoret övertar en komplex byggnad med tillhörande hyresavtal.

Förintelsemuseet

Planering pågår för ett nytt museum på Blasieholmen som kommer inrymmas i Tullhuset samt i två större magsinsbyggnader som idag ägs av exploateringskontoret och S:t Erik Mark-utveckling AB. Planen är att byggnaderna då ska föras över till kontoret, vilket innebär ett utökat uppdrag.

Vårdprogram

Vårdprogram syftar till att skapa förutsättningar för att kontorets byggnader med höga kulturhistoriska värden förvaltas och underhålls så att de utpekade värdena inte försvinner. Kontoret tar fram vårdprogram i samarbete med Stadsmuseets antikvarier i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. Kontorets blåklassade byggnader hanteras nu i vårdprogram som tagits fram. Kontoret fortsätter att revidera och utveckla vårdprogrammen och ta fram nya underlag och arbetsmetoder för en hållbar och varsam förvaltning.

Kulturhistoriskt värdefulla inventarier

Ett antal fastigheter som förvaltas av kontoret innehåller sedan byggnadstiden lösa inventarier i form av möbler och konst knutna till byggnaden. De fastigheter som innehar lösa inventarier är Stadshuset (Eldkvarnen 1), Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Börshuset (Rådstugan 1), Oscarsteatern (Hasseln 4), Sturehovs slott (Sturehov 1:2), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Kulturhuset (Skansen 23) och Liljevalchs (Konsthallen 1). Byggnaderna är exempel på hur dåtidens arkitekter, hantverkare och konstnärer skapat detaljrika helhetsmiljöer där även lös inredning medverkar till byggnadernas kulturhistoriska värden.

Ägarskap och förvaltningsansvar för de kulturhistoriskt värdefulla inventarierna behöver klarläggas. Kontoret ser behov av ett register som långsiktigt underlättar förvaltningen av inventarierna och säkrar stadens tillgångar i form av både kulturhistoriska och ekonomiska värden. Det skulle även möjliggöra planer för restvärdesräddning (räddning av inventarier vid händelse av exempelvis brand) och ge en samlad överblick av långsiktiga underhållsbehov.

Byggnadsknuten konst

Inom kontorets bestånd finns ett stort antal byggnader med byggnadsknuten offentlig konst. Byggnadsanknuten konst utgör en samlingsterm för alla de konstverk som har tillförts offentliga byggnader för permanent, platsspecifik placering. Det kan handla om exempelvis större skulpturer, väggmålningar, väggreliefer, golvläggningar och mycket annat. Flertalet konstverk har tillkommit genom den så kallade enprocentregeln. Kontoret kommer under perioden inventera beståndets konstverk samt därefter göra upp en plan för hur de ska vårdas och underhållas, så att förutsättningar skapas för kontoret att uppfylla kraven som förvaltare.

Kulturverksamheter

Ateljéer

Kontoret förvaltar omkring 10 000 kvadratmeter ateljélokaler. På dessa ytor finns ett nittiototal hyresavtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 300 konstnärer att utöva sitt konstnärskap inom sina specialområden. Hyresavtalen gäller såväl enskilda konstnärer som ateljéföreningar. Många av lokalerna återfinns i attraktiva lägen i innerstan. Majoriteten av byggnaderna uppfyller idag inte gällande myndighetskrav, uppvisar stora underhållsskulder och är i stort behov av omfattande renoveringar.

Utifrån nuvarande hyressättningsmodell har kontoret inte kunnat få kostnadstäckning för befintlig förvaltning av ateljélokaler och investeringar. Som ett led i att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler skulle kulturnämnden kunna agera hyresgäst i vissa fastigheter som förvaltas av fastighetsnämnden och där verksamheten är inom kulturförvaltningens intressesfär.

Utredning avseende teknisk upprustning och utveckling av Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1) har genomförts. Utredningarna har visat att samtliga byggnader har ett stort underhållsbehov och behöver upprustas i sin helhet gällande installationer, byggtekniska delar samt grund. Investeringen för dessa arbeten kommer inte kunna täckas av ateljéhyresgästernas betalningsförmåga.

Pelarbacken större 4

Byggnaden, som ligger vid Götgatan på Södermalm, står inför en omfattande och genomgripande renovering av bärande stomme, tak, fasad, ytskikt och fasta installationer för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Merparten av lokalytan hyrs nu av en hemgård. Efter renoveringen planeras kulturnämnden bli förstahandshyresgäst, som i sin tur kommer hyra ut till verksamheten.

Dosthoffska huset 1

Dosthoffska huset uppfördes år 1766 i nuvarande Björns trädgård vid Medborgarplatsen i

Stockholm och har synnerligen höga kulturhistoriska värden. Södergården, som hyr lokaler i Pelarbacken större 4, nyttjar för närvarande byggnaden. Även ett fritidsbibliotek på initiativ från stadsdelen kommer inrymmas i lokalerna.

Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1)

Hägerstensåsens medborgarhus fyller en viktig funktion för områdets invånare och fritidsliv och har höga kulturhistoriska värden. En större teknisk upprustning av installationer samt en översyn av tillgänglighet och brandskydd planeras genomföras. Lokalerna kommer anpassas för kulturskolan, en medborgarförening och hemtjänsten (Hägersten–Älvsjö stadsdelsförvaltning). Efter renoveringen planeras kulturnämnden bli förstahandshyresgäst, som i sin tur kommer hyra ut till verksamheten.

Medborgarhuset (Medborgarhuset 1)

Medborgarhuset på Södermalm inrymmer interna hyresgäster såsom idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen samt även externa hyresgäster såsom restaurangverksamhet och kontorsverksamhet. Planering pågår inom staden för att utveckla hela området kring Medborgarplatsen, och kontoret medverkar som fastighetsägare i detta projekt.

Övriga hemgårdar

Kontoret förvaltar också Alviks kulturhus (Biografen 2), Spångafolkan (Albjörn 15) och Eggeby gård (Akalla 4:1) där ett större antal ideella föreningar och kulturverksamheter hyr lokaler. Här ser kontoret ett större underhållsbehov som inte kan täckas av hyresgästernas nuvarande betalningsförmåga.

Övriga fastigheter

Stadsinterna kontorslokaler

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har kontoret kunnat erbjuda nya kontorslokaler till flera av stadens verksamheter. Ett flertal byggnader renoveras och verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden.

På fastigheten Skansen 23 finns Kulturhuset, Teaterhuset och superellipsen innehållande en mångfald av verksamheter viktiga för kultur och föreningsliv – såsom Stadsteatern, bibliotek och utställningslokaler. Inom fastigheten finns även restauranger och kontor. Kontoret tillhandahåller här lokaler för både stadsinterna och externa hyresgäster.

Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1)

Projekt pågår för att renovera och verksamhetsanpassa Kämpingeskolan i Järva till ett nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning. I samband med projektet kommer även idrottslokaler iordningställas för att hyras ut till idrottsförvaltningen. Omfattande investeringar krävs vid kommande renovering och verksamhetsanpassning.

Förvaltningsuppdrag

Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och byggnader inom exploateringsområden. För närvarande finns ett trettiotal uppdrag, och ett uppdrag kan innehålla flera byggnader samt mark. Antalet uppdrag och värdeöverföringar mellan kontoret och exploateringskontoret förändras kontinuerligt. Ett av uppdragen är att förvalta mark och byggnader utanför kommungränsen, som exploateringskontoret avser sälja. Ett annat förvaltningsuppdrag är från trafikkontoret och gäller strömparterren. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

Brandstationer

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. Brandstationerna i Farsta och på Kungsholmen är nyrenoverade och åter i bruk. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

Garage

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sex även skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt stort renoveringsbehov som är både tekniskt och ekonomiskt utmanande. Kontoret i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreder möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i kontorets bestånd.

Bergrum och skyddsrum

Kontoret förvaltar 22 fristående aktiva skyddsrum. För bergrummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Omvärldsanalys och hotbild har under senare tid förändrats och frågan om skyddsrum aktualiserats. Arbetet med iordningställande och upprustning av skyddsrum enligt uppdrag från Myndigheten för civilt försvar (MCF) fortsätter under kommande år. Kontoret fortsätter ansöka om investeringsmedel för åtgärderna av myndigheten men behöver även egna investeringsmedel.

Citykärnan

Handeln står inför utmaningar och flera kedjor stänger ner butiker på grund av ändrade konsumtionsmönster. Även restauranger stänger på grund av lönsamhetsproblem.

Kontoret arbetar tillsammans med kulturförvaltningens evenemangsenhet, miljöförvaltningen och trafikkontoret för att få till en permanent lösning för kontorets byggnader i Kungsträdgården. Kontoret har erhållit bygglov för att uppföra nya komplementbyggnader till befintliga verksamheter som staden har rådighet över i Kungsträdgården. Detta för att tillse att kraven uppnås gällande mat- och avfallshantering samt personalutrymmen samtidigt som helhetsintrycket av parkmiljön förbättras och temporära förråd i parken kan tas bort.

Saluhallar

Kontoret förvaltar Hötorgshallen (Beridarebanan 10) samt Östermalmshallen (Riddaren 13). I sviterna av pandemin fanns vakanser i båda hallarna; nu har antalet uthyrda saluplatser ökat.

Hötorgsfaret (Beridarebanan 10)

Fastigheten Beridarebanan 10 är i stort generellt behov av upprustning gällande betongkonstruktion och tekniska installationer. Ansvaret för Hötorgsfaret utreds i samråd med exploaterings- och trafikkontoret. Det gäller bland annat ägarförhållanden och ansvar för renoveringsarbeten samt drifts- och underhållskostnader.

