



Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000

Till
Fastighetsnämnden
2026-05-26

Tertialrapport Tertial 1 2026 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

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 förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	5
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	9
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	21
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	26
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	27
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	35

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	40
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	41
Uppföljning av ekonomi	42
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	42
Investeringar	53
Försäljningar av anläggningstillgångar	55
Verksamhetsprojekt (driftprojekt).....	55
Budgetjusteringar.....	55

Bilagor

Bilagorna 1-4: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1. Investnetto FSK

Bilaga 2. Investnetto Idrott

Bilaga 3. Investeringar

Bilaga 4. Uppföljande rapport för större projekt T1 2026

Bilaga 5. Ansökan om budgetjustering drift

Bilaga 6. Plan för upphandling 2026-2028

Bilaga 7. Kommentarer stora projekt

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna för stadens verksamheter på både kort och lång sikt. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmålen och gör bedömningen, att utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls målen för första tertialet 2026.

Under perioden har ett genomförandebeslut fattats i nämnd gällande Järva stadsdelsförvaltnings nya förvaltningskontor i före detta Kämpingeskolan (Kämpinge 2). Renoveringen avseende två av stadens brandstationer har slutförts och verksamheterna har återinflyttat, Kungsholmens brandstation (Kartagos backe 3) och Farsta brandstation (Mjösäcken 1). På Södermalm har kontoret fortsatt med planeringen för renovering och teknisk upprustning avseende Pelarbacken Större 4, platsen för en omtyckt och välbesökt hemgård. I Järva har uppförandet av nya Akallahallen och utveckling av närliggande Stenhagens BP inletts. Inriktningsbeslut har fattats i nämnd i april om ny sim- och idrottsanläggning i Västertorp. Till barnen och ungdomarnas stora glädje har äventyrsdelen av Eriksdalsbadet åter öppnat efter en omfattande upprustning.

Från och med 2026 har kontoret infört egna gränsvärden för klimatpåverkan i produktionsskedet vid nyproduktion av byggnad. Gränsvärdet kommer att sänkas varje år med målsättning att nå halverade utsläpp 2030 jämfört med 2019. Gränsvärdena är skarpare än vårt nuvarande miljöcertifieringssystem Miljöbyggnad silver.

Kontoret hade en hög utbyggnadstakt av laddplatser under 2025 vilket resulterade i att andelen laddplatser i beståndet ökade från 4 % till 24 % under föregående år. Med anledning av detta har kontoret beslutat att justera målvärdet för 2026 gällande andelen parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur, från 22 % till 30 % för helåret. Den ökade ambitionsnivån möjliggörs delvis genom beviljade ansökningar från Naturvårdsverkets Klimatkliv, en statlig satsning för att i detta fall öka takten i uppförande av laddplatser. Under perioden har externa bidrag beviljats för delfinansiering avseende uppförande av 367 laddplatser vid åtta idrottsanläggningar, bland annat vid Grimsta IP och Enskedehallen, samt vid Sturehovs slott (Sturehov 1:2) och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1).

Sedan ett antal år tillbaka pågår ett arbete med att se över arbetsprocesser och strukturen i kontorets arbete med planerat underhåll. Under perioden har ett projekt startats upp för att se över vilken framtida systemlösning som kan användas för detta ändamål med ambitionsnivån att under 2027 successivt gå över till den nya systemlösning som såväl nytt strukturerat arbetssätt. Kontoret har en ny avtalspart för genomförande av arbetsplatskontroller och är redo att påbörja arbetet med dessa för 2026. Målet är att utveckla arbetssätten genom att bland annat utöka antalet samt utföra oannonserade arbetsplatskontroller.

Kontorets ekonomiska utfall under perioden uppvisar ett resultat på minus 42,9 mnkr. Prognosen för helårsutfallet pekar mot en avvikelse mot verksamhetsplan om 36,2 mnkr. Avvikelsen baseras på ökade kapitalkostnader samt högre vakanser och tomställda lokaler. Periodens upparbetning för nämndens investeringar uppgår totalt till 473,8 mnkr med en helårsprognos om 2 237,9 mnkr vilket är inom linje med budget.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden

 Uppfylls helt

Analys

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsenliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra. Vid Hästa gård (del av Akalla 4:1) har flera kulturhistoriska fynd gjorts som visar på att det på platsen funnits bosättning, djurhållning och odling sedan två- till tretusen år tillbaka i tiden. Verksamheten har rundvandringar för allmänheten för att lära ut mer om Järvafältets historia.

Att anpassa och utveckla lokaler görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar. Under perioden har kontoret i samarbete med berörda förvaltningar fortsatt arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv.

Kontoret förvaltar många lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar lärandet och sociala förmågor. Arbetet har fortsatt med att utveckla parkleksbyggnaderna i samarbete med berörda förvaltningar.

Arbetet med att utveckla flexibla kontorslokaler för stadens förvaltningar och bolag har fortsatt, för att så många stadsinterna verksamheter som möjligt ska sitta i lokaler ägda av staden. I detta ingår Klamparen 11 och flertal byggnader på Glasbruket och Pilträdet på Kungsholmen. Kontoret har fortsatt arbetet med att hitta lämpliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning och utredningsbeslut har fattats i nämnden under perioden om upprustning och anpassning av fastigheterna Spelbomskan 3 och 17 för ändamålet. Ett genomförandebeslut har fattats i nämnd om nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning i före detta Kämpingeskolan (Kämpinge 2).

Fastighetsbeståndet inrymmer samhällsviktiga funktioner såsom till exempel brandstationer. Under perioden har renoveringen av Kungsholmens brandstation (Kartagos backe 3) och Farsta brandstation (Mjösäcken 1) färdigställts och verksamheterna har återinflyttat. Nu kvarstår att avetablera de temporära brandstationerna. Renoveringen säkerställer att dessa

fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete.

Kontoret har fortsatt upprustningen av skyddsrum inom beståndet. Samtliga skyddsrum ska vara färdigställda 2030. För upprustning av specialskyddsrummen har kontoret rätt till särskilda medel tilldelade från MCF (Myndigheten för civilt försvar). Osäkerheten i finansieringen gör dock att tidplanen för upprustningen kan påverkas negativt. Planering har gjorts utifrån tidigare kända förutsättningar. Kontoret har fortsatt att inventera de mindre specialskyddsrummen enligt plan.

Att ha nära till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Kontoret har fortsatt renovera och bygga nya funktioner på idrottsanläggningar. Stort fokus har legat på planering och genomförande av en rad projekt i hög takt. Detta tillskapar nya idrottsanläggningar med olika inriktningar på flera platser i staden.

Underhåll av stadens fastigheter är ett av kontorets viktigaste ansvarsområden för att säkerställa medborgarnas och de anställda inom stadens tillgång till lämpliga, säkra och i tillämplig mån energieffektiva lokaler. För att säkerställa en långsiktig underhållsplanering kommer kontoret fortsätta arbetet med att införa en mer systematisk underhållsplanering med adekvat systemlösning. Ett införande av en sammanhållen IT-baserad lösning möjliggör för en mer detaljerad planering både utifrån det faktiska underhållet men även utifrån en ekonomisk planering och prognostisering.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid

 Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga växer upp under jämlika och trygga förhållanden, ges möjlighet till delaktighet och meningsfulla fritidssysselsättningar samt kan utvecklas efter sina egna förutsättningar.

I kontorets byggnader ska barn känna sig välkomna och sedda. De ska kunna röra sig tryggt och säkert i lokalerna. Genom att göra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt och projekt som involverar barn tillser kontoret att barnrättsperspektivets tillgodoses. Under perioden har barnkonsekvensanalys gällande Skarpnäcks sportfält utförts, där bland annat gångstråk och entréer analyserats som ligger till grund för bland annat detaljplanearbetet för att säkerställa säkerhet/trygghet för barn och pendlare cyklister.

Arbetet att aktivt öka tryggheten kring byggnader i beståndet har fortsatt. Under perioden har ett åtgärdsprogram färdigställts för att öka tryggheten längs passagen Beridarebanan (Skansen 23) mellan Drottninggatan och Benny Fredrikssons torg. Programmet innehåller trygghetsskapande åtgärder som till exempel förbättrad belysning, ny uteservering, konstprojekt, bänkar och växtkorgar.

Kontoret har i enlighet med *Stockholms stads program för barns rätt till kultur*, arbetat för att

delaktighet och inflytande främjas. Lokaler med offentlig verksamhet ska bjuda in till lek och spontant skapande eller kulturutövande. I beståndet finns många byggnader med barn som målgrupp så som bibliotek, kulturskolan, kulturhus, museum, konsthallar, parklekar och fritidsgårdar. Även kontorets idrottsanläggningar, förskolor och föreningslokaler och naturreservat nyttjas av barn och unga.

Genom samverkan med bland annat stadsdelsförvaltningarna, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen planeras behov och utveckling av byggnader i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och olika verksamheter som bidrar till en meningsfull fritid för barn och unga. Under perioden har renovering av en byggnad som ska inhysa ett fritidsbibliotek i Spånga by (del av Akalla 4:1) påbörjats. Där ska barn och unga kunna låna sport- och fritidsutrustning. Byggnaden ska även kunna användas till andra verksamheter framåt.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av gamla byggnader anpassas vid behov lokalerna för att möjliggöra för skolidrott, till exempel med omklädningsrum, arbetsrum och förråd.

Vid nya projekt har kontoret arbetat systematiskt med att tillse ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv, exempelvis genom hur omklädningsrum och offentliga ytor på idrottsanläggningar utformas.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. Kontoret tillgängliggör därför för lek och aktiviteter för barn i de förvaltade naturområdena. I kontorets bestånd finns även äldre gårdar och torp, ofta i naturområden som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök. Kontoret har under perioden fortsatt utvecklingen av Hästa gård och del av Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) tillsammans med arrendatorn samt Järva stadsdelsförvaltning.

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fler barn och unga har fått möjlighet till en meningsfull fritid genom ny- och ombyggnationer av parkleksbyggnader.

Analys

Kontoret förvaltar stadens parkleksbyggnader, vilka ska vara mötesplatser med generösa öppettider och med trygga vuxna förebilder. Verksamheten i byggnaderna har utvecklats över tid och kontoret arbetar för att kunna få in nya användningsområden av parkleksbyggnaderna såsom fritidsgårdar, öppen förskola eller föreningsliv.



Då parkleksbyggnaderna ofta är placerade på allmän plats/parkmark i gällande detaljplaner, har kontoret fortsatt översynen av vilka parklekar som kräver nya detaljplaner. Detta för att möjliggöra nybyggnad och/eller bygglov för ändrad användning av verksamheterna.

Utveckling och verksamhetsutveckling av kontorets parkleksbyggnader sker löpande, utifrån stadsdelsförvaltningarnas beställningar. Till exempel har kontoret erhållit ett godkänt bygglov för Nydals parkleksbyggnad i Järva och projektet har påbörjats under perioden.

Uppbyggnaden av Fagerlids parkleksbyggnad i Hökarängen pågår. Inriktningsbeslut har fattats i nämnd under perioden för ny parkleksbyggnad i Kronobergsparken som ersättning för den tidigare byggnaden som brann ner. Genomförandebeslut har fattats i nämnd om uppförande av ny byggnad på Ådalens parklek i Vällingby. Den nya parkleksbyggnaden omfattar 165 kvm bruttoarea och uppförs på samma plats som den befintliga byggnaden, som ska rivas. Åtgärder så som lagning av avloppspumpar och ledningar har skett i parkleksbyggnaden i Råambshovsparken. I februari återöppnades bemannad verksamhet i två parklekar – Kulan i Sättra och Ängen i Bredäng, vilket innebär fler trygga och avgiftsfria mötesplatser för barn och familjer.

Kontoret arbetar även med att ta fram ett rumsfunktionsprogram för parkleksbyggnader vilket ska effektivisera kontorets process att projektera och uppföra dessa. Avsikten är att hitta en typ-modell för parkleksbyggnadernas utförande med en flexibel lösning som går att anpassa efter plats och behov. Arbetet har fortgått under perioden med bland annat förberedelser inför ett lämpligt byggsystem och fasad-koncept, ett gemensamt formspråk för byggnaderna som signalerar parklek.

Under året 2026 firas parklekarnas 90-årsjubileum i staden där parklekarnas viktiga verksamhet och historia uppmärksammas. Kontoret har bidragit till kulturförvaltningens kommunikationsinsatser bland annat genom material om nya parkleksbyggnader till en utställning i Stockholmsrummet på Sergels torg, planerad till hösten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska möjliggöra utökad användning av parkleksbyggnader vid om- och nybyggnation.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska ta fram ett rumsfunktionsprogram för parklekar.	2026-01-01	2026-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt uppdraget att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Kontoret har dialog med respektive stadsdelsförvaltning för att planera behovet av förskolelokaler. Sedan i höstas har två förskoleprojekt avbrutits: förskolan i Fader Bergström med byggherre Skanska (Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning) samt förskolan i Hornsbergskvarteren med byggherre Selvaag (Kungsholmens stadsdelsförvaltning). Inga övertaganden har eller skett under perioden.

Kontoret har också möjliggjort för skolans verksamhet, i synnerhet skolidrotten, genom de sim- och idrottsanläggningar samt naturreservat som finns tillgängliga i alla delar av staden.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst

 Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska få de insatser, stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för *Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade* (LSS) och *Socialtjänstlagen* (SoL). Arbetet har pågått fortlöpande med renovering av befintliga LSS-boenden.

Kontoret har fortsatt arbetet med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i de projekt som kontoret genomför. Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av lagkrav och stadens egna ambitioner inom området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella krav i kraft.

