

Protokoll 4/2026

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 26 maj 2026 kl. 16:30-16:50, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

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

Ersättare

Jimmy Gigg Lundin (S)
Ulf Walther (S)
Vanja Knocke (V)
Linn Hilda Lamberg (V)
Mats Rydelius (M)
Roger Söderberg (M)

Övriga närvarande

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

Justerare

Alexandra Mattsson, Henrik Virro

Datum för justering

2026-05-26

Paragraf

§5

Sekreterare

Fabian Lind

§ 5**Tertialrapport Tertial 1 för fastighetsnämnden 2026**

FSK 2026/3

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2026 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,0 mnkr avseende ökade kostnader.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna och Hansi Karppinen (L) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

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

1) Ordföranden Alexandra Mattsson (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

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

1. Att delvis godkänna fastighetskontorets förslag till tertialrapport 1 2026.
2. Att fastighetskontoret i samband med tertialrapport 2 redovisar en särskild åtgärdsplan för ökade vakanser, tomställda lokaler och ej aktiverbara utgifter.
3. Att därutöver anföra följande:

Fastighetskontorets tertialrapport visar att verksamheten i huvudsak följer verksamhetsplanen. Samtidigt visar rapporten att fastighetsnämndens ekonomiska läge är sårbart och att utrymmet för nya kostnadsökningar är begränsat. Kontoret redovisar ett resultat om minus 42,9 mnkr för perioden och årsprognosen ligger i allt väsentligt i linje med den ekonomiska inriktning som lagts fast i verksamhetsplanen.

Det förändrar dock inte behovet av skarp uppföljning. När nämnden verkar med stora kapitalkostnader, omfattande investeringsåtaganden och ett brett fastighetsbestånd krävs tydliga prioriteringar och tidiga åtgärder när risker uppstår.

Det mest bekymmersamma är att kontoret själv understryker att årsprognosen saknar utrymme för oförutsedda större händelser. En nämnd som förvaltar stora värden, samhällsviktiga lokaler, idrottsanläggningar, kulturfastigheter och tekniskt komplexa anläggningar behöver ha marginaler för att kunna hantera akuta underhållsåtgärder, vakanser, konkurser och andra förändringar under året. När sådana marginaler saknas ökar behovet av att nämnden löpande får en tydlig redovisning av vilka risker som kan påverka resultatet och vilka åtgärder som vidtas för att begränsa dem.

Intäkterna prognostiseras minska samtidigt som verksamhetens kostnader och kapitalkostnader ökar. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till 1 183,8 mnkr, vilket är en ökning med 20,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Kapitalkostnader är svåra att påverka på kort sikt och får därför stor betydelse för nämndens handlingsutrymme. När kapitalkostnaderna växer, vakanserna ökar och tomställda lokaler ligger kvar i beståndet binds resurser i kostnader som inte fullt ut skapar motsvarande nytta för stockholmarna.

Vi ser särskilt allvarligt på utvecklingen av vakanser. Kontoret prognostiserar ökade vakanser i bland annat Daneliuska huset, Hötorgshallen, Låghuset, Basarerna och af Chapman. För af Chapman beräknas ingen hyresintäkt under året. Det är en tydlig illustration av att stadens tillgångar behöver användas mer aktivt och att tomställda lokaler snabbt kan bli en ekonomisk risk. Fastighetsnämnden behöver därför få en mer samlad redovisning av vilka objekt som står tomma, vilka åtgärder som vidtas och när lokalerna kan hyras ut, aktiveras eller provas för annan hantering.

Även hanteringen av LSS-bostäder visar behovet av bättre portföljstyrning. Två gruppboendestäder har stängts på grund av att de inte uppfyller gällande myndighetskrav utifrån brandteknisk klassning. Det är självklart att lokaler som inte uppfyller gällande krav inte ska användas. Samtidigt kvarstår den ekonomiska konsekvensen. Stadsdelsnämndens hyreskontrakt är avslutat men fastighetskontoret står kvar med avgift till föreningen. För dessa boenden prognostiseras ett negativt resultat på cirka minus 1,0 mnkr i år. Om fler boenden behöver stängas kan ytterligare negativa ekonomiska effekter uppstå. Detta visar behovet av tidigare

riskinventering, tydligare ansvarsfördelning och bättre planering för specialiserade lokaler.

De ej aktiverbara utgifterna är en annan central risk. Under perioden uppgår de till 22,7 mnkr och kontoret bedömer helårsprognosen till 70,0 mnkr, varav 61,0 mnkr avser idrottsanläggningar och 9,0 mnkr övriga fastigheter. Sådana kostnader kan vara nödvändiga i enskilda projekt, men de behöver synliggöras tidigare och följas upp tydligare. Nämnden behöver få en bättre särredovisning och tidigare varningssignaler så att sanering, rivning, evakuering och andra kostnader inte behandlas som tekniska följdposter utan som verkliga ekonomiska risker.

Vi anser att fastighetsnämnden behöver stärka den ekonomiska styrningen även när verksamhetsplanen i huvudsak följs. Vakanser ska minska, ej aktiverbara utgifter ska följas upp, tomställda lokaler ska avyttras eller aktiveras och nämnden ska få underlag som gör det möjligt att agera innan kostnaderna växer. Det är så nämnden värnar skattebetalarnas pengar och stärker ordningen i fastighetsförvaltningen.

Beslutsgång

Ordföranden Alexandra Mattsson V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Alexandra Mattsson (V), Anders Österberg m.fl. (S), Martin Hansson (MP) och Sergej Salnikov (SD).

Handlingar i ärendet

- FSK 2026/3-1 (Signerad) Tertialrapport Tertial 1 2026 för fastighetsnämnden
- FSK 2026/3-2 Bilaga 1. Investnetto FSK
- FSK 2026/3-3 Bilaga 2. Investnetto idrott
- FSK 2026/3-4 Bilaga 3. Investeringar
- FSK 2026/3-5 Bilaga 4. Uppföljande rapport för större projekt T1 2026
- FSK 2026/3-6 Bilaga 5. Ansökan om budgetjustering drift
- FSK 2026/3-7 Bilaga 6. Plan för upphandling 2026-2028
- FSK 2026/3-8 Bilaga 7. Kommentarer stora projekt

Signerat av

Protokollet har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Alexandra Mattsson	2026-05-27
Henrik Virro	2026-05-27