Kioskbyggnader

Ett arbete inom staden pågår för att kontoret ska ta över vissa kiosk- eller gatuköksbyggnader från trafikkontoret på centrala platser, till exempel på Tegelbacken. På Östermalmstorg och Medborgarplatsen kommer kontoret under perioden att uppföra nya byggnader.

Lokalupplåtelse till stadsdelsförvaltningar

Till stadsdelsförvaltningarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden och serviceboenden enligt LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) samt till förskolor, parklekslokaler och omklädningsbyggnader vid strandbad.

Gruppboenden (LSS) och förskolor

Kontoret ansvarar i staden för att förvärva bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende, serviceboende och förskolor. För närvarande pågår knappt 50 förvävsprojekt i olika skeden, varav omkring 14 är planerade att tillträdas under perioden 2027 till 2029. Det rör sig om sju förskolor och sju LSS-boenden. På grund av rådande konjunktur och läge på bostadsmarknaden finns dock en osäkerhet om hur många av projekten som kommer genomföras. Kontoret ser också en tendens att förskoleförvärven kan

komma att bli färre till följd av dels de lägre födelsetalen och dels de stegrade byggkostnaderna. Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

Flertalet av kontorets äldre bostadsrätter har ett eftersatt underhåll och står inför nödvändiga renoveringar.

Ett antal LSS-boenden i staden har visat sig sakna dubbla utrymningsvägar, vilket krävs för att bedriva denna typ av verksamhet. Av kontorets gruppbestäder i bostadsrättsföreningar är två utrymda och kommer inte återstartas, två har genom olika åtgärder fått godkänd utrymning och på ett boende inväntas beslut om att få tillskapa en utvändigt trapp. För övriga boenden fortsätter arbetet med att hitta lämpliga lösningar och detta sker i nära och gott samarbete mellan berörda förvaltningar i staden.

Inhyrningar av förskolor

Utbildningsförvaltningen överförde 2008 förvaltningen av lokaler för enskilt drivna förskolor till kontoret. Lokalerna hyrs in från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar, som när förskolorna startade i enskild regi såg en större trygghet i att hyra ut till staden än till en enskild verksamhetsutövare. Kontoret får i dessa hyresförhållanden rollen som både hyresgäst och hyresvärd. Denna konstruktion innebär en risk för staden då kontoret i förhållande till sin hyresgäst ansvarar för myndighetskrav såsom ventilation, buller och liknande utan att ha någon faktisk rådighet över lokalen. Samtidigt bär kontoret risken med att den enskilt drivna förskolan går i konkurs eller att företaget upphör med sin verksamhet. I praktiken innebär det att kontoret agerar som hyresgarant och inte får full täckning för nedlagda kostnader. Kontoret kommer fortsätta att aktivt verka för att direktavtal tecknas mellan de enskilt drivna förskolorna och fastighetsägarna.

Parkleksbyggnader

Stadens strategi för parklekar poängterar vikten av tillgängliga och attraktiva parklekar med personal som viktiga förebilder. Parklekarna och dess byggnader har utvecklats sedan 1940-talet och bidrar till stadens identitet. Kontoret förvaltar ett femtiotal parkleksbyggnader i alla delar av staden varav ett fyrtiotal av byggnaderna hyrs av stadsdelsförvaltningarna för parkleksverksamhet. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har passerat sin tekniska livslängd. Kontoret har på beställning av stadsdelsförvaltningarna utfört underhållsåtgärder i parkleksbyggnaderna och fortsätter med löpande underhåll.

Den parkleksplan som kontoret arbetat fram under 2024, utifrån underlag från bland annat stadsdelsnämndernas parkleksverksamheter, ligger till grund för kontorets fortsatta arbete med att bevara och utveckla byggnaderna. Ett rumsfunktionsprogram för att effektivisera planering och projektering samt bidra till en stadsgemensam gestaltning, ska tas fram av kontoret. Kontoret ser även behov av ett än mer övergripande samarbete med övriga tekniska

förvaltningar inom staden för frågor kopplade till parklekarna i stadsbyggnadsprocessen. Då parkleksbyggnaderna ofta står placerade på allmän plats eller parkmark i gällande detaljplaner krävs en översyn av vilka parklekar som kräver nya detaljplaner, för att möjliggöra nybyggnad eller bygglov för ändrad användning.

Byggnader vid strandbad

Kontoret förvaltar byggnader vid flera av stadens strandbad. Ofta är dessa byggnader av enklare slag med wc, omklädningsutrymme och ibland en servering. Många av byggnaderna är äldre och uppfyller inte alltid krav på tillgänglighet. Hyresintäkterna är låga och medger därför inte större insatser avseende underhåll och upprustning. Vid strandbaden pågår numera aktiviteter året om och de är mycket populära hos medborgarna.

Kontoret ser gärna att byggnaderna vid strandbaden får en ökad användning för att komma stadens invånare till del i större utsträckning. För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad – samt samordning och ansvarsfördelning för dessa – deltar kontoret under ledning av trafikkontoret i ett samarbete med ett antal andra bolag och nämnder.

Campingplatser

Kontoret förvaltar tre campingplatser: Ängby, Bredäng och Flatens camping. Dessa har olika upplåtelseformer, både hyresavtal och arrenden, och omständigheterna för respektive camping skiljer sig åt. På Bredängs camping pågår planer för ändrad detaljplanering med konsekvenser för campingverksamheten. Då stadens campingplatser numera ligger inom attraktiva utvecklingsområden för bostäder behöver staden besluta om campingplatser fortsatt ska finnas på stadens mark.

Kolonistugeområden

Kontoret förvaltar ett antal komplementbyggnader i varierande skick som ligger i anslutning till olika koloniområden. Framtida användning av dessa byggnader försvåras av den låga standarden och att de inte uppfyller gällande myndighetskrav; exempelvis saknas avlopp till flera av dessa byggnader.

Skarpa by

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen–Skarpnäck och är ett framtida exploateringsprojekt. Projektet har diskuterats och samråd har genomförts i flera olika former under en lång tid. Det råder konsensus kring huvuddragen om hur bebyggelsen kan inkluderas i gammal kulturmiljö och bli ett värdefullt tillskott med en blandning av bebyggelse och arbetsplatser i söderort. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Fem av dessa byggnader kommer att bevaras för framtiden. Exploateringen av

Skarpa by är fortfarande i planeringsfas men det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende. Det akuta underhållsbehovet under de kommande tio åren bedöms till 2–5 mnkr per år. Kontoret och exploateringskontoret diskuterar eventuell världöverföring eller förvaltningsuppdrag för områdets samtliga byggnader. Kontoret har pågående förhandlingar med hyresgäster inför framtida avflyttningar.

Byggnader på parkmark

Arbete pågår fortlöpande att genom nya detaljplaner placera kontorets byggnader på kvartersmark. Det gäller framför allt parkleksbyggnader som enligt detaljplan ligger på parkmark men kan också gälla andra, ofta äldre, före detta bostadshus med höga kulturvärden. I första hand är det av intresse att ansluta till redan påbörjade planarbeten, för att minska kontorets kostnader i planläggningsprocessen. Byggnader på kvartersmark istället för parkmark ger kontoret betydligt bättre förutsättningar som förvaltare. Byggbar mark preciseras och fastighetsbildning blir möjlig, vilket även möjliggör försäljning.

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som ligger på parkmark och som inte är förenliga med kontorets uppdrag eller stadens lokalbehov. Dessa har hanterats i samarbete med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsledningskontoret. Vissa av byggnaderna kan överlåtas till exploateringskontoret, vilket främjar en framtida stadsutveckling.

Andra byggnader som staden inte behöver långsiktigt kan fastighetsbildas för att sedan avyttras. Ett antal av de byggnader kontoret förvaltar på parkmark förhyrs av hyresgäster med begränsad betalningsförmåga, vilket innebär begränsade möjligheter att utveckla lokalerna.

Bastubad

Ett planeringsarbete pågår inom staden med att uppföra fristående bastubadsbyggnader. Beroende på om kontoret tar över eller uppför nya byggnader behöver höjd tas för detta utökade uppdrag för berörda förvaltningar.

Natur- och kulturresevat

Naturvärden

Kontoret förvaltar flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturresevat, friluftsområden, vägar och tomtmark. Kontoret har även förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser om cirka 2 100 hektar. Arealen inrymmer tre naturresevat: Nackareservatet i Nacka kommun, del av Görvälns naturresevat i Järfälla kommun samt del av Orlångens naturresevat i Huddinge kommun. Kontoret förvaltar Ågesta friluftsområde och från 2024 också en stor del av Igelbäckens kulturresevat. Dessa naturområden är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden, vilket också gynnar stadens parker och grönytor. Arbetet med den biologiska mångfalden behöver också stärkas och utvecklas i tätbebyggda områden.

Kontorets naturområden är viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under ett år cirka 2,5 miljoner besökare. Det höga besökstrycket ställer stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, cykel- och gångvägar och grillplatser.

Byggnader i naturreservat

Kontoret förvaltar bland annat Ågesta gård i Huddinge, som har ett högt kulturhistoriskt värde. I Orlångens naturreservat finns Stora Orlångsjö som har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär. I naturreservaten finns småhus med underhållsbehov som hyrs av till exempel ideella föreningar med barn- och ungdomsverksamhet med begränsad betalningsförmåga. Kontoret förvaltar även byggnader i naturreservat på mark som tillhör Stockholms stad såsom exempelvis Orhem, Sättra varv och Lilla Sickla gård. Här finns utvecklingsmöjligheter som ryms inom naturreservatets föreskrifter, till exempel nya byggnader, vägar, vatten och avlopp. Denna utveckling kräver dock stora investeringar och samarbete mellan stadens olika förvaltningar och bolag.