För allas rätt till kultur och fritid är Stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* samt dess tillämpningsanvisningar viktiga styrdokument vid underhållsinsatser och planering av om- och nybyggnadsprojekt i kontorets byggnader. Projektering av idrottsanläggningar sker i nära samarbete med idrottsförvaltningen för att säkerställa att tillgänglighetsaspekter prioriteras och integreras i efterfrågade idrottsfunktioner. Kontoret har arbetat med övergripande tillgänglighet så som till- och frångänglighet i utvalda idrottsanläggningar i enlighet med nämndmål ”Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov”. Som exempel har kontoret under perioden arbetat med förbättringar och tillgänglighetsåtgärder vid entrén till Farsta ishall. I Stadshuset (Eldkvarnen 1) har kontoret avslutat arbetet med att tillgänglighetsanpassa podiet i rådsalen. Genom att montera ett lyftbord och förlängt podiet finns vändradie för en rullstol. Dessutom har talarstolarna gjorts höj- och sänkbara.

Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Under perioden har kontoret redogjort inför rådet kring fyra fokusområden och kopplade aktiviteter och projekt. Aktuella fokusområden som presenterades var rätten till arbete och försörjning, rätten att kunna ta del av den fysiska miljön och garanteras säkerhet i kris, rätten till ett fungerande boende och rätten till kultur och fritid.

Arbetet har fortsatt med principer som universell utformning för att till exempel den byggda miljön ska utformas så att den ska kunna användas av alla i största möjliga utsträckning, utan behov av anpassning eller specialutformning. Kontoret har också tekniska anvisningar för fysisk tillgänglighet som tydliggör tekniska krav och fungerar som ett stöd för kontorets organisation samt för entreprenörer och konsulter.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet

 Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en åldersvänlig stad, med ett äldreperspektiv i stadsplaneringen. Det ska finnas möjligheter för alla oavsett ålder och funktionsförmåga att uppnå en hög livskvalitet, god hälsa och att leva ett självständigt liv. I samverkan ska staden motverka ålderism - det vill säga fördomar, stereotyper och diskriminering baserat på en människas ålder.

Kontoret har vid investeringsprojekt och omfattande renoveringsarbeten under perioden beaktat framkomlighet, tillgänglighet och trygghet för samtliga medborgare oavsett ålder eller funktionsförmåga.

KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter för stadens medborgare att ta del av, exempelvis idrottsanläggningar, föreningslokaler, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek, parkleksbyggnader, äldre gårdar och stugor. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från konstnärskap till restauranger och scoutreläer. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster kan kontoret bidra till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna. Arbetet med att nya kultur- och idrottsytor ska finnas med tidigt i stadsplaneringen fortsätter i samarbete med berörda nämnder.

I enlighet med *Stockholms stads program för barns rätt till kultur* har kontoret arbetat för att barns delaktighet och inflytande ska främjas. Kontorets lokaler med offentlig verksamhet ska bjuda in till lek och spontant skapande eller kulturutövande. Kontoret har många byggnader där barn är en prioriterad målgrupp eller i fokus för verksamhetsutövaren, såsom teatrar, bibliotek, kulturhus, museum, konsthallar, kulturskolan och parkleksbyggnader. Kontoret har arbetat tätt med hyresgäster och berörda förvaltningar i dessa byggnader för att utforma lokalerna med barnen i fokus.

Genomförandebeslut har under perioden fattats i nämnden om renovering och ombyggnad av fastigheten Pelarbacken Större 4 på Götgatan, där hyresgästen bedriver hemgård. Beslut i kommunfullmäktige väntas senare under våren. Kontoret planerar att renovera gårdsbjälklaget samt genomföra en genomgående teknisk upprustning av byggnaden. Befintliga ytor och planlösningar kommer att anpassas utifrån ett framarbetat hyresgästbehov. Genomförande av projektet möjliggör att gällande myndighetskrav, bland annat brandskydd och tillgänglighet tillgodoses. Hemgården har under perioden även drivit verksamhet i Dosthoffska huset 1 i Björns trädgård.

Som ett led i att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler pågår en utredning som drivs av stadsledningskontoret, som avser att kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst i vissa fastigheter som förvaltas av fastighetsnämnden.

Kontoret förvaltar många byggnader med höga kulturhistoriska värden som är en del av det nationella kulturarvet och varav flera är betydelsefulla signaturbyggnader, såsom Stadshuset (Eldkvarnen 1) och Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). I Stadshuset står stadshustornet inför en kommande omfattande renovering och planering för detta projekt har pågått. Ett genomförandebeslut har fattats i nämnd om renovering av avloppstammar i byggnaden. Avloppssystemet i Stadshuset består huvudsakligen av 15 stammar, cirka 25 meter höga vardera, samt cirka 700 meter horisontella rör i byggnaden. Samtliga delar av avloppssystemet, inklusive de delar som har relinats under 1980/90-talet, har uppnått sin tekniska livslängd och behöver renoveras för att säkerställa en fortsatt god drift. Ett flertal våtutrymmen i källarplan behöver också genomgå en ytskiktsrenovering i samband med avloppsrenoveringen. Under perioden har också den varsamma renoveringen av kontorets byggnadsminne Stadsbiblioteket fortsatt.

Under perioden har arbetet med att vårda kulturhistoriskt värdefulla byggnader genom en ansvarsfull förvaltning fortsatt. Kontoret har i särskilda fall fått möjligheten att renovera byggnader där kontoret inte har kunnat uppnå full kostnadstäckning. Renovering har till exempel färdigställts av det över 220 år gamla lusthustemplet (Hässelby Villastad 36:1) i Riddersvik. Bland annat har fasadernas originalkulörer återskapats och nya bänkar har byggts runt byggnaden.

Ett övertagande av förvaltningen av Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden till våren 2027 förbereds. Kontoret har varit närvarande under vissa besiktningar och kommer fortsatt delta vid liknande tillfällen för att få ökad kunskap om byggnaden. Vidare har kontoret under perioden fortsatt renodlingsarbetet genom att inleda diskussioner kring förvärv av idrottscentret inom fastigheten Gjutmästaren 6 från S:t Erik Markutveckling AB. Under perioden har även steg tagits för att säkra förvärvet av det så kallade Tullhuset (del av Norrmalm 3:43) på Blasieholmen, också från S:t Erik Markutveckling AB, för att på sikt inrymma museiverksamhet. Tillträdet är planerat i slutet av året.

I stadens sektorsövergripande arbete med civilberedskap avseende kulturarvsfrågor har kontoret fortsatt sitt aktiva deltagande.

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom friluftsområden och natur- och kulturresevat. Kontoret har arbetat med att bidra till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bland annat genom att utveckla dessa resevat som mötesplatser. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen, sportfiskarna och andra lokala föreningar anlagt risvasar i Ältasjön. Dessa består av granar som har fälts för att friställa ekar i Nackareservatet. Träden har körts över isen och lagts vid stranden vid Stensöbadet. Förutom naturgallringen har exempelvis också nya bänkar och belysningsstolpar installerats i Nackareservatet.

Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald, ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv, avkoppling och återhämtning. Ett högt besöksstryck ställer

stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, grillplatser, cykel- och gångvägar på dessa platser. I Järva har arbetet fortsatt med att utveckla stadens del av Igelbäckens kulturresevat. I kontorets natur- och kulturresevat finns även byggnader med stor betydelse för förståelsen av områdenas historia.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående och ökar sociala värden i närområdet. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen arbetat för ett brett utbud av idrottsanläggningar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden, för att fler ska få möjlighet att utöva idrott på lika villkor. Under perioden har ett stort fokus legat på genomförandet av en rad projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar på flera platser i staden, vilket ger förutsättningar för fler barn och ungdomar att delta i ett aktivt fritidsliv.

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet har fortsatt med att driva projekt som till exempel fotbolls- och friidrottshall på Enskede IP och upprustningen av Brännkyrkahallen framåt. Kontoret har haft inledande diskussioner med S:t Erik Markutveckling AB inför ett förvärv av idrottscentrum Gjutmästaren 6 i Bromma.

Kontoret är nu delaktig i ett samordnat investeringsprogram för prioriterade ytterstadsområden där kontoret för 2026 har erhållit 8 mnkr för att genomföra åtgärder på Kvarnbacka BP, Elinsborgs BP, Hjulsta BP och Knutby BP. I Järva har även uppförandet av nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP intill inletts. Under perioden har bland annat en entreprenör kontrakterats, kompletterande miljötekniska utredningar av marken har utförts och entreprenaden beräknas starta enligt plan. Ett inriktnings- och delgenomförandebeslut har under perioden fattats i nämnden för det nya Husbybadet. En temporär hall på Dalhagens BP har också beslutats att uppföras som en evakueringslösning under byggnationerna av anläggningarna i Husby. Beslut har även fattats om en ombyggnad av Kämpinge skolgymnastikbyggnad, i angränsning det tilltänkta förvaltningskontoret för Järva stadsdelsförvaltning.

Ett uppförande av en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP har påbörjats, där ett första spadtag togs i mars. Entreprenörer har kontrakterats för att uppföra byggnationerna av Bäverdalens idrottshall i Rågsved och Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp.

Planering av Hammarbyhöjdens idrottshall och Hjorthagshallen B har fortgått.

Befintliga utomhusanläggningar utvecklas löpande, till exempel har beslut fattats i nämnden om genomförande av en ny servicebyggnad på Aspuddens IP och byte av löparbanor, konstgräs och friidrottsytor på Zinkensdamms IP. Invigning har skett av den tillfälliga idrottsytan på Söderstadiontomten.



Simkunnigheten i staden ska öka. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar upprustas till exempel Vällingby sim- och idrottshall. Efter rivningsarbete har kontoret valt att inte fortsätta samarbete med entreprenören utan planerar att göra en ny upphandling, vilket kommer innebära försening av sluttiden. Inriktningsbeslut har fattats i nämnd i april om ny sim- och idrottsanläggning i Västertorp. Även nya sim- och idrottshallar utreds och planeras för på Skarpnäcksfältet och Årstafältet. Arbetet med befintliga och framtida Eriksdalsbadet har fortgått och ett utredningsbeslut fattades i nämnden i februari. I Eriksdalsbadet har

äventyrsdelen åter öppnat efter en omfattande upprustning. Kontoret föreslår förvärva Sandsborgsbadet från Micasa Fastigheter och planerar även för en upprustning av den anläggningen.

Det ska finnas möjligheter för barn och vuxna till rekreation och bad i sitt närområde. Kontoret har ett flertal utomhusbad som uppnått sin tekniska livslängd. Under perioden har renoveringen och upprustningen av Älvsjöbadet fortsatt för att även i framtiden kunna erbjuda stadens medborgare en viktig samlingspunkt under sommarmånaderna. Anläggningen hålls stängd under renoveringen. Under perioden har ett genomförandebeslut fattats i nämnden om renovering av vattenreningen på Nytorpsbadet. Detta för att hålla anläggningen i skick tills en större upprustning kan utföras - här är kontoret beroende av stadsutvecklingsprojektet för området. Planering inför renovering och utveckling av Vanadisbadet har fortsatt, samt ett reviderat inriktnings- och delgenomförandebeslut fattats i nämnden gällande renovering och utveckling av Kampementsbadet.

Idrottsförvaltningen tillsammans med kontoret har påbörjat ett samarbete kring förrådsmöjligheter på idrottsanläggningar.

Trafiknämnden ska genomföra pilotförsök med att anlägga och driva en bastuanläggning i egen regi vid Hornstulls strand. Kontoret kommer att förvalta bastubyggnaden på förvaltningsuppdrag åt trafikkontoret enligt det avtal som har upprättats under perioden. Avtalet gäller fram tills pilotprojektet och framtida användning av bastuanläggningen utvärderats.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden inventera förrådsmöjligheter på stadens idrottsanläggningar och föreslå platser där utbyggnader av sådana bör göras	2026-01-01	2026-06-30	
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB förbättra stadens "en väg in" för bastuförfrågningar, besluta om stadsövergripande riktlinjer samt förutreda och peka ut lämpliga platser för bastu. I det senare ska nämnden särskilt samråda med stadsbyggnadsnämnden och stadsdelsnämnderna	2026-01-01	2026-04-30	

Nämndmål: Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov



Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fler medborgare har fått möjlighet till en meningsfull fritid genom ny- och ombyggnationer av idrotts- och kulturanläggningar samt utveckling av natur-och kulturresevat.

Analys

Kontoret har fortsatt att stärka och bygga upp en systematisk samverkan med övriga förvaltningar och bolag utifrån ett medborgarbehov.



Den varsamma renoveringen och utvecklingen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har fortsatt. Projektet ska vara klart till 2027 och verksamheten ska vara inflyttad och i drift till 100-årsjubileet 2028.

Planeringen för upprustning av Liljevalchs (Konsthallen 1), Bergstenshuset fortsätter. Även hemgården Pelarbacken 4 med dess förenings- och butikslokaler samt Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1) står inför upprustningar.

Kontoret har fortsatt planeringen för att uppföra byggnader för bland annat kiosk/gatuköksverksamhet på olika ställen i staden, på Östermalmstorg har uppförandet av en restaurang- och en gatuköksbyggnad påbörjats.

För att förbättra tillgängligheten i kontorets bestånd har kontoret bland annat arbeta aktivt med till- och frångänglighet efter den nulägesanalys där 37 av kontorets sim- och idrottshallar inventerats och utvärderats gällande övergripande tillgänglighet. Utifrån denna övergripande rapport har idrottsförvaltningen gjort en djupare utredning med konkreta åtgärdsförslag och beställt dessa åtgärder av kontoret. Under perioden har kontoret arbetat med förbättrad tillgänglighet på bland annat Eriksdalshallen, Engelbrektshallen, Sjöstadshallen och Ärvingehallen.