Hästa gård och Igelbäckens kulturreseptat (del av Akalla 4:1)

Kontoret har tagit över byggnaderna och marken vid Hästa gård och även en större del av Igelbäckens kulturreseptat på fastigheten Akalla 4:1. Kontoret kommer tillsammans med arrendatorn, Järva stadsdelsnämnd och andra berörda nämnder fortsätta utvecklingen av Hästa gård och del av Igelbäckens kulturreseptat till en öppen och levande stadsbondgård och ett naturområde som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar. Hästa gård är även utgångspunkten för driften av Igelbäckens kulturreseptat och således en förutsättning för en rationell förvaltning av kontorets del av Järvafältet.

Kyrkhamn

I området Kyrkhamn, ett utpekadt särskilt kulturhistoriskt värdefullt område, i nordvästra Stockholm på gränsen mot Järfälla kommun, innehar kontoret ett tiotal huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader. Nyttjandegraden i byggnaderna är låg, liksom deras standard. Indraget vatten och godkänd avloppslösning saknas i flertalet av husen. Idag inryms flera olika verksamheter i byggnaderna, som ett sommarcafé, några företag, ateljéer och föreningar. Byggnaderna ligger utanför SVOA:s (Stockholm Vatten och Avfall) verksamhetsområde. Kontoret utreder förutsättningarna för vatten- och avloppslösningar i byggnaderna och eventuell fastighetsbildning. Staden planerar ett nytt naturreservat i området, vilket ger ändrade förutsättningar för utvecklingen av Kyrkhamns byggnader.

Underhåll och utveckling av fastigheter

Besiktningar och myndighetskrav

Kontoret kommer fortsatt behöva lägga stora resurser i form av tid och pengar för att uppfylla myndighetskrav i beståndet under den kommande perioden. Ett stort bestånd innebär långsiktiga åtaganden vad gäller myndighetsbesiktningar som kontoret arbetar aktivt med.

Ritningar

Kontoret arbetar kontinuerligt och systematiskt med att förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader. Detta sker bland annat genom skanning och modellering av byggnader samt att ritningar som överlämnas efter slutfört projekt till förvaltning uppfyller kontorets tekniska anvisningar. Skanning passar extra bra att använda vid ombyggnationer av äldre, ofta kulturhistoriskt värdefulla byggnader, där äldre ritningar inte alltid stämmer överens med verkligheten. Ett exempel är skanningen för Stadshuset (Eldkvarnen 1) där skador kan förebyggas och en långsiktig planering av underhåll kan förbättras tack vare nya ritningar och 3D-modeller. Arbetet med att utveckla processen med skannade modeller kommer fortsätta och utvecklas under perioden.

Energieffektivitet och god inomhusmiljö

För att säkerställa en god inomhusmiljö så energieffektivt som möjligt har temperaturgivare och luftkvalitetsmätare installerats i ett flertal objekt för att styra ventilation och värme. För att kontrollera inomhustemperaturerna vid värmeböjlor ska nattkylnings- och kylåtervinningsfunktioner implementerats där det är möjligt. God inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyl- och ventilationssystem säkerställs genom regelbundna ronderingar av tekniska installationer digitalt såväl som i byggnaderna. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet, liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena. Vid nybyggnation och ombyggnadsprojekt säkerställs energieffektiva byggnader genom att kontorets tekniska anvisningar används vid projektering.

Kontoret behöver beakta kommande regelverk inom energi- och byggområdet, däribland revideringen av EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) och tillhörande minimikrav på energiprestanda (MEPS) som successivt kan skärpa kraven på byggnaders energiprestanda. Detta kan innebära ett ökat behov av planerade investeringar i energieffektiviserande åtgärder för att säkerställa regelföreläggande och begränsa framtida kostnadsrisker.

Avfall

Kontoret behöver säkerställa att samtliga hyresgäster har möjlighet att sortera avfall i enlighet med lagkrav. Till exempel pågår förändrade rutiner för fastighetsnära insamlingar som initialt omfattar byggnader upplåtna som bostadsrätter. Även förutsättningar för övrig källsortering i kontorets fastigheter utreds och sorteringsfraktioner läggs till där utrymme finns. Kontoret

ämnar också förbättra avfallsuppföljningen i byggprojekt och strävar efter att minimera såväl den totala mängden avfall som andelen som går till deponi. Detta kräver nya arbetssätt och metoder.

Laddplatser för elbilar

Kontoret arbetar aktivt med att utöka antalet laddplatser för elfordon i fastighetsbeståndet och installerar laddstolpar där förutsättningar finns. Genom erhållet stöd från EU-finansierade Klimatklivet har runt 280 publika laddpunkter installerats i anslutning till nio stycken idrottsanläggningar runt om i staden. Stadens målsättningar gällande laddplatser är en stor utmaning och kontoret kommer sannolikt behöva ekonomiskt tillskott i budget eller ytterligare klimatinvesteringsmedel för att kunna leva upp till riktlinjerna.

4 Sammanfattande ekonomisk analys

För den kommande budgetperioden ser kontoret utmaningar kopplat till rådande omvärldsläge, ett fortsatt ökat behov av underhåll samt ett ökat resursbehov utifrån kontorets uppdrag och ansvar – vilket avspeglas i det föreslagna underlaget till budget för 2027–2029.

De strategiska prioriteringarna för kommande budgetperiod inkluderar bland annat strategisk utveckling och satsningar på nya idrottsanläggningar, nya lokaler för kulturell verksamhet, stärkt säkerhet kopplat till rådande omvärldsläge och fortsatt utveckling av kontorets fastigheter. Verksamheten och organisationen behöver anpassas för att dels kunna hantera den idrottsmiljard som tillförts under mandatperioden, dels för att fortsätta satsningen mot att genomföra mer arbete i egen regi och minska stadens beroende av externa konsulter samt säkerställa ett gott kontinuerligt underhållsarbete av stadens fastigheter.

Kontoret ser fortsatta tendenser till minskad betalningsförmåga för några av kontorets hyresgäster till följd av den ekonomiska konjunkturen, vilket kan påverka framtida uthyrningsgrad och hyresnivå. Det gäller främst hyresgäster som är verksamma inom branscherna restaurang och handel. Kontoret arbetar proaktivt och fortsätter söka aktiv och lösningsinriktad dialog med de hyresgäster som identifierats med svårigheter att betala hyra.

Flera anläggningar i kontorets bestånd har ett omfattande behov av renoveringar, dels för att säkerställa fastighetens byggtekniska förutsättningar och dels för att framtidssäkra fastigheten avseende energianvändning och tillgänglighet. Under år 2024–2025 ökade kostnaderna för avhjälpande och planerat underhåll, vilket förklaras både av de senaste årens kostnadsutveckling och det stora underhållsbehovet inom kontorets bestånd – inte minst kopplat till idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter den påbörjade interna översynen av klassificeringen mellan kostnad och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde kostnadsföras och därmed påverka årets resultat. Kontoret har uppskattat den effekt detta kan få på resultatet för respektive år och beaktat i underlaget.

Under 2026 infördes en ny stadsintern hyresmodell. Modellen tar avstamp i en självkostnadsprincip där respektive förvaltning förväntas bära de kostnader som förknippas med respektive hyrt objekt. Under kommande period kommer hyresmodellen att finslipas för att säkerställa full förväntad effect, samtidigt som modellen ger goda förutsättningar för inhyrande nämnders långsiktiga budget och planering.

Investeringsramen enligt KF-budget för perioden år 2027–2029 summerar till 4 020,0 mnkr. De största planerade investeringarna under perioden är upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall samt en ny hall för fotboll och friidrott i Enskede. Kontoret ser dock ett större investeringsbehov för att nå upp till förväntade resultat avseende stadens mål, löpande underhåll av fastigheter och tillskapande av nya fastigheter eller objekt. Investeringsbehovet under perioden 2027–2029 bedömer kontoret uppgår till 8 985,0 mnkr, det vill säga 4 965,0 mnkr utöver KF-budget.

Kontorets resultat efter finansiella poster uppgår i underlaget för budget år 2027 till -88,8 mnkr, år 2028 till -114,9 mnkr och år 2029 till -121,8 mnkr. Investeringarna uppgår enligt nämndens förslag till budget om totalt 2 732,0 mnkr år 2027, 3 120,0 mnkr 2028 och 3 133,0 mnkr 2029.

Finansiering genom externa bidrag

Under de senaste åren har extern finansiering via bidrag möjliggjort för kontoret att hålla en ökad takt i etablering av såväl laddinfrastruktur, bevarande av arkitektoniskt eller kulturellt viktiga byggnader och konstverk som upprustande av stadens skyddsrum. Under den kommande perioden avser kontoret prioritera att söka bidrag från nationella källor och framförallt finansiering relaterat till klimatåtgärder och civilt försvar. För ansökningar av medel med internationell karaktär prioriterar kontoret bevakning.

I den långsiktiga investeringsplanen återfinns upprustande av flertalet skyddsrum för vilket Myndigheten för civilt försvar (MCF) tidigare bedömts vara en stor bidragsgivare. MCF har dock aviserat minskade bidragsvolymer, vilket ökar kontorets behov av alternativ finansiering för upprustande av stadens skyddsrum för att möjliggöra förväntat tempo i upprustningen. Kontoret kommer bland annat bevaka de nya initiativ för innovation avseende civilt försvar som lanserats av Vinnova & MCF i samverkan.