Kontoret har fortsatt utvecklingen av Hästa gård och större delen av Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) tillsammans med arrendatorn, Järva stadsdelsförvaltning och andra berörda förvaltningar för att platsen ska bli en öppen och levande stadsbondgård och naturområde för stadens medborgare. Under perioden har bland annat bänkar återbrukade från Hägerstalund installerats, gångväg från infarten upp mot hönsnätet har tillskapats, bygglov har sökts för besöksparkering och hönsnät. En inventering av kulturlämningar har gjorts, vilket har resulterat i flertalet hittills okända fornlämningar. I området har gravhögar och gator från romersk järnålder upptäckts. Fynd visar på att här har funnits bosättning, djurhållning och odling från två till tre tusen år tillbaka i tiden. Verksamheten har startat upp rundvandringar för allmänheten på temat Kulturhistorisk vandring – lär känna Järvafältets historia.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Idrottsanläggningar: Kontoret ska i samarbete med IDF genomföra till- och frångänglighetsåtgärder i idrottsanläggningar utifrån framtagna rapporter.	2026-01-01	2026-12-31	
 Naturresevat: Kontoret ska vidareutveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för medborgarna.	2026-01-01	2026-12-31	

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram 2030 och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska den totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; ekosystem och biologisk mångfald samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Kontoret genomför även regelbunden service och besiktningar av befintliga anläggningarna för att säkerställa effektiva och driftsäkra solcellsanläggningar. Arbetet med att främja hållbara transporter och utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet fortsätter också.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter för att bidra till stadens energi- och klimatmål samt för att minska på energikostnaderna för stadens förvaltningar.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan arbetar kontoret även vidare med att utveckla det systematiska arbetet med återbruk och öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Kontoret fortsätter också att förvalta och utveckla de naturreservat samt natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Arbetet med att klimatanpassa kontorets fastighetsbestånd fortsätter, genom arbetet gällande anpassning till skyfall och värmeböljor, att minska riskerna för negativa effekter av klimatförändringarna.

Kontorets byggnader ska ha en inom- och utomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen. Krav ställs på vilka bygg- och anläggningsvaror som får användas vid om- och nybyggnation samt vilka produkter och material som får användas inom driftverksamheten.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation samt arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå stadens energi- och klimatmål samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.













Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.1 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *En klimatsmart verksamhet* och *En resurseffektiv verksamhet*.



Utöver vad som beskrivs under respektive nämndmål deltar kontoret även tillsammans med





övriga berörda förvaltningar i en arbetsgrupp som leds av stadsledningskontoret för att utreda hållbara och hälsofrämjande matmiljöer på stadens idrotts- och kulturanläggningar. Under perioden har arbetsgruppen haft ett uppstartsmöte och påbörjat sammanställning av information för att ge en nulägesbild över hur förvaltningarna arbetar med driftformer, avtal och styrning av utbud.

Tillsammans med stadens byggande bolag och miljöförvaltningen deltar kontoret även i det arbete som leds av kommunstyrelsen gällande att utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede. Arbetet syftar till att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk. Under perioden har arbetsgruppen genomfört en omvärldsbevakning samt delat information och arbetssätt om hur man arbetar med bonus och viten i nuläget.

Servicenämnden som har lett arbetet med att etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter planerar att öppna centralen under våren 2026. Kontoret kommer att fortsätta att utveckla kontorets systematiska arbetssätt gällande återbruk och cirkulärt byggande under året för att inkludera nyttjandet av återbrukscentralen på ett så optimalt sätt som möjligt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet				77		55 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2026
  Elproduktion baserad på solenergi				156 GWh		0,2 GWh	10,7 GWh	2026
  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader				322		320 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2026
  Köpt energi i stadens organisation				66,1 GWh		67,4 GWh	1 675 GWh	2026
  Mängd byggavfall vid nyproduktion				33,9		20 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2026
  Relativ energianvändning				130,1 (kWh/enhet)		127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	2026

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden och Kulturhuset Stadsteatern AB utreda tillvägagångssätt för hållbara och hälsofrämjande matmiljöer på stadens idrotts- och kulturanläggningar	2026-01-01	2026-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk	2026-01-01	2026-12-31	
  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: En klimatsmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Klimatpåverkande utsläpp från kontorets verksamhet har minskat
- Installerad effekt av solenergi i fastighetsbeståndet har ökat

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning samt bevara och återbruka material där det är möjligt. Exempelvis utvärderar kontoret alltid möjligheten till konstruktion av trästomme vid nyproduktion samt möjligheten att använda klimatförbättrad betong. Kontoret undersöker även möjligheten att nyttja beviljade medel för särskilda klimatinvesteringar gällande byggmaterial och fordon/arbetsmaskiner i projekt som är i genomförandefas under 2026.

En viktig del i arbetet är genomförandet av klimatberäkningar i olika skeden av om- och nybyggnation för att möjliggöra klimatsmarta val samt för att säkerställa att kommande gränsvärden för klimatbelastning i byggskedet inte överskrids. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar minst Miljöbyggnad Silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Från och med 2026 ska en beräkning av klimatpåverkan även göras för renovering, ombyggnad och tillbyggnad (ROT-projekt) med en budget över 30 miljoner kronor. Beräkningarna syftar till att synliggöra klimatpåverkan från dessa projekt samt identifiera och genomföra åtgärder som ger störst effekt för att minska klimatpåverkan.

Från och med 2026 har kontoret även infört egna gränsvärden för klimatpåverkan i produktionsskedet vid nyproduktion av byggnad. Gränsvärdet kommer att sänkas varje år med målsättning att nå halverade utsläpp 2030 jämfört med 2019 i enlighet med stadens mål om konsumtionsbaserade utsläpp.

Kontoret deltar under året i en arbetsgrupp med flera andra förvaltningar och bolag inom staden för att utveckla en metod för att följa upp klimatpåverkande utsläpp från inköp. Syftet med arbetet är att identifiera prioriterade åtgärder för att minska utsläppen samt att 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 genom upphandling.

Under perioden har även en arbetsgrupp för implementering av BEAst Supply för digital kommunikation av miljödata bildats. BEAst Supply 4.0 är en digital branschstandard för bygg- och fastighetssektorn som strukturerar elektronisk information, särskilt följesedlar och miljödata. Standarden möjliggör effektivisering och automatiserad uppföljning av hållbarhetsdata och transporter. Målet med arbetet är att minska det administrativa arbetet och öka kvaliteten på den miljödata som samlas in vilket på sikt kommer att möjliggöra kommande nyttor i verksamheten, exempelvis enklare uppföljning av ställda miljökrav. Fastighetskontoret deltar i arbetsgruppen tillsammans med ett flertal av stadens förvaltningar och bolag.

I samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning utgår kontoret från ett livscykelperspektiv där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att förlänga livslängden och undvika förtida utbyte av byggnadsmaterial vilket minskar den totala klimatpåverkan från byggnation samtidigt som det håller nere hyresnivåerna.


Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. En solenergiutredning genomförs alltid för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt, om inte förutsättningarna är kända sedan tidigare. Kontoret har fortfarande en stor potential för ökad produktion av solenergi i befintligt bestånd och kommer fortsätta arbetet med att installera fler solcellsanläggningar på befintliga byggnader samt utreda möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar.


Kontorets solcellsanläggningar har haft en betydligt lägre produktion under årets första månader jämfört med samma period förra året med anledning av få soltimmar samt snö som har täckt solcellerna. Elproduktion från solceller är generellt sett kraftigt väderberoende. Elproduktionen från solcellsanläggningar placerade på kontorets idrottsbyggnader rapporteras dessutom av idrottsförvaltningen och ingår därför inte i fastighetskontorets rapporterade elproduktion för året. Det finns ändå goda förutsättningar att nå målet gällande elproduktion baserad på solenergi för 2026 då majoriteten av produktionen från solceller sker i perioden maj-september, samt att flera nya solcellsanläggningar planeras att installeras under året.

De nya solcellsanläggningarna på nyrenoverade Farsta brandstation (Mjölsäcken 1) och Kungsholmen brandstation (Kartagos Backe 3) förväntas kunna driftsättas under våren. På Farsta IP:s ishall samt i Gubbängen IP:s skridsko- och bandyhall pågår projektering av solceller för planerad installation senare under året. Utredningar pågår även gällande taket på flera idrottshallar, till exempel Stora mossen dubbelidrottshall och Spånga bad- och idrottshall för att kontrollera om taken klarar lasten från solpaneler. Om utredningarna visar på möjliga

installationer på dessa fastigheter kommer kontoret att planera för installation även här.

Kontoret bevakar kontinuerligt befintliga solcellsanläggningar i beståndet, arbetar med månatlig uppföljning av elproduktionen, samt med ett från 2025 nytt serviceavtal där anläggningarna besiktigas årligen för att säkerställa effektiva och säkra solcellsanläggningar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi				1 314 kWp		1 390 kWp		2026

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska påbörja en kartläggning av kontorets klimatpåverkande utsläpp från inköp i syfte att ta fram prioriterade åtgärder samt öka kunskapen.	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: En resurseffektiv verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontorets fastighetsbestånd har blivit mer energieffektivt
- Det systematiska arbetet med återbruk och cirkulärt byggande vid om- och nybyggnation har utvecklats.

Analys

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter för att bidra till stadens energi- och klimatmål samt för att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. Detta sker genom kontinuerlig driftoptimering, utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt arbete med djupgående energikartläggningar. Kartläggningarna genomförs av prioriterade objekt i fastighetsbeståndet i syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

Under perioden har tre energikartläggningar genomförts för kontorsbyggnaderna Närke 5 (Närke 5) och Uppbådet (Uppbådet 1) samt Eriksdalshallen. De åtgärder som har framkommit planeras att genomföras i samband med löpande underhållsarbeten samt i kommande renoveringsprojekt. Under året planerar kontoret även att i samarbete med Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) genomföra en fördjupad utredning av en av de åtgärder som framkom i Eriksdalshallens energikartläggning angående möjligheten att utväxla energi med Eriksdalsskolan.

Kontoret ställer tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer. Ett gott exempel är kontorsbyggnaden Uppbådet (Uppbådet 1) som efter den nyligen genomförda ombyggnationen förbättrade sin energiklass ett steg till klass C och minskade förbrukningen av fastighetsenergi med 37 %.

Kontorets relativa energianvändning samt köpta energi har under perioden ökat något till följd av den kalla starten på året, men under perioden har även flertalet energieffektiviseringsåtgärder genomförts vilket kommer att minska energianvändningen på sikt. Under perioden har kontoret exempelvis testat nya grenuttag med automatisk avstängning till kontorsplatserna i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) vilket minskar elförbrukningen när skärmar och bord inte används och står i standby-läge. Varje arbetsplats förbrukar mycket lite el men det stora antalet kontorsplatser förväntas ändå ge en betydande besparing på omkring 100 000 kWh/år när samtliga grenuttag är utbytta. Utöver det justeras drifttider för ventilationsaggregat i flertalet byggnader vilket också minskar energianvändningen.

Energieffektiviserande åtgärder pågår även i många av kontorets idrottsfastigheter. I ett flertal idrottshallar, till exempel Eriksdalshallen och Enskedehallen, pågår utbyte av utomhusbelysning till LED-belysning vilket både minskar elförbrukningen och ökar tryggheten. I flertalet idrottshallar har också ett arbete inletts med att rena värmesystemet med magnitfilter vilket på sikt kommer att resultera i en effektivare uppvärmning. De gamla remdrivna fläktarna i Eriksdalsbadet har bytts ut till nya fläktar vilket möjliggör bättre styrning av ventilationen och förväntas spara både el och värme. På Stadion har termostater och ventiler bytts ut i värmesystemet vilket har minskat värmeförbrukningen. Liknande åtgärder har påbörjats i Tensta simhall och kommer att genomföras i flera byggnader framöver. Det pågår även utbyte av gamla styrsystem vilket kommer att möjliggöra bättre övervakning och energioptimering av de tekniska systemen.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet, engagemang och delaktighet. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

Kontoret fortsätter samarbetet med idrottsförvaltningen gällande åtgärder som bidrar till att sänka energiförbrukningen för idrottsanläggningar. För att kunna skilja på fastighetsenergi och verksamhetsenergi samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter samt utveckla uppföljningen.

För att kontoret bättre ska kunna följa upp fastighetsbeståndets relativa energianvändning pågår implementering av ett nytt IT-stöd för hantering av mediadata och energiuppföljning. Detta kommer möjliggöra uppföljning av kontorets energiförbrukning på flera nivåer så att enskilda byggnader, områden eller hela beståndets energianvändning kan följas upp, vilket kommer vara till stor hjälp i energieffektiviseringsarbetet. IT-stödet planeras att vara implementerat och utvecklat för att kunna sammanställa och rapportera kontorets totala energiförbrukning i slutet av 2026.



Kontoret fortsätter också arbetet med att minska klimatpåverkan och öka resurseffektivitet i ny- och ombyggnation genom att utveckla det systematiska arbetet med återbruk och öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret genomför alltid en återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten med målet att ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Flera återbruksinventeringar samt återbruksinsatser planeras att genomföras under året. Kontoret har under perioden återbrukat tekniska komponenter som tagits tillvara i olika projekt, exempelvis undercentraler, frekvensare och värmeväxlare.

Stadens nya återbrukscentral av byggmaterial planeras att öppnas under våren 2026. Kontoret planerar att genomföra ett studiebesök på återbrukscentralen efter invigningen för mer information om hur arbetet kommer att fungera. Efter att återbrukscentralen har etablerats och tagits i bruk kommer kontoret fortsätta att utveckla kontorets systematiska arbetssätt gällande återbruk och cirkulärt byggande för att inkludera nyttjandet av stadens gemensamma återbrukscentral på ett så optimalt sätt som möjligt.


Kontoret fortsätter även arbetet med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet, 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. Under perioden har sju upphandlingar annonserats och cirkulära krav har ställts i samtliga.

Kontoret ställer dessutom tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret tillämpar de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden och kontoret tagit fram och deltar under året även i framtagandet av nya gemensamma krav gällande avfall.

I februari meddelade miljöförvaltningen att staden inte, som planerat, kommer att ansöka om medel från Europeiska socialfonden (ESF) för genomförande av kompetensutvecklingsprogram för cirkulärt byggande. Skälet till detta är att pengarna enligt regelverket skulle räknas som ett direkt och konkurrenshämmande statligt stöd till stadens bolag, vilket inte är tillåtet inom EU givet storleken på projektet. Kontoret kommer därmed att behöva genomföra kompetensutveckling kopplat till återbruk och cirkulärt byggande på annat sätt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska genomföra djupgående energikartläggningar av prioriterade objekt i fastighetsbeståndet.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska utveckla kontorets arbetssätt gällande återbruk och cirkulärt byggande för att inkludera nyttjandet av stadens kommande återbrukscentral av byggmaterial.	2026-01-01	2026-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

 Uppfylls helt



Analys





Genom att förvalta, utveckla och tillgängliggöra natur- och friluftsområden i och utanför staden spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara och stärka den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030-målen om god hälsa och välbefinnande; hållbara städer och samhällen; samt ekosystem och biologisk mångfald.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.2 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet* och *Klimatanpassade fastigheter*.

Utöver vad som beskrivs under respektive nämndmål planerar kontoret delta i det arbete som Järva stadsdelsnämnd driver med att tydliggöra långsiktiga förutsättningar för koloniområden i stadsdelsnämndsområdet.

Stadsledningskontoret leder arbetet med att kartlägga dricksvattenpunkter i staden samt att identifiera var det finns behov av nya dricksvattenpunkter utifrån stadens värmekartering. Under perioden har arbetet fokuserat på stadsdelsförvaltningarnas och trafikkontorets ytor. Stadsledningskontoret planerar att involvera fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avseende dricksvattenpunkter på idrottsanläggningarna.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel inköpta ekologiska livsmedel i kronor						70 %	70 %	2026

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Järva stadsdelsnämnd ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden tydliggöra långsiktiga förutsättningar för koloniområden i stadsdelsnämndsområdet	2026-01-01	2026-12-31	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB genomföra en kartläggning av dricksvattenpunkter och identifiera var det finns behov av att etablera nya dricksvattenpunkter utifrån värmeproblematiken	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Tillgängligheten till natur- och kulturresevat samt friluftsområden i kontorets bestånd har ökat
- Ekosystemtjänster och biologisk mångfald i fastighetsbeståndet har utvecklats

Analys

Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret fortsätter även att förvalta, utveckla och tillgängliggöra de natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd som exempelvis skogar, betesmarker, vandringsleder, motionsspår och kulturresevat. Dessa spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som viktiga spridningskorridorer och som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga entréer till reservaten samt bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska.


Under perioden har åtgärder genomförts i både Igelbäckens kulturresevat (del av Akalla 4:1) och i Nackareservatet (Erstavik 6:1) som gynnar besökarnas tillgänglighet till området, bland annat naturvårdsgallring och friställning av gamla träd.

Kontoret arbetar även med att utveckla ekosystemtjänster och främja den biologiska mångfalden i fastighetsbeståndet där det är möjligt och lämpligt. Vid nybyggnation ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF.

Under perioden har kontoret påbörjat utvecklingen av arbetssätt för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt i fastighetsbeståndet, vilket genomförs med stöd av miljöförvaltningen. Arbetet inkluderar att implementera stadsdelsvisa åtgärdsförslag för biologisk mångfald där det är lämpligt.

Kontoret deltar även i stadens arbete med framtagande av en trädpolicy och kommer att beakta slutsatser från denna i kontorets fortsatta arbete. Kontoret säkerställer även att skogsbruk som bedrivs på mark som kontoret äger sker hyggesfritt och bevakar fortsatt möjligheten att främja den biologiska mångfalden genom anläggande av ängsmark.

Tillsammans med Järva stadsdelsnämnd fortsätter arbetet med att utveckla Hästa gård (del av Akalla 4:1) till en öppen och levande stadsbondgård som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar. Arbetet pågår enligt plan och kontoret inväntar just nu bygglov för parkering samt tillstånd för att bedriva visningsgård.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska utveckla arbetssätt för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt där det är möjligt.	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Risken för negativa effekter på fastighetsbeståndet till följd av klimatförändringarna har minskat
- Samverkan med förvaltningar och bolag i staden har ökat kontorets kunskap om klimatanpassning och möjliga lösningar.

Analys


Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att klimatanpassa fastighetsbeståndet för att minska riskerna för negativa effekter av klimatförändringarna. Arbetet har bland annat innefattat att sprida kunskapen om skyfall och värmebölja brett i organisationen.

I flera pågående och planerade ombyggnadsprojekt är behovet av att anpassa för att klara ett 100-årsregn uppmärksammat och kommer att ingå i hur projekten utförs. Det pågår även ett

flertal projekt för att förbättra dränering och översvämningsskydd vid olika fastigheter. Exempelvis monteras en större dagvattenbrunn i en lågpunkt och backventiler vid Vällingby brandstation (Johannelund 6) samt att dräneringen förbättras vid Beckomberga sim- och idrottshall.

Arbetet med att utveckla ekosystemtjänster i kontorets bestånd, som delvis syftar till att mildra effekterna av en värmebölja, har fortsatt under perioden tillsammans med miljöförvaltningen.

Den gemensamma utredningen för en skyfallslösning vid Gärdeshallen och Valhallavägen mot Gärdet som görs tillsammans med Sveriges Radios Fastigheter, trafikkontoret, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Kungliga Djurgårdsförvaltningen har fortsatt under perioden. Majoriteten av utredningen är färdigställd och projektet går över i nästa fas som undersöker finansieringsmöjligheter. Samverkansprojekt av denna typ är delvis nytt för staden och det är därmed av vikt att en bra väg hittas framåt tillsammans.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska prioritera och inleda åtgärder av skyfallsrelaterade risker i fastighetsbeståndet utifrån genomförd kartläggning.	2026-01-01	2026-12-31	



KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar med att främja hållbara transporter inom staden vilket bidrar till de globala målen om hållbara städer och samhällen; bekämpa klimatförändringarna; samt god hälsa och välbefinnande.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur				24 %		30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2026

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Andelen parkeringsplatser med laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet har ökat
- Klimatpåverkande utsläpp från upphandlade transporter har minskat

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon, och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. I samarbete med idrottsförvaltningen pågår ett systematiskt arbete för att bygga ut antalet laddplatser i anslutning till stadens idrottsanläggningar. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Utbyggnad av laddinfrastruktur är en komplex fråga och kontoret fortsätter att i samband med utbyggnation utreda bland annat effekt och behov av olika typer av anläggningar, tekniska förutsättningar på olika platser, rådande infrastrukturbegränsningar med kapacitetsbrist i elnätet, prioriteringsordning för utbyggnad och samordning med andra fastighetsägare, samt betallösningar gällande offentliga platser.

Kontoret fortsätter också att bevaka möjligheter till och om möjligt ansöka om externa medel för finansiering av utbyggnad av laddinfrastruktur. Under perioden har kontoret beviljats ytterligare medel via Klimatklivet för installation av laddplatser. Totalt kommer 367 stycken laddplatser att installeras vid åtta idrottsanläggningar, bland annat vid Grimsta IP och Enskedehallen, samt vid Sturehovs slott (Sturehov 1:2) och Hägerstensåsens medborgarhus (Valtan 1). Under perioden har dessutom 55 stycken laddplatser installerats vid Pilträdet 11 (14 platser), Pilträdet 12 (17 platser) och Glasbruket 3 (24 platser) på Kungsholmen.


Kontoret hade en hög utbyggnadstakt av laddplatser under 2025 vilket resulterade i att andelen laddplatser i beståndet ökade från 4 % till 24 % under föregående år. Med anledning av detta har kontoret beslutat att justera målvärdet för 2026 gällande andelen parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur, från 22 % till 30 % för helåret.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar ingår alltid säker och tillgänglig parkering för cyklar och lådcyklar.

Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Kontoret samarbetar även med trafikplanerare på trafikkontoret och exploateringskontoret vid behov, till exempel vid anläggande av nya busshållplatser, infarter och parkeringar vid idrottsplatser.

De egna personaltransporterna sker företrädesvis genom gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med stadens resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon.

Kontoret ställer alltid miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, vid upphandling av byggentreprenader. Kontoret ställer även krav på miljöfordon och/eller miljöbränslen vid tillämpliga upphandlingar vilka medför transporter. Under perioden har miljökrav gällande fordon och drivmedel ställts i samtliga upphandlingar som omfattar transporter. Avtalsuppföljning av ställda miljökrav på transporter har också påbörjats.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska följa upp ställda miljökrav på transporter i samtliga ramavtal samt i utvalda projekt.	2026-01-01	2026-12-31	



KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastigheter ska ha en inom- och utomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka bygg- och anläggningsvaror som får användas vid om- och nybyggnation samt vilka produkter och material som får användas inom driftverksamheten. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030 såsom god hälsa och välbefinnande; rent vatten och sanitet för alla; anständiga arbetsvillkor; hållbara städer och samhällen; hållbar konsumtion och produktion; samt ekosystem och biologisk mångfald.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.4 konkretiseras under kopplat nämndmål: *En giftfri verksamhet*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2026

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som används vid om- och nybyggnation har minskat
- Användningen av miljö- och hälsofarliga produkter och material i drift och förvaltning har minimerats

Analys

Kontoret ställer långtgående krav för att minska andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som föreskrivs, byggs in, och monteras in i kontorets fastigheter och anläggningar, samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt enligt kontorets krav. För att få en ökad spårbarhet och kontroll samt främja utbyte av varor med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid om- och


nybyggnation.


Under perioden har kontoret påbörjat en kartläggning gällande användningen av varor som har en undviksbedömning i Byggvarubedömningen i kontorets projekt i syfte att öka kunskapen och på sikt minimera dessa. Kontoret har identifierat en ökning av varor som ej längre är bedömda i systemet med anledning av Byggvarubedömningens krav på årsabonnemang för att leverantörer ska kunna erhålla en ny- och ombedömning av varor. Detta är något som kontoret har svårt att påverka då vissa ej bedömda varor inte går att ersätta samtidigt som möjligheten att påverka leverantörer är begränsad.

I drift och förvaltning fortsätter arbetet med att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt att arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader. Kontoret säkerställer även att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi och deltar även i arbetet med att uppdatera dessa. Tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att minska spridningen av mikroplast från konstgräs, utveckla arbetet med återvunnet material till konstgräsplaner, samt verka för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs.

Kontoret ställer systematiskt miljökrav för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter, kemikalier och material i relevanta upphandlingar. Under perioden har ett arbete inletts för att utveckla arbetet med avtalsuppföljning av ställda miljökrav. En inventering av aktuella avtal och utveckling av ett systematiskt arbetssätt för uppföljning har påbörjats.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel bygg- och anläggningsvaror med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggvarubedömningen (BVB)						92 %		2026

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska systematiskt följa upp ställda miljökrav för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter, kemikalier och material i upphandlingar där dessa ingår.	2026-01-01	2026-12-31	

KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under rådande konjunkturläge är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Kontoret följer löpande och noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader i förhållande till planerade uppdrag och den löpande verksamheten. Under året kommer ett fokus ligga kring utvecklingsarbete avseende investeringsstyrning och uppföljning av investeringar.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets fortsatta arbete med att implementera den sedan 2026 nya stadsinterna hyresmodellen. Vidareutveckling av hyresmodellen har under perioden skett tillsammans med stadsledningskontoret och i dialog med berörda nämnder och förvaltningar. Viktiga komponenter i den framtida utvecklingen innefattar informationsspridning om modellens effekter, anpassningar till kommande års verksamhetsplaner samt tydlig och förankrat stödmaterial.

Sedan ett antal år tillbaka pågår ett arbete med att se över arbetsprocesser och strukturen i kontorets arbete med planerat underhåll. Under perioden har ett projekt startats upp för att se över vilken framtida systemlösning som kan användas för detta ändamål. Kontorets ambitionsnivå är att under 2027 successivt gå över till den nya systemlösning som såväl nytt strukturerat arbetssätt.

Som ett led i att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler pågår en utredning som drivs av stadsledningskontoret om kulturnämnden ska agera hyresgäst i vissa fastigheter som förvaltas av fastighetsnämnden. Kontoret har under perioden även medverkat i utredningen som leds av stadsledningskontoret för att utreda möjliga former för samfinansiering för skolidrottshallar i de fall sådana byggs fullstora utan att skolan identifierat ett sådant behov för sin verksamhet.

Kontoret har under perioden tagit emot två personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) Avseende feriejobb har två platser anmälts. Verksamhetens utformning och organisation medför utmaningar i att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen såsom feriearbeten vilket gör att kontoret har svårigheter i att öka antalet tillhandahållna ferieplatser.