4.1 Drift

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Totalt Mnkr	VP 2026	KF plan 2027	FL 2027	FL 2028	FL 2029	Avvikelse KF 2027 vs. FL 2027	Avvikelse %
Hyror	1 734,4		1 775,1	1 778,3	1 810,3	-29,4	-1,6%
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	25,3		25,5	24,8	24,9	-0,2	-0,8%
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	54,1		58,8	58,5	59,0	2,2	3,9%
Arbeten åt utomstående	4,1		4,6	4,6	4,6	-1,5	-24,6%
Reglering av förvaltningsuppdragen	14,5		12,6	12,6	12,6	1,9	17,6%
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,0		4,3	2,8	1,7	3,3	304,7%
Lokalservice och FM-tjänster	23,9		24,0	24,0	24,0	-5,6	-18,8%
Övriga intäkter	18,7		16,1	15,5	17,3	-25,1	-60,8%
Summa verksamhetens intäkter	1 880,0	1 975,5	1 921,1	1 921,1	1 954,4	-54,4	-2,8%
Driftkostnader (drift)	-243,6		-245,5	-244,5	-243,7	-2,3	0,9%
Lokalservice och FM-tjänster	-28,1		-27,2	-27,7	-28,1	-0,6	2,2%
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-94,4		-92,1	-94,2	-94,2	4,0	-4,2%
Avhjälpan underhåll & akut åtgärd	-78,5		-85,0	-88,7	-91,7	-14,2	20,1%
Planerat underhåll	-68,7		-72,7	-76,7	-80,7	5,7	-7,3%
Arbeten åt utomstående	-4,1		-4,6	-4,6	-4,6	1,5	-24,6%
Reglering av förvaltningsuppdragen	-4,6		-6,8	-6,6	-6,8	-2,0	43,5%
Förvaltningskostnader (OH)	-185,7		-206,0	-201,9	-197,1	-20,3	10,9%
Fastighets skatt	-17,7		-17,4	-17,4	-17,4	-2,4	16,2%
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-5,0		-4,3	-2,8	-1,7	-3,3	304,7%
Skadestånd och Vite	-2,0		0,0	-0,2	0,0	0,2	-100,0%
Marknadsföringsbi drag	-2,3		-2,6	-2,6	-2,6	-0,2	10,7%
Övriga kostnader	-15,5		-36,4	-33,3	-29,1	-17,3	90,6%
Summa verksamhetens kostnader	-750,2	-749,4	-800,6	-801,0	-797,5	-51,2	6,8%
Verksamhetens driftnetto	1 129,8	1 226,1	1 120,5	1 120,0	1 156,8	-105,6	-8,6%
Avskrivningar	-749,0	-770,6	-802,0	-826,1	-850,9	-31,5	4,1%
Räntekostnader	-414,4	-423,8	-407,3	-408,9	-427,7	16,5	-3,9%
Summa kapitalkostnader	-1 163,4	-1 194,4	-1 209,3	-1 235,0	-1 278,7	-14,9	1,3%
Årets resultat	-33,6	31,7	-88,8	-114,9	-121,8	-120,4	-380,2%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster i kontorets underlag för budget 2027 (FL 2027) uppgår till -88,8 mnkr. Anledningen till det negativa resultatet är övergången till en ny hyresmodell som bygger på självkostnadshyra och därmed inte beaktar vakanta lokaler, tomställda lokaler, naturreservat, utökade kostnader kopplat till nya budgetuppdrag samt förluster i avtal avseende kommersiella lokaler.

Kontorets totala intäkter år 2027 uppgår till 1921,1 mnkr vilket innebär en minskning om 54,4 mnkr (-2,8 %) jämfört med KF-budget.

Under de senaste åren har kontoret i samarbete med stadsledningskontoret tagit fram en ny stadsintern hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Modellen innebär att samtliga inhyrande nämnder har fått en hyra som baseras på standardiserade nycklar för administration och underhåll. Kontoret har kompletterat modellen med saknade lokaler samt i vissa fall justerat antaganden och uppgifter för att säkra en mer korrekt hyresnivå motsvarande de faktiska kostnaderna.

Ökningen av hyresintäkter år 2027 beror främst på förändringar i modellen jämfört med versionen för år 2026. I budgettilldelningen för kontoret avseende 2026 korrigerades inte effekten av den nya hyresmodellen fullt ut, vilket innebär att intäktskravet för de stadsinterna hyresgästerna är för högt även för år 2027. Kontoret vill understryka att ändringar i modellen kan förväntas även framåt då den ännu inte har varit i bruk ett helt år och därför inte har kunnat analyseras och utvärderas mot det faktiska resultatet.

Verksamhetens kostnader summerar under motsvarande period till 800,6 mnkr, en ökning om 51,2 mnkr (6,8 %). Ökningen beror till exempel på ökade förvaltningskostnader (OH) samt underhållskostnader och driftkostnader.

Under det första kvartalet 2026 kommer skötseln av stadens ytterområden samt bostadsrättsföreningarna att genomföras i egen regi genom att kontoret utökar antalet anställda drifttekniker. Konverteringen kommer att innebära minskade kostnader generellt på kontoret, men något ökade förvaltningskostnader (OH).

Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 209,3 mnkr varav 802,0 mnkr avser avskrivningar och 407,3 mnkr avser räntor. Ökningen jämfört mot KF-budget uppgår till 14,9 mnkr (1,3 %).

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



Fastighetsnämnden exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. idrott & förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	KF plan	FL	FL	FL	Avvikelse	Avvikelse
	2026	2027	2027	2028	2029	KF 2027 vs. FL 2027	%
Hyror	1 039,4		1 035,6	1 024,7	1 032,5	-44,3	-4,1%
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	13,2		12,2	11,7	11,7	-0,6	-4,5%
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	50,8		52,2	51,8	52,3	-0,7	-1,2%
Arbeten åt utomstående	0,1		0,6	0,6	0,6	-1,5	-71,4%
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	5,0		4,3	2,8	1,7	3,3	304,7%
Lokalservice och FM-tjänster	23,9		24,0	24,0	24,0	-5,6	-18,8%
Övriga intäkter	18,1		15,5	14,9	16,7	-22,5	-59,2%
Summa verksamhetens intäkter	1 150,6	1 216,4	1 144,5	1 130,5	1 139,5	-71,9	-5,9%
Driftkostnader (drift)	-178,7		-175,9	-175,0	-174,4	-0,2	0,1%
Lokalservice och FM-tjänster	-28,1		-27,2	-27,7	-28,1	-0,6	2,2%
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-80,4		-78,7	-80,7	-80,7	3,3	-4,0%
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-34,6		-39,7	-40,4	-40,4	-4,8	13,7%
Planerat underhåll	-36,7		-38,7	-40,7	-42,7	-2,3	6,3%
Arbeten åt utomstående	-0,1		-0,6	-0,6	-0,6	1,5	-71,4%
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-133,8		-151,7	-147,6	-142,8	6,9	-4,4%
Fastighetsskatt	-15,8		-15,4	-15,4	-15,4	-2,3	17,4%
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	-5,0		-4,3	-2,8	-1,7	-3,3	304,7%
Skadestånd och Vite	-2,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	-2,3		-2,6	-2,6	-2,6	-0,2	10,7%
Övriga kostnader	-12,5		-31,5	-28,4	-24,2	-17,3	122,2%
Summa verksamhetens kostnader	-530,1	-547,0	-566,3	-561,8	-553,4	-19,3	3,5%
Verksamhetens driftnetto	620,5	669,4	578,2	568,7	586,1	-91,2	-13,6%
Avskrivningar	-392,0	-396,2	-408,9	-424,3	-437,1	-12,7	3,2%
Räntekostnader	-261,4	-263,4	-258,1	-259,4	-270,8	5,3	-2,0%
Summa kapitalkostnader	-653,4	-659,6	-667,0	-683,7	-707,9	-7,4	1,1%
Årets resultat	-32,9	9,8	-88,8	-114,9	-121,8	-98,5	-1009,3%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1144,5 mnkr i kontorets underlag för budget 2027 (FL 2027), vilket är en minskning med -71,9 mnkr (-5,9 %) jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2027 (KF-ram) som uppgår till 1216,4 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna år 2027 uppgår till 1035,6 mnkr, vilket är en minskning med 44,3 mnkr (-4,1 %) jämfört med KF-budget.

Under de senaste åren har kontoret i samarbete med stadsledningskontoret tagit fram en ny stadsintern hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Modellen innebär att samtliga inhyrande nämnder har fått en hyra som baseras på standardiserade nycklar för administration och underhåll. Kontoret har kompletterat modellen med saknade lokaler samt i vissa fall justerat antaganden och uppgifter för att säkra en mer korrekt hyresnivå motsvarande de faktiska kostnaderna.

Minskningen av hyresintäkter år 2027 beror på övergången till en ny hyresmodell som bygger på självkostnadshyra och därmed inte beaktar vakanta lokaler, tomställda lokaler, naturreservat, utökade kostnader kopplat till nya budgetuppdrag samt förluster i avtal avseende kommersiella lokaler.

I budgettilldelningen för kontoret avseende 2026 korrigerades inte effekten av den nya hyresmodellen fullt ut, vilket innebär att intäktskravet för de stadsinterna hyresgästerna är för högt även för år 2027. Kontoret vill understryka att ändringar i modellen kan förväntas även framåt då den ännu inte har varit i bruk ett helt år och därför inte har kunnat analyseras och utvärderas mot det faktiska resultatet.

Under 2027 kommer kontoret att ta Fagerlids parklek i bruk. Det är en nyuppförd parklek i Farsta stadsdelsområde, för vilken intäkterna budgeteras till 1,2 mnkr. I Farsta tillträds också nya servicelägenheter i BRF Bruket i Klockelund. Intäkter från stadsdelsnämnden uppgår till 2,2 mnkr för dessa.

För de hyresavtal som omfattas av indexklausul justerades hyrorna från och med år 2026 med en indexuppräknings om 0,9 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI).

Kontoret fortsätter arbetet för att minimera vakanserna i fastighetsbeståndet i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget. På grund av det utmanande ekonomiska läge som råder ser kontoret fortsatta tendenser till minskad betalningsförmåga hos ett antal 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, i syfte att om möjligt finna lösningar. Till följd av detta har kontoret i nuläget en del vakanta lokaler. Vakanser har budgeterats i linje med de senaste årens utfall men det är osäkert om och var dessa kommer att realiseras. Under kommande flerårsperiod har till exempel hyresgäster i Östermalmshallen (Riddaren 3) möjlighet till omförhandling av sina hyresavtal och i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) finns i nuläget avtal som har sagts upp för villkorsändring samt avflytt. Kontoret har också hyresgäster som är under rekonstruktion.

Under den kommande flerårsperioden planeras flera stora renoveringsprojekt, till exempel på Pelarbacken större 4, Hägerstens medborgarhus (Valutan 1) och inom Hötorgsfaret (Beridarebanan 10). Projekten kommer att påverka hyresintäkterna men då genomförandebeslut ännu inte fattats är det i nuläget inte fastställt när och med hur mycket och effekten är således inte beaktad i flerårsbudgeten.

Även flera av kontorets fastigheter som innehåller ateljéer står inför kommande renoveringar. Det gäller Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (del av Årsta 1:1) och Spinnhuset (del av Alstavik 1). Stadsledningskontoret utreder hur hyresmodellen för ateljéerna ska se ut efter att renoveringarna är genomförda.

Den planerade tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö påverkar kontorets fastighet Leverantören 2 i Älvsjö. Senast september år 2026 ska industrifastigheten som inrymmer kontor, verkstäder, lager med mera vara tomställd på hyresgäster och planeras i samband med det att avyttras från kontorets bestånd. Kontoret budgeterar därför inga intäkter eller kostnader för fastigheten under åren 2027-2029. Lokalerna har genererat årliga överskott och tomställningen innebär således en negativ effekt på kontorets resultat efter finansiella kostnader.



Kontoret arbetar för att tomställa Långsjö gård (Långsjö gård 10) inför planerad försäljning och har dialog med nuvarande hyresgäst om avflytt. Kontoret budgeterar för intäkter under det första halvåret 2027, vilket är en minskning med 0,2 mnkr jämfört med KF-budget.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1) är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har använts som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader. Skeppet har underhållits och kontoret söker en ny hyresgäst med förväntningen att kunna hyra ut fartyget under sommarhalvåret. Tidigare budgeterade intäktsnivåer förväntas inte kunna uppnås och intäktsberäkningen har därför sänkts med 2,9 mnkr jämfört med KF-budget.

De planerade byggnaderna på Östermalmstorg, en restaurangbyggnad och en gatuköksbyggnad, budgeteras att hyras ut med en årlig intäkt om 1,4 mnkr. Avtalsperioden inleds dock med en hyresrabatt för att underlätta hyresgästernas uppstart. Intäkterna uppgår till 0,4 mnkr år 2027, 1,1 mnkr år 2028 och 1,4 mnkr år 2029.

Intäkterna från Kungsholmen och Farsta brandstation är budgeterade i enlighet med nivåerna i de senast beslutade tjänsteutlåtandena.

Under slutet av år 2027 avflyttar en extern hyresgäst från administrativa lokaler i Johannes brandstation för kommande verksamhetsanpassning gentemot interna hyresgäster. Det innebär minskade intäkter 2027 om 3,8 mnkr. År 2028 minskar intäkterna med 12,2 mnkr och budgeteras på samma nivå 2029.

Kontoret för en dialog med en hyresgäst i garagerörelsen i Beridarebanan 10 gällande tolkning av vilken hyresnivå som ska gälla enligt avtalet. Den budgeterade hyresnivån är osäker i nuläget.

Slottsbyggnaden på Sturehovs slott (Sturehov 1:2) är tom efter den tidigare hyresgästens konkurs. Arbetet pågår gällande utveckling och framtida nyttjande av byggnaderna för stadsintern verksamhet med syfte att tillgängliggöra slottet än mer för allmänheten.

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 brandteknisk klassning. Eventuell evakuering av dessa kommer att få negativa ekonomiska effekter med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader på kort sikt. Hittills har två gruppboendestäder stängts, vilket innebär att stadsdelsnämndens hyreskontrakt är avslutat men kontoret kvarstår med kostnaden för avgift till föreningen. Det är i nuläget inte klarlagt om detta kommer aktualiseras för fler gruppboenden och vilken ekonomisk effekt det i så fall kan få.

I kontorets bestånd finns ett antal tomställda lokaler som stadsdelsförvaltningar valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS men även parklekslokaler. Några lägenheter har avyttrats och andra planeras att avyttras. Det är svårt att hitta hyresgäster eller en alternativ användning för de parklekar i kontorets bestånd som är tomställda då byggnaderna ofta har ett begränsat användningsområde och ligger otillgängligt. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader.

Kontoret hyr i dagsläget lokaler från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som sedan hyrs ut till privatägda förskolor. Upplägget innebär att kontoret agerar mellanhand, vilket är förenat med administration och ekonomisk risk. Kontoret fortsätter sitt arbete för att dessa hyresavtal ska tecknas som direktavtal mellan fastighetsägare och verksamhet i aktuell lokal. Under flerårsperioden planeras att tre av dessa avslutas. För en av dessa pågår en tvist med bostadsrättsföreningen och kontoret riskerar kvarstående inhyrningskostnader under år 2027 och 2028, vilket påverkar resultatet negativt med 0,7 mnkr respektive 0,5 mnkr per år då kontorets tidigare hyresgäst har avflyttat.

Mediaintäkter

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

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader minskar med 0,7 mnkr (1,2 %) år 2027 jämfört med KF-budget. Det beror främst på minskade intäkter för värme och kyla på Kulturhuset (Skansen 23) på grund av minskad förbrukning med anledning av energibesparingsåtgärder.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter minskar med 22,5 mnkr (59,2 %) jämfört med KF-budget. Det beror främst på att den tidigare schablonen för administration och underhåll för LSS-bostäder och förskolor numera ingår i den stadsinterna hyresintäkten. Posten övriga intäkter innehåller också reglering av hyror för brandstationerna. Regleringen av hyrorna ökar på intäktssidan eftersom att flera stationer har ökade kostnader som kompenseras via årlig hyresreglering.

Kostnader

Kontorets kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår, exklusive finansiella poster, till 566,3 mnkr i kontorets underlag för budget 2027 (FL 2027), vilket är en ökning med 19,3 mnkr (3,5 %) jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2027 (KF-ram) som uppgår till 547,0 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna år 2027 uppgår till 175,9 mnkr, vilket är en ökning med 0,2 mnkr (0,1 %) högre än i KF-budget.

Det pågår för närvarande utredningar och arbete med att förvärva nya fastigheter till kontorets bestånd utöver de löpande inköp som görs i nya bostadsrättsföreningar för att säkra behov av förskolor och LSS-bostäder. Det omfattar till exempel Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden samt fastigheter på Blasieholmen. Det råder i nuläget osäkerheter kring driftsförhållandena för dessa och de budgeteras därför inte i resultaträkningen i flerårsbudgeten utan kontoret återkommer när fler förutsättningar har fastställts.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader minskar med 0,5 mnkr (-0,5 %) år 2027 jämfört med KF-budget, till exempel på grund av avslutade hyresavtal samt ändringar i planerade förvärv.

De naturreservat som förvaltas utanför stadens gränser fyller en viktig funktion men är också kostsamma att förvalta och utveckla. I flerårsbudgeten uppgår finansieringsbehovet för reservaten i Görväln och Nacka samt Ågesta friluftsområde år 2027 till cirka 6,7 mnkr. Kontoret har budgeterat för ökade kostnader om 0,7 mnkr, bland annat för åtgärder kopplat till extremväder så som kraftiga stormar och nederbörd. Det kan till exempel röra sig om åtgärder efter nerblåsta träd, att reparera vägar samt att trygghetssäkra för de många besökarna i reservaten. Kostnaderna ökar också på grund av olika utredningar i områdena, till exempel vattenutredningar, vilka kostar att genomföra samt kan leda till åtgärder utifrån resultatet.

Kostnaderna för media, drift och underhåll av Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat uppgår till 6,0 mnkr årligen, en ökning om 2,0 mnkr jämfört med KF-budget. Kontorets entreprenörer ansvarar för driftåtgärder så som att åtgärda nerblåsta träd, klottersanering, underhålla motionsspåret, bekämpning av invasiva arter, reparationer samt att åtgärda tjuvdumpningar, vilket är ett problem i området.

Katarinagaraget (del av Södermalm 7:87) kommer under flerårsperioden att återgå i förvaltning till följd av att det pågående projektet närmar sig avslut. Eftersom uthyrning i större omfattning inte är möjlig men kontoret har kostnader om 1,7 mnkr för till exempel drift, fastighetsskatt och kapitalkostnader genererar lokalerna ett underskott.

De kommande åren ska kontoret genomföra omfattande renoveringar av flertalet befolkningsskyddsrum. Förvaltningen av dessa kommer att leda till ökade kostnader men då det i nuläget inte är fastställt i vilken omfattning kostnaderna ökar samt när de kommer att inträffa så är de ökade kostnaderna för detta inte beaktade i flerårsbudgeten.

I kontorets bestånd finns skyddsvärda verksamheter. Dessa verksamheter kräver särskilda avtal med ökad kravställning, vilket föranleder ökade kostnader för förvaltning. Kontoret har i budget lagt in ökade kostnader för fastighetsskötsel om 0,3 mnkr för ovan men beloppet kan behöva justeras när förutsättningarna är mer klarlagda.

Kontoret arbetar i enlighet med uppdrag i budgeten om att minska konsulttjänster till förmån för egen personal och under det första kvartalet 2026 har skötseln av stadens ytterområden samt bostadsrättsföreningar övergått i egen regi genom att kontoret utökar antalet anställda drifttekniker och säger upp avtal med extern leverantör. Konverteringen kommer att leda till totalt sett minskade kostnader för kontoret men en viss omfördelning från drift- till förvaltningskostnader (OH) kommer ske.