För att säkerställa en god hälsa hos medarbetare och chefer, med fokus på organisatorisk och social arbetsmiljö (OSA) arbetar kontoret proaktivt med arbetsmiljöfrågor. Arbetet med OSA-målen fortsätter och arbete pågår med att sätta nya OSA-mål, där en stor del av uppföljningen utgår från medarbetarenkäten. Under perioden har planering av föreläsningar riktade till såväl chefer som medarbetare genomförts.

Kontoret har en ny avtalspart för arbetsplatskontroller och är nu redo att påbörja arbetet med arbetsplatskontroller för 2026. Målet är att utveckla arbetssätten genom att bland annat utöka antalet samt utföra oannonserade arbetsplatskontroller.

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa,

utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår bland annat att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser.

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

 Uppfylls helt

Analys

Arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet har fortsatt under perioden, vilket är en förutsättning för att kontorets uppdrag ska kunna uppfyllas. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket till exempel medför en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.



Kontoret har i samråd med kommunstyrelsen fortsatt arbetet med att kartlägga möjligheter för avyttring avseende ej strategiska fastigheter. De objekt som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus ligger på att avyttra de objekt som över tid ej genererar ett ekonomiskt överskott för staden.







Kontoret har under perioden tillsatt en projektledare i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfares (Beridarebanan) med fokus kring fastighetsägaransvar, projektet befinner sig i en kartläggningsfas.









Under perioden har kontoret haft en inledande kontakt med Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt fortsatt tidigare kontakter med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolag för att se över möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant.


Som ett led i att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler pågår en utredning som drivs av stadsledningskontoret om kulturnämnden ska agera hyresgäst i vissa fastigheter som förvaltas av fastighetsnämnden.

Kontoret har under perioden medverkat i utredningen som leds av stadsledningskontoret för att utreda möjliga former för samfinansiering för skolidrottshallar i de fall sådana byggs fullstora utan att skolan identifierat ett sådant behov för sin verksamhet.


Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebesl ut är i god överensstämmelse				75 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2026

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
med inriktningsbeslut								
Analys Av årets hittills fattade genomförandebeslut har 2 st projekt avvikit mer än 15 % jämfört med inriktningsbesluten. De projekten är Kämpinge 2 och Pelarbacken St 4. Gällande Kämpinge 2 är anledning att befintlig stomme har sämre teknisk förmåga än tidigare bedömt, vilket resulterar i ökade kostnader för att ta ner last, omdisponering av ytor samt flytt av tekniska system. Utöver det är påbyggnaden mer tekniskt komplicerad. Gällande Pelarbacken St 4 har en utökad omfattning av renoveringsåtgärden på till exempel fasaden krävts då byggnaden var i sämre tekniskt skick än tidigare bedömt. Programförändringar har även skett på grund av ökade krav från verksamheten och entreprenadkostnaderna har blivit högre än tidigare beräknat.								
  Fastighetsnämnden budgetföljsamhet efter resultatöverföring ar	98,4 %			97,5 %		100 %	100 %	Tertial 1 2026
Analys Med anledning av till exempel högre vakanser, fler realiserade skadestånd än beräknat samt för lågt beräknade interna lokalkostnader i verksamhetsplan redovisar kontoret en försämrad prognos på helår jämfört med verksamhetsplan.								
  Fastighetsnämnden budgetföljsamhet före resultatöverföring ar	98,4 %			97,5 %		100 %	100 %	Tertial 1 2026
Analys Med anledning av till exempel högre vakanser, fler realiserade skadestånd än beräknat samt för lågt beräknade interna lokalkostnader i verksamhetsplan redovisar kontoret en försämrad prognos på helår jämfört med verksamhetsplan.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				-67 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2026

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden i samråd med berörda nämnder fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2026-01-01	2026-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolag fortsatt utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant	2026-01-01	2026-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen intensifiera arbetet med att pröva avyttringar av ej strategiska fastigheter. Relevanta objekt ska därför utredas för försäljning under året	2026-01-01	2026-12-31	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden utreda om kulturnämnden ska agera	2026-01-01	2026-06-30	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden där de externa hyresgästerna är inom kulturnämndens intressesfär			
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, SISAB och Stockholms Stadshus AB utreda möjliga former för samfinansiering för skolidrottshallar i de fall sådana byggs fullstora utan att skolan identifierat ett sådant behov för sin verksamhet. Samfinansiering ska i sådana fall ske på ett sätt som inte belastar skolpengen	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylles helt

Förväntat resultat

- Den ekonomiska styrningen har stärkts, vilket har gett bättre kontroll över resurser, tydligare ansvarsfördelning samt bättre förutsättningar för effektivt beslutsfattande och långsiktig planering.
- Avtalsefterlevnaden har stärkts genom leveranser med rätt kvalitet och pris samt avvikelser som hanteras korrekt.

Analys





Kontorets huvudsakliga ansvarsområden innefattar tillhandahållande och förvaltning av lokaler primärt för stadens egna verksamheter genom en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip med låg administrativ börda för samtliga parter. I samarbete med kommunstyrelsen har kontoret under de senaste åren arbetat med att ta fram och implementera en ny stadsintern hyresmodell enligt en självkostnadsprincip. Arbetet med att utveckla modellen har under perioden fortsatt tillsammans med stadsledningskontoret. Flera utvecklingsområden har identifierats, genom information från flertalet stadsdelsförvaltningar och inhyrande nämnder. En plan med förbättringspunkter har lagts för den fortsatta utvecklingen. Kring flera av punkterna är ett arbete pågående, till exempel tydliga definitionslistor, informationsmaterial och säkerställande att den nya hyresmodellen går att integrera med stadens övergripande system.

Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning och effektivitet inom investeringsprojekten. Under perioden har ett arbete påbörjats kring prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift- och kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar. Kontoret kommer under året att stärka sitt arbete med kostnadsstyrning i alla led av projektprocessen, vilket kommer innefatta översyn av systemstöd samt arbetsprocesser. Kontoret har under perioden även fortsatt arbetet med att vidareutveckla det interna användandet av Hypergene som systemstöd.

Under perioden har ett arbete påbörjats för att se över kontorets inköps- och fakturahanteringsprocesser för att utvärdera processernas förbättringspotential. Kontoret kommer med stöd av serviceförvaltningen ta detta arbete vidare under året och ta fram alternativ för utveckling. En förenklad och förbättrad process förväntas i förlängningen leda

till ökad grad av automatisering och stärkt kostnadskontroll.

Under perioden har kontoret stärkt avtalsuppföljningen genom att identifiera och kartlägga processer samt genomföra intervjuer med verksamheten för att fånga behov och nuläge. Leverantörsmöten har genomförts i syfte att följa upp ingångna avtal och säkerställa leveranser enligt avtalade villkor. Arbetet har bidragit till en mer strukturerad avtalsuppföljning och stödjer målet om ökad andel avtal med kontinuerlig uppföljning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska fortsätta att stärka avtalsuppföljningen.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska förbättra kostnadsstyrning i alla led av projektprocessen.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska utreda möjligheten att tydliggöra och effektivisera inköps- och attestflödet.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska vidareutveckla den nya stadsinterna hyresmodellen.	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fastighetsbeståndet har blivit alltmer ändamålsenligt genom strategiska förvärv och avyttringar.

Analys

Kommentar

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2026 kommer kontoret fortsatt att arbeta med att genomföra strategiska försäljningar samt förvärv av fastigheter och bostadsrätter i syfte att renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är också att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid inte genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Om bedömningen är att annan part i staden kan åstadkomma en mer långsiktig och effektiv förvaltning ska kontoret värdeöverföra byggnader till eller från lämpliga nämnder och bolag inom staden.

Kontoret arbetar med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden med mera. I samband med inventeringen ser kontoret om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken tidshorisont. Flertalet av objekten kräver dock detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över lång tid. Kontoret genomlyser även hyresrättsliga förhållanden som

exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

De senaste åren har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp, eller i vissa fall konverterats om till annan upplåtelseform med följden att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten är det marknadsläge som rått med stigande räntor och ökande byggkostnader. Även om det skett en stabilisering och att räntorna åter sjunkit så har inte byggkostnaderna justerats nedåt i samma takt och kontoret ser fortsatt en generell större återhållsamhet hos byggherrarna i uppförandet av bostadsrätter, framförallt i stadens ytterområden, med följden att många projekt även i år skjuts framåt. Dock finns en förhoppning om att byggandet kan få ny fart i och med höjningen av bolånetaket och lättningen av amorteringskravet som genomfördes under perioden. Under året avser kontoret att förvärva 14 stycken servicelägenheter i projektet Bruket Klockelund i Farsta.


Kontoret har ännu vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av fler vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter fortsätter det väl upparbetade goda samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet. Under perioden har kontoret sålt och frånträtt fyra bostadsrätter i Bromma till ett värde av 16 mnkr.

Inom staden är utgångspunkten att verksamheterna i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler har kontoret under perioden arbetat vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Kontoret har under perioden tillsammans med kommunstyrelsen och Järva stadsdelsnämnd fortsatt utveckla Kämpingeskolan i Tensta till Järva stadsdelsnämnds nya förvaltningskontor och den tillhörande idrottslokalen för idrottsändamål tillsammans med idrottsnämnden.

Vidare har kontoret under perioden fortsatt renodlingsarbetet genom att inleda diskussioner kring förvärv av idrottscentret inom fastigheten Gjutmästaren 6 från S:t Erik Markutveckling AB samt Sandsborgsbadet som idag ägs av Micasa Fastigheter.

Kontoret kommer under året fortsätta arbetet med att ta fram förslag på nya kontorslokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning inom det egna beståndet. Förvärvet av Sveaplans gymnasium från SISAB har pausats till följd av höga kostnader och svårigheter att inrymma efterfrågade funktioner sedan beslut fattats om att byggnaden ska bli ett byggnadsminnesmärke.

Under perioden har även steg tagits för att säkra förvärvet av det så kallade Tullhuset på Blasieholmen, del av Norrmalm 3:43, från S:t Erik Markutveckling AB för att på sikt inrymma museiverksamhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska påbörja förvärv av Sandsborgsbadet och del av Gjutmästaren 6.	2026-01-01	2026-12-31	




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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden tagit emot två personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA). Avseende feriejobb har två platser anmälts. Verksamhetens utformning och organisation medför i utmaningar att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen såsom feriearbeten vilket gör att kontoret inte kan ta emot fler ungdomar än planerat.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st			2 st	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2026
●  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2 st			2 st	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2026
●  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2 st			1 st	2 st	2 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2026

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

● Uppfylls helt

Analys


Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning har fortsatt samarbetet med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt värdeöverförs dessa objekt till exploateringskontoret för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför stadsutvecklingsprojekt.

Utöver de fall där värdeöverföring genomförs har kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggande av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

På uppdrag av socialnämnden och stadsdelsnämnderna har kontoret fortsatt säkerställa att behov av bostadsbedömda grupp- och servicebostäder, stödboenden inom ramen för LSS och SoL samt lokaler för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya stadsutvecklingsprojekt. Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål som exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.

Socialnämnden har i uppdrag att, i samarbete med bland annat fastighetsnämnden, undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd.

I enlighet med kontorets uppdrag innefattar fastighetsbeståndet i nuläget inte flerbostadshus, vilka är den byggnadstyp som generellt är bäst lämpade för ändamålet med blockuthyrning. Blockförhyrning innebär att minst tre lägenheter hyrs ut till en hyresgäst som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand. Det finns ett fåtal fristående byggnader inom beståndet som tekniskt sett skulle kunna konverteras, men kontoret bedömer att detta uppdrag redan idag hanteras av Micasa Fastigheter AB, som har det specifika uppdraget att äga, förvalta och utveckla vård- och omsorgsboenden utöver seniorbostäder i staden. Kontorets bedömning gällande blockförhyrning är att respektive stadsdelsförvaltning bör teckna direkta hyresavtal med antingen den interna eller externa fastighetsägaren på platsen. Det är i enlighet med hur staden hanterar detta idag och säkerställer en rakare ansvarsfördelning och tydligare incitament. För de fall där blockförhyrning skulle ske åt en extern part som avser att driva LSS-verksamhet, har kontoret erfarenheter inom förskolesektorn. För att en sådan lösning ska bli aktuell krävs dock en fördjupad översyn av resursfördelning och ersättningsmodeller, för att säkerställa att kontoret har täckning för det ökade administrativa och ekonomiska ansvar som en blockförhyrning innebär.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd	2026-01-01	2026-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

 Uppfylls helt







Analys

För att kontorets medarbetare ska kunna utföra sitt uppdrag på ett effektivt sätt för stadens invånare krävs en trygg och säker arbetsplats med bra förutsättningar att utföra arbetsuppgifterna. En god arbetsmiljö är även en central faktor för att kontoret ska uppfattas som en attraktiv arbetsgivare, vilket är avgörande för att behålla och attrahera rätt kompetens, både på kort och lång sikt.

Under perioden har resultatet från medarbetarenkät 2026 redovisats. Aktivt medskapandeindex (AMI) har ökat jämfört med föregående år och uppgår till 83. Delindex för motivation och ledarskap ligger kvar på fortsatt höga nivåer, 82 respektive 87. Det är även positivt att delindex för styrning har ökat med två enheter till 80. Arbete med att analysera resultatet har startat och enheternas arbete med medarbetarenkäten leds av respektive chef.