Mediakostnader

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

Kontorets kostnader för media bedöms minska med 3,3 mnkr (-4,0%) år 2027 jämfört med KF-budget. Minskningen förklaras främst av sänkningen av elskatt per kilowattimme. En

annan orsak är att mediaförbrukningen belastar investeringsbudgeten för fastigheter under renovering och att resultatbudgeten därför minskar när budgeten flyttas. Kostnaderna för media minskar också på Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) där kontoret har genomfört energieffektiviseringar och injusteringar främst av ventilation efter tidigare renoveringsprojekt.

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.

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 7,1 mnkr (10,0 %) år 2027 jämfört med KF-budget och uppgår till totalt 78,4 mnkr. Kontoret implementerade per oktober 2025 ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Det går kortfattat ut på ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt så kallade 1:1-renoveringar eller arbeten när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet och där mer kostnader belastar resultatet det år då arbetet utförs. Det åldrande beståndet och underhållsskulden medför behov som driver dessa typer av åtgärder. Då arbetssättet är nytt är det i nuläget inte fastställt vilken av underhållsposterna som kommer att påverkas mest.

Det avhjälpande underhållet på Östermalmshallen (Riddaren 3) förväntas bli högre i takt med att byggnaden åldras då det nu har gått några år sedan den renoverades. Även på Tekniska nämndhuset förväntas ökade underhållskostnader när garantier från det tidigare renoveringsprojektet löper ut.

Administrations- och förvaltningskostnader (OH)

Nettokostnaderna för administration – i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” – uppgår till 206,0 mnkr, vilket är en ökning med 20,3 mnkr (10,9 %) jämfört med KF-budget. Av kostnaderna fördelas 151,7 mnkr på kontorets egna fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag.

Förvaltningskostnaderna (OH) för fastigheter exklusive idrottsanläggningar minskar med 6,9 mnkr (4,4 %). Minskningen beror på att kontoret vid implementeringen av den nya hyresmodellen har ändrat principen för fördelningen av overheadkostnader. De fördelas nu utifrån hur mycket kontorets medarbetare arbetar mot de olika fastighetskategorierna. Detta har föranlett en minskning på kontorets egna fastigheter och en ökning på idrottsnämndens anläggningar. Flera av kontorets medarbetare arbetar dedikerat med idrottsanläggningarna, som utgör en väsentlig del i kontorets bestånd, varför denna fördelningsprincip ger en mer rättvis bild av de faktiska kostnaderna.

Kontorets satsningar på idrottsanläggningar – genom den tidigare tilldelade idrottsmiljarden – samt stärkt säkerhet kopplat till omvärldsläge, förutsätter utökade personalresurser framåt. Kontoret behöver anpassa både verksamhet och organisation för att kunna hantera tillkommande fastigheter för förvaltning både inom idrottsverksamhet och övrigt. Kontoret

har i underlag för budget 2027 tagit höjd för ökade personalkostnader med 26,8 mnkr (12,6 %). Samtidigt ökar intäkterna från tidrapportering mot investeringsprojekt med 16,5 mnkr, vilket ger en nettoeffekt på 10,3 mnkr. Flera av de tillkommande tjänsterna syftar till att höja kontorets kvalitet avseende styrning och kontroll.

Kontoret arbetar i enlighet med uppdrag i budgeten med att minska konsulttjänster till förmån för egen personal. Det avser till exempel köpta tjänster inom ramen för investeringsprojekten där kontoret analyserar effekten av att ha dessa i egen regi istället. Konverteringen förväntas leda till en betydande positiv effekt på investeringsprojekten över tid men ökar budgeten för förvaltningskostnaderna.

Under det första kvartalet 2026 kommer skötseln av stadens ytterområden samt bostadsrättsföreningarna att genomföras i egen regi genom att kontoret utökar antalet anställda driftstekniker. Konverteringen kommer innebära minskade kostnader generellt på kontoret, men något ökade förvaltningskostnader (OH).

Som kontoret rapporterar under avsnittet om strategisk inriktning behövs ett systemstöd för underhållsplanering för att stärka kontorets planeringsförmåga. Kontoret har budgeterat 3,5 mnkr 2027 för att utveckla och implementera ett sådant systemstöd. För att möjliggöra kontorets uppdrag om att förvalta, sköta driften av och underhålla objekt med särskilda skyddskrav behövs även ett kompletterande fastighetssystem. Kontoret budgeterar kostnader för utveckling och implementering av ett säkert fastighetssystem om 3 mnkr år 2027. Arbetena med systemlösningarna ovan förväntas fortsätta under 2028 och kontoret har budgeterat 4 mnkr totalt för dessa år 2028.

Kontoret har i tidigare rapporteringar beskrivit utmaningar med att nå upp till den budgeterade nivån på tidrapportering mot investeringsprojekt och har under 2025 vidtagit åtgärder för att förbättra nivån, vilket har gett positiva effekter. Den nya tidrapporteringsrutinen kommer fortsatt att analyseras under år 2026 för att säkra korrekta nivåer.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 31,5 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram samt projekt för fastighetsbildning. Kontoret bidrar till ett flertal trivsel- och trygghetssatsningar i Stockholms innerstad, bland annat City i Samverkan, julbelysning samt marknadsföringsbidrag av olika slag. Dessa satsningar budgeteras under övriga kostnader.

I beloppet finns också de kostnader som kontoret har för konsulter med uppdrag mot specifika fastigheter. Kontoret har fått ett uppdrag i budgeten om att arbeta med utredning av fastighetsägaransvaret för Hötorgsfaret (Beridarebanan 10). Fastigheten är mycket komplex och arbetet förväntas pågå till och med 2028. Kontoret kommer år 2027 också att ha kostnader för de planerade förvärven av det idrottscenter som planeras på Gjutmästaren 6 i Bromma samt Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden som ska användas som eventlokal. De totala kostnaderna för dessa uppdrag uppgår i flerårsbudgeten till 8 mnkr år 2027 och 5 mnkr år 2028.

Kontoret har också konsultkostnader för juridiska samt lokaltjänster avseende Skarpnäcks gård 1:1 inför kommande exploateringsprojekt inom området. Arbetet är ett uppdrag från exploateringskontoret som kommer att faktureras kostnaderna vid tecknandet av förvaltningsuppdrag som det planeras för.

På Börshuset (Rådstugan 1) pågår en utredning om ett äldre hyresavtals giltighet med syfte att uppnå en aktuell och korrekt hyresnivå. Utredningen föranleder juristkostnader som år 2027 budgeteras till 1,0 mnkr.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt intern ränta. Avskrivningar beräknas utifrån bokförda värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder, medan den interna räntekostnaden beräknas utifrån totalt bokfört kapital och en av staden fastställd procentsats.

Den ena delen av prognosen för kapitalkostnader bygger på redan gjorda aktiveringar och det bokförda värdet av dessa i anläggningsregistret, vilket ger en hög tillförlitlighet. Den andra delen bygger på idag aktuella antaganden för pågående och kommande investeringsprojekt, vilket jämförelsevis är mer osäkert.

Kontoret har under föregående år gått igenom och kommit i kapp med utrangeringar, vilket då samtidigt resulterade i större kostnader. Framgent förväntas dessa kostnader vara lägre och på en mer stabil nivå.

I kontorets underlag för budget 2027 budgeteras kapitalkostnaderna för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar till 667,0 mnkr, varav 408,9 mnkr avser avskrivningar och 258,1 mnkr avser räntor – en ökning med totalt 7,4 (1,1 %) mnkr jämfört med KF-budget.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara investeringsutgifter enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag, beräknas uppgå till 42 mnkr år 2027. Dessa utgifter budgeteras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att förutsäga. Därför har kontoret idag svårt att beräkna detta för år 2028 respektive 2029. Utifrån tidigare år antar kontoret istället ett förväntat belopp om 35 mnkr för respektive år. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.



Idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden Idrottsanläggningar Mnkr	VP	KF plan	FL	FL	FL	Avvikelse	Avvikelse
	2026	2027	2027	2028	2029	KF 2027 vs. FL 2027	%
Hyror	678,1		723,4	737,4	761,5	16,1	2,3%
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,9		8,8	8,7	8,8	0,4	4,9%
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	0,9		4,1	4,1	4,1	3,1	308,4%
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	0,6		0,6	0,6	0,6	0,0	-1,6%
Summa verksamhetens intäkter	688,6	717,2	736,9	750,8	775,0	19,7	2,7%
Driftkostnader (drift)	-56,9		-62,8	-62,7	-62,5	-3,1	5,2%
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,9		-3,2	-3,2	-3,2	0,0	-1,3%
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-40,1		-42,6	-45,6	-48,6	-11,1	35,2%
Planerat underhåll	-32,0		-34,0	-36,0	-38,0	8,0	-19,0%
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-45,3		-47,9	-47,9	-47,9	-27,9	139,4%
Fastighetsskatt	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,1%
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-2,1		-4,1	-4,1	-4,1	0,0	0,0%
Summa verksamhetens kostnader	-179,3	-160,5	-194,6	-199,5	-204,3	-34,1	21,2%
Verksamhetens driftnetto	509,3	556,7	542,3	551,3	570,7	-14,4	-2,6%
Avskrivningar	-357,0	-374,4	-393,1	-401,8	-413,8	-18,7	5,0%
Räntekostnader	-153,0	-160,4	-149,2	-149,5	-156,9	11,2	-7,0%
Summa kapitalkostnader	-510,0	-534,8	-542,3	-551,3	-570,8	-7,5	1,4%
Årets resultat	-0,7	21,9	0,0	0,0	0,0	-21,9	-100,1%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2027 med inriktning för 2028 och 2029

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår år 2027 till 736,9 mnkr, en ökning med 19,7 mnkr (2,7 %) jämfört med KF-budget. De stadsinterna hyresintäkterna uppgår till 716,3 mnkr i enlighet med den nya hyresmodellen för stadsinterna hyresgäster som implementerades 2026. Under perioden tillkommer flera nya anläggningar. Det rör sig både om tillkommande byggnader på befintliga anläggningar, till exempel omklädnings- och servicebyggnader, men även nya idrottshallar. Till exempel planerar kontoret att ta i bruk Gränsbergets och Bäverdalens idrottshallar, Akallahallen, skridsko- och idrottshall på Hagsätra IP samt Enskede fotbolls- och friidrottshall. På Aspuddens IP och Gränsbergets BP tas nya servicebyggnader i bruk. Vällingby sim- och idrottshall planeras att återinvigas under perioden.