För att säkerställa en god hälsa hos medarbetare och chefer, med fokus på organisatorisk och social arbetsmiljö (OSA) arbetar kontoret proaktivt med arbetsmiljöfrågor. Arbetet med OSA-målen fortsätter och arbete pågår med att sätta nya OSA-mål, där en stor del av uppföljningen utgår från medarbetarenkäten. Under perioden har planering av föreläsningar riktade till såväl chefer som medarbetare genomförts.

Under 2025 initierades ett utvecklingsarbete för kontorets chefer. Arbetet fortsätter under 2026. Vidare har planering genomförts för ett fortsatt arbete med kultur och värdegrund på kontoret.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	83			82		82	82	2026
  Sjukfrånvaro	2,1 %	1,5 %	2,8 %	1,9 %	2,5 %	2,5 %	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2026
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,7 %	0,7 %	0,7 %	0,7 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2026

Nämndmål: Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat









- Arbetssätt har utvecklats med hjälp av digitala verktyg, strukturerad informationshantering och processtöd med fokus på samarbete och minskad administration, vilket ytterligare har stärkt förmågan till leverans och resultat

Analys

Under perioden har kontoret fokuserat på att stärka och vidareutveckla effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt. Området omfattar utveckling av digitala verktyg, strukturerad informationshantering och processer i syfte att stärka förmågan till leverans och resultat. Vidareutveckling av arbetssätt, mallar och stöd för projektprocessen har fortsatt. Inom digital styrning har nya forum och mallar etablerats. För kontorets underhålls- och investeringsplanering fortsätter utvecklingen. I syfte att säkerställa ett obrutet informationsflöde från projekt till förvaltning genomförs kompetensutvecklingsinsatser, samtidigt som förutsättningarna för införande av nya digitala stöd utreds. Arbetet inom samtliga områden fortsätter framåt.

Implementering av IT-stöd för insamling och analys av mediadata har inletts under perioden. Arbete pågår också med förberedelser för den nya stadsgemensamma plattformen för geodata. Kontoret avvaktar med och kommer eventuellt ompröva behov av planerad fördjupad analys av prioriterade moduler i kontorets verksamhetslokala fastighetssystem Faciliate. Kända klimatrisker har sammanställts och tillgängliggjorts via interna samarbetsytor samt genom informationsinsatser i organisationen. Framåt utvärderas om dessa insatser är tillräckliga eller om fortsatt utveckling krävs.

Kontoret följer och för aktiv dialog med stadsledningskontoret kopplat till stadens införande av en gemensam digital posttjänst och plattform för säker digital kommunikation i syfte att eventuellt kunna ansluta till tjänsterna framåt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska fortsatt bevaka och förbereda för övergången till stadens nya plattform för geodata.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska fortsätta arbetet med att skapa rätt förutsättningar för underhålls- och investeringsplanering. Arbetet kommer att fokusera på utvecklade arbetssätt och en sammanhållen IT-arkitektur som bättre stödjer verksamhetens behov.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska fortsätta utvecklingen av IT-stöd för att möjliggöra ett obrutet informationsflöde mellan projekt och fastighetsförvaltning.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska fördjupa analysen av utvalda/prioriterade moduler i fastighetssystemet faciliate.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska införa IT-stöd för insamling och analys av mediadata.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska sammanställa och tillgängliggöra information internt om kända klimatrisker i kontorets fastighetsbestånd	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska tydliggöra kontorets kärnprocesser och arbetssätt, utifrån helhetsperspektiv och genom samverkan.(planerat underhåll och investeringar (inkl. projektprocessen), uthyrning och hyresgästrelationer samt tillsyn, skötsel och myndighetsbesiktningar).	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska utveckla och effektivisera arbetssättet för digitalisering (PM3).	2026-01-01	2026-12-31	

Nämndmål: Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls helt

Förväntat resultat



- Kontoret ska fortsätta utvecklingen som en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare som trivs och rekommenderar arbetsplatsen till andra

Analys

Under perioden har arbete med att utveckla introduktion av nya medarbetare genomförts, med särskilt fokus på preboarding, perioden från att anställningsavtal tecknas till dess att medarbetaren påbörjar sin anställning. En digital samarbetsyta är under utveckling för att stödja processen, där chefer ges möjlighet att följa status för olika aktiviteter och moment.

Den kontorsgemensamma introduktionen har vidareutvecklats och omfattar nu fler nyckelfunktioner, såsom juridik och säkerhet. Arbetet med att utveckla utbildningsplattformen fortsätter. Inom kort kommer fastighetskontorets digitala introduktion att nylanseras, inklusive en ny modul med fokus på rollen som tjänsteperson.

Under perioden har arbete genomförts med att ta fram en digital utbildning om hantering av allmänna handlingar i samverkan med de tekniska förvaltningarna. Arbetet har samordnats av kontoret. Lansering av de digitala utbildningarna planeras till innan sommaren.

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Kontoret ska fortsatt utveckla introduktion för nya medarbetare.	2026-01-01	2026-12-31	
	Kontoret ska fortsatt utveckla lärande i verksamheten.	2026-01-01	2026-12-31	

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

 Uppfylls helt

Analys





Det förebyggande arbetet med civil beredskap fortsätter. Fokus för perioden är arbete med risk- och sårbarhetsanalys i syfte att identifiera samhällsviktig verksamhet, kritiska system och beroenden.



Kontoret medverkar fortsatt i stadens övergripande beredskapsarbete inom etablerade forum och nätverk.

Under perioden har kontoret tagit fram och fastställt en säkerhetsskyddsplan. Framåt planeras en revidering av kontorets säkerhetsskyddsanalys i samarbete med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning.

Kontoret arbetar strukturerat med inköp genom tydliga avtalsägare, avtalsklassning, upphandlingsstrategier och uppföljningsplaner för ramavtal. I samtliga upphandlingar där det är relevant ställs krav på arbetsrättsliga villkor och miljö- och kemikaliekrav. Krav som bidrar till cirkularitet integreras löpande i upphandlingarna.

Flertalet prioriterade avtal har följts upp under perioden genom till exempel leverantörsmöten och kontroller av fordon i syfte att säkerställa leveranser enligt avtalade villkor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp				86 %		80 %	75 %	2026
  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts				75 %		85 %	95 %	2026
Analys Kontoret fortsätter att utveckla arbetet med avtalsuppföljning genom prioritering av risk- och verksamhetskritiska avtal,								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2025	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
utvecklade uppföljningsrutiner samt ökad samordning mellan avtalsägare och verksamheter. Fokus ligger på att säkerställa efterlevnad av avtalade villkor samt krav kopplade till arbetsrätt, miljö och hållbarhet. Samtidigt har kraven ökat på att använda offentlig upphandling som ett strategiskt verktyg, vilket även har medfört ökade krav på avtalsuppföljning och genomförandet av <i>Stockholm stads program för inköp</i> . För att nå en högre uppföljningsgrad krävs fortsatt utveckling av arbetssätt, prioriteringar och resurseffektiv samordning inom befintliga ramar.								
  Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor						75 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2026

Nämndmål: Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontoret har ökat förmågan till ett hållbart, långsikt och systematiskt säkerhetsarbete samt bidragit till det övergripande arbetet inom civil beredskap




Analys

Kontorets arbete med att etablera ett säkerhetsledningssystem pågår med målsättning att publicera och lansera detta under våren. Syftet är att samtliga medarbetare ska ha tillgång till aktuella och uppdaterade säkerhetsrelaterade styrande och stödjande arbetssätt, och därmed kunna bidra till kontorets systematiska säkerhetsarbete.

Kontoret driver ett projekt i syfte att säkerställa förmåga och systemstöd för förvaltning, drift och underhåll av fastighetsobjekt med särskilda skyddskrav. Projektet påbörjades i slutet av 2025, och beräknas vara implementerat och driftsatt under 2027. Samtidigt pågår ett projekt under ledning av stadsledningskontorets säkerhetsavdelning, som ska bidra till motsvarande förmåga för kontorets mest skyddsvärda fastighetsobjekt.

I enlighet med budget 2026 planerar kontoret att i samarbete med stadsledningskontoret fastställa arbetssätt och beslutsprocesser för frågor som rör andra aktörers behov av ledningsplatser.

Kontorets arbete inom civil beredskap fortsätter, och både uppdatering av arbetssätt samt övning av larmhantering och stabsförmåga kommer att genomföras under året.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska komplettera kontorets kärnprocesser med säkerhetsperspektivet där det finns behov av det.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska utveckla kontorets förmåga och uppdrag inom civil beredskap.	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska vidareutveckla arbetssätt för hantering vid förvaltning, drift och underhåll av fastighetsobjekt med särskilda skyddskrav.	2026-01-01	2026-12-31	

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


 Uppfylls helt

Analys

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 inom kontoret. Det viktigaste arbetet sker på avdelningar och enheter 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, eller riskerar att bli öppna drogsener.

Nämndmål: Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Förmågan till brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete har stärkts

Analys

Kontoret har en ny avtalspart för genomförande av arbetsplatskontroller. Under perioden har planering för att påbörja arbetet med 2026 års kontroller, där målet är att utveckla arbetssätten genom att bland annat utöka antalet samt utföra oannonserade arbetsplatskontroller. För att motverka oegentligheter och välfärds kriminalitet ställs krav på digitala system för personalliggare och uppföljning av underentreprenörskedjor. Entreprenören ansvarar för att samtliga led uppfyller krav avseende skatter, avgifter och arbetsvillkor, och beställaren har rätt att genomföra kontroller samt begära in ekonomisk dokumentation.



Vid brister kan vite utdömas och i allvarliga fall kan betalning hållas inne, kontrakt hävas eller ärenden anmälas till tillsynsmyndighet. Förutsättningen för att sanktioner ska tillämpas är att brister identifieras och rapporteras i verksamheten.

Kontoret har under perioden etablerat ett internt samverkansforum mot välfärdsbrott och otillåten påverkan, där syfte och mål är att öka kontorets gemensamma förmåga att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrottslighet och otillåten påverkan. Fokus initialt är att identifiera risker kopplat till kontorets verksamhet och kartlägga behovet av nya arbetssätt och identifiera eventuella systemstöd som kan stödja arbetet att minimera dessa risker.

Utbildningen ”Välfärdsbrott – ett hot mot demokratin” ingår numera i kontorets obligatoriska utbildningar som alla medarbetare ska genomföra årligen.

Kontoret har utsett två kontaktpersoner gentemot det nyinrättade projektet ”team mot välfärdsbrott” som stadsledningskontoret leder. Teamet fungerar som ett kompetensnav med

stöd och hjälp i verksamhetens arbete.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska vidareutveckla förmågan att systematiskt genomföra arbetsplatskontroller i byggprojekt	2026-01-01	2026-12-31	
 Kontoret ska vidareutveckla och stärka det förebyggande arbetet mot välfärdsbrott och otillåten påverkan	2026-01-01	2026-12-31	

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

 Uppfylls helt

Analys

Stadens *Program för Mänskliga rättigheter* sätter strukturen för kontorets arbete inom detta fält med sina fokusområden *kunskap och information, delaktighet och inflytande* samt *välfärd och service*. Kontoret har under perioden påbörjat arbetet med att undersöka hur stadsledningskontorets utbildningsmaterial om mänskliga rättigheter kan anpassas till ett verksamhetsspecifikt material för kontoret, detta ska bidra till fokusområdet *kunskap och information*.

Inom fokusområdet *delaktighet och inflytande* faller framförallt arbetet med barnkonsekvensanalyser och kontorets arbete med funktionshinderrådet.

Barnkonsekvensanalyser görs för alla stora projekt där barn är en huvudsaklig målgrupp, till exempel idrottshallar, bibliotek och kulturhus. Under perioden har kontoret bland annat arbetat med en barnkonsekvensanalys i detaljplaneprojektet för nybyggnad på Skarpnäcks sportfält.

I arbetet tillsammans med fastighetsnämndens funktionshinderråd utgår kontoret under året från fyra områden; rätten till arbete och försörjning, rätten att kunna ta del av den fysiska miljön och garanteras säkerhet i kris, rätten till ett fungerande boende och rätten till kultur och fritid. På februari's möte presenterade kontoret det arbete som pågår inom dessa områden, bland annat renoveringar och moderniseringar av arbetsplatser och skyddsrum.

Kontorets lokaler ska vara tillgängliga och inbjudande för alla och på detta sätt bidrar kontoret till fokusområdet *välfärd och service*. Arbetet med fysisk tillgänglighet har fortsatt under perioden. Även perspektiv som framkommer i barnkonsekvensanalyser bidrar till att göra kontorets lokaler inbjudande och användbara för alla.

För att förbättra tillgängligheten i kontorets bestånd har kontoret bland annat arbetat aktivt med till- och frångänglighet efter den nulägesanalys där 37 av kontorets sim- och idrottshallar inventerats och utvärderats gällande övergripande tillgänglighet. Utifrån denna övergripande rapport har idrottsförvaltningen gjort en djupare utredning med konkreta åtgärdsförslag och beställt dessa åtgärder av kontoret. Under perioden har kontoret arbetat med förbättrad tillgänglighet på bland annat Eriksdalshallen, Engelbrektshallen, Sjöstadshallen och Ärvingehallen.

Kontoret bidrar till arbetet med mänskliga rättigheter och Agenda 2030 genom att

tillhandahålla lokaler som möter hyresgästernas behov, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden.