Kontoret har övertagit Kämpingeskolan i Tensta, vilket inkluderar Kämpingehallen som idrottsnämnden kommer att hyra. Den renoveras för närvarande och kommer att tas i bruk under flerårsperioden. Det planeras också för ett övertagande av Sandsborgsbadet samt att idrottshallen i den nyrenoverade Kungsholmens brandstation kommer att hyras av idrottsnämnden. Kontoret förbereder ett förvärv av det planerade idrottscentret på Gjutmästaren 6 som framåt kommer ingå i kontorets idrottsanläggningar. De kommande

förvärven är inte beaktade i resultatbudgeten i flerårsbudgeten då intäkter och kostnader är osäkra tills mer information finns.

De externa intäkterna från lokaler och arrenden ökar med 0,4 mnkr. Det avser främst Gubbängens IP där ett nytt avtal med en tennisklubb ökar intäkterna med 0,2 mnkr. På några anläggningar budgeteras minskade intäkter från parkeringsarrenden för delar av perioden då dessa ytor kommer att användas för byggetableringar i samband med renoveringsprojekt. Det gäller till exempel Gubbängsfältet där intäkterna minskar med 0,2 mnkr år 2027 för att sedan öka igen.

Kostnader

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår år 2027 till 62,8 mnkr, en ökning om 3,1 mnkr (5,2 %) jämfört med KF-budget. Ökningen avser främst kostnader för fastighetsskötsel. Det avser till exempel kostnader för kontorets sim- och idrottshallar, av vilka flera har uppnått sin tekniska livslängd samt har ett stort besöksantal. Det bristfälliga skicket i kombination med det höga nyttjandet leder till ökade kostnader för drift. Andra kostnadsdrivare är service på kylmaskiner samt service på större pumpar för avlopp, ishallar och badvatten. Även interna och externa arbetskostnader för personal ökar och kontoret anpassar både verksamhet och organisation för att möta behovet. De tillkommande idrottsanläggningarna och nya byggnader på befintliga anläggningar föranleder ökade kostnader när dessa ska förvaltas.

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.

Den totala underhållsbudgeten år 2027 uppgår till 76,6 mnkr. Det är en ökning om 3,1 mnkr (4,2 %) jämfört med KF-budget. Justering av budgeten har gjorts mellan det avhjälpande och det planerade underhållet. Flera idrottsanläggningar i kontorets bestånd har uppnått sin tekniska livslängd och står inför stora renoveringar. Till dess att renovering kan ske befarar kontoret att det löpande underhållet kommer att öka.

Kontoret implementerade per oktober 2025 ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Det går kortfattat ut på ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt så kallade 1:1 renoveringar/arbeten när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet, där mer kostnader belastar resultatet det år då arbetet utförs. Det åldrande beståndet och underhållsskulden medför behov som driver dessa typer av åtgärder. Då arbetssättet är nytt är det i nuläget inte fastställt vilken av underhållsposterna som kommer att påverkas mest.

Budgeten för avhjälpande underhåll uppgår till 39,6 mnkr, en ökning med 11,1 mnkr (35,2 %). Ökningen avser främst sim- och idrottshallarna och är en följd av att flera av dessa har uppnått sin tekniska livslängd, vilket leder till högre felavhjälpande kostnader för att anläggningarna ska kunna användas. Posten omfattar till exempel utbyten av delar på badvattenrening i simhallarna, vilket är kostsamt då materialet behöver tåla klorvatten.

Kontoret har flera bollplaner med planvärme och ispister. Det är kostsamt när dessa går sönder, vilket kontoret har beaktat i budgeten för avhjälpande underhåll.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Förvaltningskostnaderna (OH) för idrottsanläggningarna ökar med 27,9 mnkr (139,4 %) till 47,8 mnkr jämfört med KF-budget. Ökningen beror på att kontoret vid implementeringen av den nya hyresmodellen har ändrat principen för fördelningen av overheadkostnader. De fördelas nu utifrån hur mycket kontorets medarbetare arbetar mot de olika fastighetskategorierna. Idrottsnämnden hade tidigare ett fast pris för overheadkostnader som uppgick till 20,0 mnkr. Flera av kontorets medarbetare arbetar dedikerat med idrottsanläggningarna, som utgör en väsentlig del i kontorets bestånd, varför denna fördelningsprincip ger en mer rättvis bild av de faktiska kostnaderna.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt intern ränta. Avskrivningar beräknas utifrån bokförda värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan den interna räntekostnaden beräknas utifrån totalt bokfört kapital och en av staden fastställd procentsats.

Den ena delen av prognosen för kapitalkostnader bygger på redan gjorda aktiveringar och det bokförda värdet av dessa i anläggningsregistret vilket ger en hög tillförlitlighet. Den andra delen bygger på idag aktuella antaganden för pågående och kommande investeringsprojekt vilket jämförelsevis är mer osäkert.

Kontoret har under föregående år gått igenom och kommit i kapp med utrangeringar vilket då samtidigt resulterade i större kostnader. Framgent förväntas dessa kostnader vara lägre och på en mer stabil nivå.

I kontorets underlag för budget 2027 budgeteras kapitalkostnaderna för kontorets idrottsanläggningar till 542,3 mnkr, varav 393,1 mnkr avser avskrivningar och 149,2 mnkr avser räntor. En ökning med totalt 7,5 (1,4 %) mnkr jämfört med KF-budget.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara utgifter/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten för idrottsanläggningar beräknas uppgå till 38 mnkr år 2027. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att förutsäga. Därför har kontoret idag svårt att beräkna detta för år 2028 respektive 2029. Utifrån tidigare år antar kontoret

istället ett förväntat belopp om 45 mnkr för respektive år. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP	KF budget	FL	FL	FL	Avvikelse	Avvikelse
	2026	2027	2027	2028	2029	KF 2027 vs. FL 2027	%
Hyror	16,8		16,1	16,2	16,2	-1,2	-7,1%
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,2		4,5	4,5	4,5	0,0	-1,0%
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	2,3		2,5	2,5	2,5	-0,3	-9,1%
Arbeten åt utomstående	4,0		4,0	4,0	4,0	0,0	0,0%
Reglering av förvaltningsuppdragen	14,5		12,6	12,6	12,6	1,9	17,6%
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Övriga intäkter	0,0		0,0	0,0	0,0	-2,5	-99,3%
Summa verksamhetens intäkter	40,8	41,9	39,7	39,7	39,8	-2,2	-5,1%
Driftkostnader (drift)	-8,0		-6,8	-6,8	-6,8	1,0	-13,2%
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-11,0		-10,3	-10,3	-10,3	0,7	-6,6%
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-3,8		-2,7	-2,7	-2,7	1,7	-38,4%
Planerat underhåll	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Arbeten åt utomstående	-4,0		-4,0	-4,0	-4,0	0,0	0,0%
Reglering av förvaltningsuppdragen	-4,6		-6,8	-6,6	-6,8	-2,0	43,5%
Förvaltningskostnader (OH)	-6,6		-6,4	-6,4	-6,4	0,7	-9,6%
Fastighetsskatt	-1,9		-1,9	-1,9	-1,9	-0,1	7,3%
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	-0,2	0,0	0,2	-100,0%
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-0,9		-0,8	-0,8	-0,8	0,0	-1,6%
Summa verksamhetens kostnader	-40,8	-41,9	-39,7	-39,7	-39,8	2,2	-5,1%
Verksamhetens driftnetto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,5%
Avskrivningar	0,0		0,0	0,0	0,0		
Räntekostnader	0,0		0,0	0,0	0,0		
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	500,5%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2027 med inräkning för 2028 och 2029

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 4,0 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

Det finns ett antal planerade värdeöverföringar där dialog pågår med exploateringskontoret men som inte beaktas i kontorets resultatbudget förrän beslut finns.

Kontoret har avslutat flera förvaltningsuppdrag som ingick i KF-budget. Det gäller till exempel förvaltningsuppdrag på fastigheterna Hjorthagen 1:3, Ladugårdsgärdet 1:4, Masmo 1:1 och Masugnen 1. Både befintliga och tillkommande förvaltningsuppdrag påverkas av det lägre bostadsbyggandet då byggnaderna står på mark som planeras för exploatering. Det kan

till exempel gälla att byggnader tomställs men att exploateringsprojekten försenas samt längre beslutstider för att komma överens om nya uppdrag.

Intäkter

Intäkterna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 39,7 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 12,6 mnkr.

Hysesintäkterna minskar främst på grund av att hyresgäster har avflyttat. Vissa byggnader har tomställts då de inte är uthyrningsbara i nuvarande skick och andra planeras att säljas.