I miljöarbetet arbetar kontoret utifrån stadens *Miljöprogram 2030* och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska kontorets totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt att utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande och minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202504	Utfall 202604	VP 2026 inkl. beviljade budgetjusteringar	Sökt Budgetjust ering	T1 2026	Avvikelse VP 2026 vs. T1 2026
Hyror	575,8	554,9	1 734,4		1 728,8	-5,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,4	9,0	25,3		25,2	-0,1
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	19,3	18,1	54,1		52,2	-1,9
Arbeten åt utomstående	-0,1	-0,2	4,1		4,6	0,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	14,5		14,2	-0,3
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,3	0,8	5,0		5,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	9,9	5,8	23,9		24,2	0,3
Övriga intäkter	7,5	10,5	18,7		18,4	-0,3
Summa verksamhetens intäkter	622,0	598,9	1 880,0	,0	1 872,5	-7,4
Driftkostnader (drift)	-72,9	-71,2	-243,6		-243,9	-0,3
Lokalservice och FM-tjänster	-5,7	-6,9	-28,1		-28,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-32,9	-33,3	-94,4		-93,4	1,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-21,7	-26,4	-78,5		-79,5	-1,0
Planerat underhåll	-12,0	-18,3	-68,7		-68,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-2,6	-1,7	-4,1		-4,6	-0,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-4,6		-4,9	-0,3
Förvaltningskostnader (OH)	-57,8	-59,2	-185,7		-183,7	0,0
Fastighetsskatt	-5,5	-5,9	-17,7		-17,7	0,0
Kundförluster	-2,0	-6,3	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,3	-0,8	-5,0		-5,0	0,0
Skadestånd och Vite	-0,2	-3,7	-2,0		-3,7	-1,7
Marknadsföringsbidrag	-0,5	-0,3	-2,3		-2,7	-0,4
Övriga kostnader	-31,3	-35,5	-15,5	2,0	-22,9	-5,4
Summa verksamhetens kostnader	-245,4	-269,4	-750,2	2,0	-760,7	-8,5
Verksamhetens driftnetto	376,6	329,5	1 129,8	2,0	1 111,8	-16,0
Avskrivningar	-231,9	-244,1	-749,0		-776,4	-27,4
Räntekostnader	-124,0	-128,2	-414,4		-407,2	7,1
Summa kapitalkostnader	-355,9	-372,3	-1 163,4	,0	-1 183,6	-20,3
Årets resultat exkl. ej aktiverbara utgifter	20,8	-42,9	-33,6	2,0	-71,8	-36,2

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 1 (årsprognosen) uppvisar en avvikelse om 36,2 mnkr (-107,7%) mot beslutad budget. Det lägre resultatet beror främst på ökade kapitalkostnader men även ökade vakanser och tomställda lokaler.

Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda större händelser i årsprognosen samt att till exempel fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kan komma att påverka prognosen under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. För att minska den prognosticerade resultatmässiga avvikelsen fortsätter kontoret att aktivt arbeta med att minska vakanta och tomställda lokaler samt att se över konsultberoendet för att öka arbete i egen regi.

I årsprognosen uppgår kontorets totala intäkter till 1 872,5 mnkr, en minskning mot verksamhetsplan om 7,4 mnkr (-0,4%). Verksamhetens kostnader summerar till 760,7 mnkr och ökar således med 8,5 mnkr (+1,1 %). Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 183,8 mnkr, varav 776,4 mnkr avser avskrivningar och 407,4 mnkr avser räntor. Det är en ökning med 20,3 mnkr (+1,7%).

Under perioden januari till april uppgår kontorets intäkter till 598,9 mnkr i utfallet. Verksamhetens kostnader för motsvarande period uppgår till 269,4 mnkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 372,3 mnkr. De ej aktiverbara kostnaderna uppgår till 22,7 mnkr. Dessa är inte beaktade i årsprognosen då kontoret avser att ansöka om centrala medel i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrott och Uppdrag Mnkr	Utfall 202504	Utfall 202604	VP 2026 inkl. beviljade budgetjusteringar	Sökt Budgetjustering	T1 2026	Avvikelse VP 2026 vs. T1 2026
Hyror	354,9	322,7	1 039,4		1 034,0	-5,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,4	4,3	13,2		12,7	-0,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	18,1	16,5	50,8		49,0	-1,9
Arbeten åt utomstående	-0,1	-0,3	0,1		0,6	0,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,2	0,8	5,0		5,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	9,9	5,8	23,9		24,2	0,3
Övriga intäkter	9,5	10,2	18,1		17,8	-0,2
Summa verksamhetens intäkter	396,9	360,1	1 150,6	,0	1 143,3	-7,3
Driftkostnader (drift)	-53,0	-54,7	-178,7		-176,8	1,9
Lokalservice och FM-tjänster	-5,6	-6,9	-28,1		-28,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-27,7	-28,1	-80,4		-79,6	0,9
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-12,5	-12,9	-34,6		-35,0	-0,4
Planerat underhåll	-5,1	-7,5	-36,7		-36,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-2,6	-0,7	-0,1		-0,6	-0,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-48,8	-41,9	-133,8		-134,0	-0,1
Fastighetsskatt	-4,8	-5,3	-15,8		-15,8	0,0
Kundförluster	-1,6	-5,9	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,2	-0,8	-5,0		-5,0	0,0
Skadestånd och Vite	-0,2	-3,7	-2,0		-3,7	-1,7
Marknadsföringsbidrag	-0,5	-0,3	-2,3		-2,7	-0,4
Övriga kostnader	-27,8	-34,0	-12,5	2,0	-19,9	-5,3
Summa verksamhetens kostnader	-190,4	-202,7	-530,1	2,0	-537,7	-5,6
Verksamhetens driftnetto	206,5	157,3	620,5	2,0	605,6	-12,9
Avskrivningar	-118,8	-125,4	-392,0		-406,0	-14,0
Räntekostnader	-78,9	-81,2	-261,4		-257,6	3,8
Summa kapitalkostnader	-197,7	-206,6	-653,4	,0	-663,6	-10,2
Årets resultat exkl. ej aktiverbara utgifter	8,9	-49,4	-32,9	2,0	-58,0	-23,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

*Ovan tabell presenterar utfallet inklusive ej aktiverbara utgifter

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår i årsprognosen till 1143,3 mnkr, vilket innebär en minskning med 7,3 mnkr (-0,6%) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1034,0 mnkr, vilket är en minskning med 5,4 mnkr (-0,5%)

jämfört med verksamhetsplan. Inom posten finns flertalet förändringar med både positiv och negativ effekt.

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).

De stadsinterna intäkterna uppgår till 1087,8 mnkr vilket är oförändrat jämfört med verksamhetsplan och i enlighet med den nya stadsinterna hyresmodellen som implementerades per år 2026. Utgångspunkten är att de stadsinterna hyresintäkterna inte justeras under innevarande år eftersom att förvaltningarnas budgetar beaktar modellen.

Med anledning av rådande omvärldsläge ser kontoret fortsatt tendenser till minskad betalningsförmåga hos några av kontorets hyresgäster. I några fall har verksamheter gått i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa, för att om möjligt finna lösningar. Det finns hyresgäster i citykärnan som har sagt upp hyresavtal för villkorsändring. Några har begärt marknadsutlåtande från Hyresnämnden. Detta medför en risk för hyressänkningar och vakanser som i nuläget är svåra att estimeras. Kontoret har prognosticerat för ökade vakanser i Daneliuska huset (Landbyska verket 1), Hötorgshallen (Beridarebanan 10), Låghuset (Beridarebanan 10), Basarerna (Spelbomskan 16) och af Chapman (Skeppsholmen 1:1). De totala vakanserna ökar med totalt 8,9 mnkr. Gällande den vakanta lokalen i Basarerna vid Stadsbiblioteket inväntar kontoret besked från Kulturnämnden som visat intresse för att hyra lokalen. Det föreligger svårigheter att hitta en passande hyresgäst för af Chapman (Skeppsholmen 1:1) utifrån stadens målbild att tillgängliggöra skeppet för stockholmarna i högre grad, varför kontoret inte längre räknar med någon uthyrning under året.

Östermalmshallen (Riddaren 3) prognostiseras med högre intäkter än verksamhetsplan med anledning av ett nytt hyresavtal med högre hyra än tidigare samt minskade hyresrabatter avseende befintliga avtal.

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. För dessa boenden prognosticeras ett negativt resultat i år på cirka -1,0 mnkr. För några boenden har lösningar hittats och verksamheten kan fortsätta bedrivas. Det finns fortsatt boenden där kontoret arbetar med att hitta lösningar och om de behöver stängas kommer det att ge negativa ekonomiska effekter.

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. Under året har flera av de tomställda lägenheterna sålts, vilket förbättrar kontorets driftnetto då lägenheterna saknat intäkter samtidigt som kontorets kostnader kvarstår. Kontoret arbetar fortsatt med avyttring av de lägenheter där det saknas stadsintern efterfrågan av att hyra. 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. Samtliga tomställda lokaler 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 enskilt drivna 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 året planeras två av dessa inhyrningar att avslutas, Bonden Mindre 14 och Slaggen 1.

Kontoret kommer under året att tillträda ett LSS-boende i BRF Bruket i Klockelund, som ligger i Farsta stadsdelsområde. I början av hösten planeras invigning av den nya parkleksbyggnaden i Fagerlids parklek i Hökarängen som ersätter en tidigare byggnad på samma plats.

Mediaintäkter

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

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader minskar med 1,9 mnkr (-3,7 %) jämfört med verksamhetsplan. Det beror främst på en retroaktiv kreditering av tidigare överdebitering på Kulturhuset (Skansen 23).

Övriga kommentarer

Övriga intäkter minskar med 0,2 mnkr (-1,4 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 537,7 mnkr, vilket är en ökning med 5,6 mnkr (+1,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Årsprognosen för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att årsprognosen inte har något utrymme för större oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 176,8 mnkr, vilket är 1,9 mnkr lägre (-1,1 %) än i verksamhetsplan. Det avser främst minskade kostnader för snöröjning som har sänkts i enlighet med föregående års utfall samt årets utfall.

Kontoret har tilldelats ett bevakningsuppdrag utifrån verksamhetsförändringar rörande särskilda objekt kopplade till skyddsvärda verksamheter i staden. Det planeras för en ny upphandling avseende säkerhetsåtgärder, vilket kommer att påverka kostnaderna för detta men effekten är i nuläget inte fastställd.

Mediakostnader

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

Kontorets kostnader för media bedöms minska med 0,9 mnkr (-1,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Minskningen förklaras främst av sänkningen av elskatt per kilowattimme, vilket ger en positiv effekt på 1,8 mnkr. Samtidigt har kostnaderna för fjärrvärme ökat då

leverantören både har höjt fjärrvärmepriset med cirka 4 % samt ändrat prismodell så att priset på värme är dyrare under de dygn som medeltemperaturen utomhus understiger -3 grader. I och med att januari och februari var mycket kalla under perioder så har det ökat årets kostnad för fjärrvärme.

I början av året stannade värmepumparna på Ågesta brandövningsanläggning och kontoret var tvungna att använda reservkraft. Därför ökar kostnaden för eldningsolja med 0,1 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Avhjälpande underhåll avser åtgärder när funktionen på komponenter inte längre uppnår en acceptabel nivå och behöver ersättas eller repareras.

De totala kostnaderna för avhjälpande och akut underhåll ökar med 0,4 mnkr (+1,1%). Ökningen avser främst Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) där kostnaderna för avhjälpande underhåll förväntas öka i takt med att garantier avslutas efter det stora renoveringsprojektet. Det gäller även Östermalmshallen (Riddaren 3) och Medborgarhuset (Medborgarhuset 1).

I Östermalmshallen (Riddaren 3) har energiåtgärder genomförts efter projektavslut. Dessa har bland annat innefattat byte av ställdon, silar, filter och trevägsventil. Detta medför ett jämnare klimat och bättre funktion, vilket bidrar till en mer trivsamt arbetsmiljö för medarbetare, handlare och besökare samt på sikt även besparingar ekonomiskt.

I samband med testning av sprinkler på Stadsarkivet i Liljeholmen inträffade en incident som orsakade vattenskador. Anläggningen är nyligen helt renoverad men då rören i sprinklersystemen hade fel lutning så har rost uppstått, vilket föranledde läckan. Genom aktivt samarbete med hyresgästen Stadsarkivet lyckades läckan avhjälpas omgående för att begränsa den verksamhetsmässiga och ekonomiska skadan. Lyckligtvis skadades inget arkivmaterial allvarligt. Skadan leder dock till ökade kostnader för att åtgärda felet både på kort och lång sikt. Omfattningen av reparations- och återställningsarbetena utreds och kontoret återkommer med kostnaden i senare rapporteringar. Kontoret kommer också att ha en kostnad för utrantering då de skadade tillgångarna behöver ersättas.

Planerat underhåll prognosticeras i linje med verksamhetsplan.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Årsprognosen för administrationskostnader, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, är oförändrad jämfört med verksamhetsplan.

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

Övriga kommentarer

Som tidigare beskrivet under avsnitt *hyresintäkter* ser kontoret tendenser till begränsad betalningsförmåga och konkursrisk för några av kontorets hyresgäster. Detta innebär även en

risk framåt för ökade kostnader i form av kundförluster. Kontoret arbetar fortsatt aktivt i frågan och har löpande dialog med berörda hyresgäster.

Prognosen för övriga kostnader uppgår till 19,9 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna. Kontoret har också ett antal pågående ärenden som kräver extern juridisk rådgivning och kostnader för detta prognosticeras under övriga kostnader.

Kontoret har fått ett uppdrag i budget att arbeta med utredning av fastighetsägaransvaret för Hötorgsfaret (Beridarebanan 10). Fastigheten är mycket komplex och kontoret har anlitat en konsult som arbetar heltid med uppdraget, vilket leder till ökade kostnader om 2,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan där kostnaden inte var beaktad. Kontoret ansöker om budgetjustering om 2,0 mnkr för de ökade kostnaderna.