Kontoret har avslutat förvaltningsuppdraget för en grusanläggning på Masmo 1:1. Detta föranleder minskade arrendeintäkter om 2,1 mnkr samt minskade övriga intäkter för uttag av ballast om 2,5 mnkr. Eftersom att uppdraget endast avsåg mark har förvaltningen återgått till exploateringskontoret. Intäkterna från parkeringsplatser i slakthusområdet ökar med 2,0 mnkr i enlighet med historiskt utfall samt uppgifter från Stockholm parkering om uppskattad omfattning av nyttjandet. Kontoret har också minskade intäkter för en lokal där hyresgästen har fått en hyresrabatt då denne avstått besittningsskyddet i samband med omförhandlat avtal.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 39,7 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 6,8 mnkr.

Mediakostnaderna minskar med 0,7 mnkr (-6,6 %) jämfört med KF-budget. Det beror på att budgeten har justerats i enlighet med historisk förbrukning samt avslut av förvaltningsuppdrag. Andra kostnader som minskar är besiktning, fastighetsskötsel och avhjälpande underhåll. Även förvaltningsuppdragen påverkas positivt av att kontoret utför arbete i egen regi istället för via entreprenör, vilket påverkar de två sistnämnda posterna. Kontoret har budgeterat en kostnad för skadestånd om 0,2 mnkr år 2028 i samband med en hyresgästs planerade avflytt men tidpunkten är osäker.

4.2 Investeringar

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

Byggkostnadernas ökning de senaste åren innebär en egen utmaning vilket ofta lett till ökade projektramar ifrån utredning till inriktning vidare till genomförandebeslut. Den totala tiden för de olika faserna sträcker sig ofta över flera år. Kontoret kommer att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet inom investeringsplanen. För att öka prognossäkerheten ytterligare har kontoret en plan framåt i detta arbete vilket bland annat omfattar förstärkning gällande bemanning och översyn och utveckling av arbetssätt.

Kontoret kommer under de kommande åren fortsätta att fokusera på att prioritera mellan och inom investeringsprojekt. Syftet är att begränsa investeringsutgifterna, säkerställa att projekten genomförs under rätt förutsättningar och därigenom bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar.

Kontoret har i budgetunderlaget prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna överbudgetering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Denna överbudgetering har gjorts för båda de långsiktiga investeringsplanerna. För idrottsinvesteringar har detta gjorts i samarbete med idrottsförvaltningen.

Stadsledningskontoret har kommunicerat att planering kan fortgå för särskilt utpekade projekt som inte ryms inom kontorets utökade budgetramar vilket antagits här för berörda år. I detta kommer fastighetskontoret att ha en löpande dialog med stadsledningskontoret kring investeringsvolymen. Om ett beslut om genomförande fattas som inte ryms inom någon befintlig ram kommer också ett beslut om justering av ramen att krävas.

Ett projekt som avbryts innan ett genomförande och som inte under överskådlig tid planeras få en fortsättning blir generellt en förgäveskostnad enligt gällande regelverk och som därmed skall hanteras som en kostnad inom driftbudgeten.

Mer utförlig information återfinns i bilaga 1.

Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering av möjliga klimatinvesteringsprojekt. Alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2027-2029 redovisas i bifogad klimatinvesteringsbilaga. För denna treårsperiod planeras klimatinvesteringar enligt bilagan på 10-12 mnkr per år.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara delar som är kopplade till investeringsprojekt kommenteras under avsnitt 4.1 Drift ovan. Dessa kostnader har en naturlig osäkerhet i sin prognos då en bedömning alltid får göras i varje konkret enskild situation.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har i uppdrag att avyttra anläggningstillgångar som inte längre är nödvändiga för stadens egna verksamheter. I detta syfte arbetar kontoret med att utveckla och förbereda dessa tillgångar för försäljning, antingen för att de ska kunna integreras i stadens fastighetsförvaltande bolag eller för att de ska kunna säljas på den öppna marknaden. Målet är att uppnå en fördelaktig affär för staden, samtidigt som tillgångarna kan få en ny och mer ändamålsenlig användning.

Under de kommande tre åren har kontoret planerade försäljningsobjekt varav drygt 85 % av

den beräknade köpeskilling består av bostadsrätter som inte längre används för pedagogisk verksamhet eller omsorg. Övriga objekt utgörs av olika fastigheter och tjänar såsom förråd, kontor, samlingslokal, ateljé och bostad.

Köpeskillingen för de planerade försäljningsobjekten uppskattas till 62,0 mnkr för 2027, 63,5 mnkr för 2028 och 36,0 mnkr för 2029. Eftersom prognosen sträcker sig långt fram i tiden är den förenad med stor osäkerhet. Framtida politiska beslut kan även leda till ytterligare försäljningar.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för perioden år 2027-2029 är budgeterade till drygt 8,8 mnkr.

4.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde. För nybyggnad av idrottsanläggningar ansvarar idrottsnämnden tillsammans med kontoret för prioriteringarna. Kontoret ansvarar för ombyggnationer och upprustning av dessa. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 6.

4.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. En lönsamhetsberäkning skall ge intäkter som täcker de samlade kostnaderna men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ibland negativt. Detta ger en utmaning att balansera goda och ändamålsenliga investeringar och den budgetbelastning de resulterar i de första åren efter investeringen. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

Projekt som stoppas eller en bit in projektprocessen får en ändrad inriktning eller upplägg kan till en del eller i sin helhet bli förgäveskostnader av det som upparbetats, allt enligt gällande regler.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

4.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål "Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden", "Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning", "Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla" och "Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv".

Investeringarna bidrar också till Agenda 2030 målet om Hållbara städer och samhällen men genom naturreservaten även Ekosystemtjänster och ekologisk mångfald, genom driften och byggprojekten Anständiga arbetsvillkor och ekonomiska tillväxt samt Hållbar konsumtion och produktion och genom samverkan med hyresgästerna stötts också sociala mål som God utbildning, God hälsa och välbefinnande, Jämställdhet, Minskad ojämlikhet och Fredliga och inkluderande samhällen.

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen.

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet", "Klimatanpassade fastigheter", "Hållbara transporter", "En giftfri verksamhet" och "Långsiktigt hållbar totalekonomi".

.

5 Lokalförsörjningsplan

5.1 Sammanfattning

Kontoret hyr administrativa lokaler på Fleminggatan 4 i Stockholm. Lokalerna inrymmer kontorets verksamhet och utgör basarbetsplats för samtliga medarbetare. Det finns för närvarande arbetsplatser för omkring 50 procent av antalet anställda. Antalet arbetsplatser beräknas inte vara tillräckliga utifrån att förvaltningen kommer att utöka antalet medarbetare under kommande år.

Under perioden fortsätter arbetet med att följa upp och anpassa lokalerna utifrån verksamhetens behov. Kopplat till detta kommer det föras kontinuerlig dialog om förhållnings- och arbetssätt i syfte att över tid tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för verksamheten. Kontoret vill även fortsättningsvis göra det möjligt för medarbetare att arbeta delvis hemifrån. Långsiktigt skapas förutsättningar för ytterligare effektiviseringar samt eventuella behov av lokalanpassningar för nya arbetssätt.

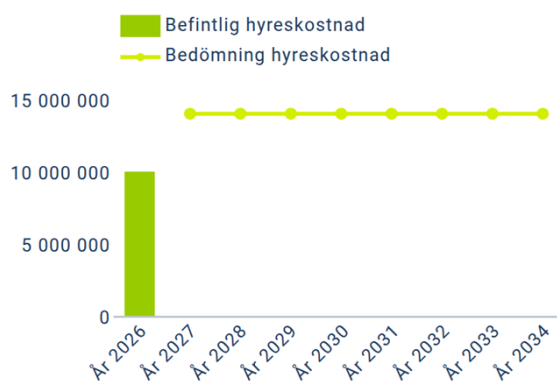
5.2 Planeringsförutsättningar

Lokalerna i Tekniska nämndhuset är främst utformade som flexkontor, vilket innebär att det inte finns fasta arbetsplatser. Denna lösning möjliggör en större anpassningsförmåga vid förändringar i personalstyrkan och underlättar delning av ytor mellan husets förvaltningar.

5.3 Hyreskostnadsutveckling

Hyreskostnaden 2027 budgeteras till 14,0 mnkr utifrån den hyresmodellen för stadsinterna hyresgäster som även inkluderar kontorets hyror. Hyresnivåer för nästkommande år har ännu inte simulerats och budgeterats därför i 2027 års hyresnivå.

5.3.1 Administrativa lokaler



Befintlig hyreskostnad

9 995 101

5.4 Samverkan

Gemensamma funktioner i Tekniska nämndhuset som bland annat mötesrum, matsal och omklädningsrum samutnyttjas med övriga tekniska förvaltningar. FM-tjänster som städning, reception, post tillhandahålls av kontoret med hjälp av en extern leverantör.

5.5 Lokalplanering – ej pedagogisk verksamhet

5.5.1 Nuläge 31 januari 2026

Totalgruppering	Area	Kapacitet arbetsplatser	Hyreskostnad	Summering
Administrativa lokaler	Area 534		Befintlig hyreskostnad 9 995 101	Hyreskostnad/area 18 717

5.5.2 Behov och planering av lokaler (första planeringsperioden)

Kontorets lokalbehov behöver ses över.

5.5.3 Behov och planering för lokaler (andra planeringsperioden)

Kontorets lokalbehov behöver ses över.

Slut

Bilagor

Bilagorna 1, 7 och 8: Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1: Investeringar

Bilaga 2: KommentarerStoraProjekt_fleråring 2027-2029

Bilaga 3: Kompetensförsörjningsplan 2027-2029

Bilaga 4: Klimatanpassningsinvesteringar 2027-2029

Bilaga 5: Klimatinvesteringar-utslappsminskningar-2027-2029

Bilaga 6: SPIS bilaga FSK 2026-2036

Bilaga 7: Investnetto Idrott

Bilaga 8: Investnetto FSK

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2026-04-08