Kontoret prognostiserar för högre kostnader avseende skadestånd med anledning av redan överenskomna nivåer som är högre än beräknat främst med anledning av vattenskador. Fler skadestånd av denna anledning är att vänta då problematiken ännu inte är åtgärdad, bland annat med anledning av försenade projekt.

Kapitalkostnader

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrags andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 653,4 mnkr, varav 392,0 mnkr avsåg avskrivningar och 261,4 mnkr avsåg räntor.

Prognosen för årets kapitalkostnader har höjts med 10,2 mnkr (1,6 %) jämfört med verksamhetsplan men kontoret vill understryka att det finns stora osäkerheter som kan påverka prognosen framåt. Exempelvis förändringar i bedömd komponentfördelning mellan beslut och avslut av projekt eller förskjutningar i tid för aktivering av projekt påverkar tidplan för aktivering.

Ej aktiverbara utgifter

Kontoret vet erfarenhetsmässigt att de ej aktiverbara utgifterna kopplat till investeringsprojekt för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag är i genomsnitt cirka 30,0 mnkr under ett kalenderår vilket också var antagandet i verksamhetsplanen. Kontoret har tidigare lyft att dessa är svårprognostiserade.

Nu i T1 har kontoret för år 2026 prognostiserat 9,0 mnkr för ej aktiverbara utgifter för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag.

För årets ej aktiverbara utgifter kommer budgetjustering att sökas i samband med T2 och verksamhetsberättelse. Motsvarande justering av investeringsramen kommer att äskas i samband med detta.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar	Utfall	Utfall	VP	Sökt	T1	Avvikelse
Mnkr	202504	202604	2026 inkl. beviljade budgetjusteringar	Budgetjustering	2026	VP 2026 vs. T1 2026
Hyror	214,8	226,1	678,1		678,2	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,0	3,0	8,9		9,2	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,4	,7	,9		,9	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppgifterna	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Lokal service och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Övriga intäkter	0,2	0,2	0,6		0,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	218,4	230,0	688,6	,0	689,0	,4
Driftkostnader (drift)	-17,9	-14,0	-56,9		-59,8	-2,9
Lokal service och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-0,9	-1,4	-2,9		-3,1	-0,2
Avhjälpan underhåll & akut åtgärd	-8,2	-11,7	-40,1		-40,4	-0,3
Planerat underhåll	-6,9	-10,7	-32,0		-32,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppgifterna	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-6,7	-15,1	-45,3		-45,3	0,0
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Kundförluster	0,0	-0,3	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	-3,3	-1,2	-2,1		-2,1	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-43,9	-54,5	-179,3	,0	-182,7	-3,5
Verksamhetens driftnetto	174,5	175,5	509,3	,0	506,2	-3,1
Avskrivningar	-113,1	-118,7	-357,0		-370,3	-13,3
Räntekostnader	-45,1	-47,0	-153,0		-149,7	3,4
Summa kapitalkostnader	-158,2	-165,7	-510,0	,0	-520,0	-10,0
Årets resultat exkl. ej aktiverbara utgifter	16,3	9,8	-7	,0	-13,8	-13,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

*Ovan tabell presenterar utfallet inklusive ej aktiverbara utgifter

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 671,0 mnkr vilket är oförändrat jämfört med verksamhetsplan. Den nya stadsinterna hyresmodellen som implementerades per år 2026 innebär att hyran inte kommer att regleras vid verksamhetsberättelsen, vilket gjordes i den förra hyresmodellen. De externa intäkterna på idrottsanläggningar är i linje med verksamhetsplan. Intäkter från arrendena ökar med 0,3 mnkr (3,7 %), vilket främst beror på omförhandlade avtal på Gubbängens IP som ökar med 0,2 mnkr i år. Nästa år blir effekten på intäkterna högre då ett större omförhandlat avtal träder i kraft per juni.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 182,7 mnkr, vilket är en ökning om 3,5 mnkr (+1,9 %) jämfört med verksamhetsplan.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 59,8 mnkr, en ökning om 2,9 mnkr (+5,2 %) jämfört med verksamhetsplan. Driftkostnaderna består av flertalet olika kostnader

och prognosen ökar främst avseende fastighetsskötsel, skador och åverkan samt bevakning. De ökade kostnaderna för fastighetsskötsel beror bland annat på fler anläggningar att förvalta, vilket föranlett att kontoret har utökat personalen med fler drifttekniker.

Driftkostnaderna ökar på Vällingby sim och idrottshall eftersom att den tillfälligt återgår i förvaltning tills dess att det pågående investeringsprojektet kan återupptas. Det leder till ökade kostnader om 1,1 mnkr, ett belopp som kan ändras när samtliga förutsättningar är klarlagda. En stor del av kostnaderna förväntas vara kopplade till bevakning samt att det finns en risk för skador.

Mediakostnader

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

Mediakostnader för idrottsanläggningar ökar med 0,2 mnkr (7,0 %). Det avser främst Vällingby sim och idrottshall som tillfälligt återgått i förvaltning.

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.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 32,0 mnkr, vilket är oförändrat mot verksamhetsplan. Inom posten finns bland annat åtgärder på kontorets simhallar för att säkerställa fortsatt drift fram till att kommande renoveringar kan genomföras.

Det kalla vädret i början av året ledde till ett tiotal frysskador på kontorets anläggningar. Till exempel inträffade en större vattenläcka i marken på Gubbängens IP och både bandyhallen och idrottsplatsen behövde stängas för verksamhet under några dagar. Det innebär ökade kostnader både för den mängd vatten som förbrukades genom läckaget samt för reparation av ledningen. För att kunna agera snabbt när denna typ av skador uppstår framåt har kontoret köpt in en maskin som kan tina marken så att den egna driftpersonalen kan vidta åtgärder direkt istället för att invänta en entreprenör.

Kontoret har problem med markkabeln till planbelysningen på Hagsätra IP och prognosticerar ökade kostnader om 0,3 mnkr.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 2,1 mnkr och inkluderar projekt för vårdprogram och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 510,0 mnkr, varav 357,0 mnkr avsåg avskrivningar och 153,0 mnkr avsåg räntor.

Prognosen för årets kapitalkostnader har höjts med 10,0 mnkr (2,0 %) jämfört med verksamhetsplan men kontoret vill understryka att det finns stora osäkerheter som kan påverka prognosen framåt. Exempelvis förändringar i bedömd komponentfördelning mellan beslut och avslut av projekt eller förskjutningar i tid för aktivering av projekt påverkar tidplan

för aktivering.

Ej aktiverbara utgifter

Kontoret vet erfarenhetsmässigt att de ej aktiverbara utgifterna kopplat till investeringsprojekt för kontorets idrottsanläggningar är i genomsnitt cirka 50,0 mnkr under ett kalenderår vilket också var antagandet i verksamhetsplanen. Kontoret har tidigare lyft att dessa är svårprognostiserade.

Nu i T1 har kontoret för år 2026 prognostiserat 61,0 mnkr för kontorets idrottsanläggningar. Den högre prognosen hänförs bland annat till högre saneringskostnader i upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall. Vidare har prognosen för eventuella kostnader kopplade till en tvist med en entreprenör i upprustningen av Eriksdalsbadet periodiserats om ifrån år 2025 till 2026.

För årets ej aktiverbara utgifter kommer budgetjustering att sökas i samband med T2 och verksamhetsberättelse. Motsvarande justering av investeringsramen kommer att äskas i samband med detta.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202504	Utfall 202604	VP 2026 inkl. beviljade budgetjusteringar	T1 2026	Avvikelse VP 2026 vs. T1 2026
Hyror	6,1	6,1	16,8	16,5	-0,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	2,0	1,7	3,2	3,3	0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,8	,9	2,3	2,3	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,1	4,0	4,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	14,5	14,2	-0,3
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	-2,3	,0	,0	,0	0,0
Summa verksamhetens intäkter	6,6	8,8	40,8	40,3	-,5
Driftkostnader (drift)	-2,1	-2,4	-8,0	-7,3	0,7
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-4,3	-3,9	-11,0	-10,7	0,4
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-0,9	-1,8	-3,8	-4,1	-0,3
Planerat underhåll	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	-1,0	-4,0	-4,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-4,6	-4,9	-0,3
Förvaltningskostnader (OH)	-2,4	-2,1	-6,6	-6,5	0,1
Fastighetsskatt	-0,7	-0,6	-1,9	-1,9	0,0
Kundförluster	-0,4	-0,1	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	-0,3	-0,2	-0,9	-0,9	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-11,0	-12,2	-40,8	-40,3	,5
Verksamhetens driftnetto	-4,4	-3,4	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0
Årets resultat exkl ej aktiverbara utgifter	-4,4	-3,4	,0	,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som prognosticeras 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.

Kontoret har tecknat avtal med trafikkontoret gällande förvaltningsuppdrag av en bastubyggnad vid Hornstulls strand på del av fastigheten Södermalm 1:23. Det är ett pilotprojekt i enlighet med uppdrag i stadens budget och förvaltningsuppdraget startar per juni när bastun är uppförd. Förvaltningsuppdraget för Gula villan (del av Ulvsunda 1:1) har avslutats i samband med rivning och per maj avslutas uppdraget för Ingenjörsvillan (Hjorthagen 1:3) då byggnaden har avyttrats.

Intäkter

Intäkterna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 40,3 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,2 mnkr, vilket är en ökning om 0,3 mnkr (-1,8 %) jämfört med verksamhetsplan.

De marginellt minskade hyresintäkterna beror på avflyttningar. Antalet parkeringsplatser på Induktorn 33 ökar, vilket leder till högre arrendeintäkter om 0,1 mnkr.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 40,3 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 4,9 mnkr, vilket är en ökning om 0,3 mnkr (7,6 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kostnaderna för media minskar med 0,4 mnkr, vilket främst avser elskatten som har sänkts per kilowattimme. Omförhandlade avtal för städning på ett antal byggnader leder till minskade kostnader om 0,5 mnkr. Kostnaderna för bevakning minskar med 0,2 mnkr då kontoret har upphandlat nya larmabonnemang för ett par byggnader. Inom det akuta underhållet har kontoret bland annat haft kostnader för att avhjälpa en vattenläcka på Midsommarkransen 1:8 samt relining av avlopp på Kontorsvillan (Hjorthagen 1:3).

Investeringar

Fastighetsnämndens investeringsbudget är uppdelad i två delar, en för idrottsanläggningar samt en för övriga fastigheter. Var och en av dessa två är sedan uppdelad i en långsiktig- respektive en utökad plan. I de fall behov uppstår kan omprioriteringar mellan de olika investeringsplanerna ske, fastighetskontoret har en löpande dialog med stadsledningskontoret kring investeringsvolymen samt prioriteringar mellan större planerade projekt.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar år 2026 uppgår totalt till 2 200,0 mnkr.

I samband med verksamhetsplan och budget för år 2026 ansökte kontoret om klimat- och trygghetsmedel samt investeringar i parklekar. Till kontoret har det beviljats 15,6 mnkr i klimatinvesteringsmedel, 2,5 mnkr i trygghetsmedel och 4,0 mnkr till parklekar. Kontoret har förutom detta blivit tilldelade 8,0 mnkr för samordnat investeringsprogram för åtgärder i stadsmiljö i prioriterade ytterstadsområden som är avsedda att användas för attraktivitetsskapande åtgärder i fokusområden. Dessa medel ingår nu i den justerade budgeten. I verksamhetsberättelsen för år 2025 ansökte kontoret om ombudgetering av klimatmedel till år 2026 och har nu fått beviljat 7,8 mnkr.

Sammantaget innebär detta att den till nämnden justerade investeringsbudgeten nu uppgår till 2 237,9 mnkr för år 2026.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår till 473,8 mnkr. Detta innebär att ca 21 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under motsvarande period 2025 hade 285,6 mnkr eller 16 % av detta års investeringsbudget upparbetats. Att upparbetat utfall

varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror bland annat på i vilken fas de största projekten befinner sig men även deras framdrift. Kontoret bedömer att det högre utfallet vid T1 i år jämfört med föregående år framförallt beror på att fler och större projekt är i genomförandefas.

Helårsprognos

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 2 237,9 mnkr vilket är i nivå med för nämnden justerad budget. Av detta avser 940 mnkr de långsiktiga planerna och 1 297,9 mnkr de utökade investeringarna. Båda delarna överensstämmer med kommunfullmäktiges justerade budget.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2026 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan, så kallad överbudgetering. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan investeringsmedel användas på ett mer effektivt sätt samt att en bättre prognossäkerhet uppnås. Kontoret utvärderar löpande den samlade investeringsnivån.

I verksamhetsplanen var överbudgeteringen för år 2026 inom gruppen investeringar för övriga fastigheter cirka 500 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 800 mnkr. Nu i T1 är samma siffror ca 300 mnkr respektive 200 mnkr. I jämförelse med samma tidpunkt föregående år är överbudgeteringens omfattning i år mindre vilket enligt kontoret förklaras bland annat av en mer genomarbetad prognos vid T1 av hela projektportföljen efter nya resurser samt vidareutvecklade arbetssätt och rutiner kring detta.

Fastighetskontoret hade i ingången till år 2026 ovanligt många projekt i genomförandefas vilket gav större tillförsikt för framdrift och uppfyllande av tilldelade investeringsramar. Flera större projekt, många i genomförandeskede, har dock fått en sänkt prognos för år 2026 jämfört med vad som antogs i verksamhetsplanen för detta år vilket också bidragit till en minskad överbudgetering såhär långt. Några exempel är upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall, teknisk upprustning av Glasbruket 3, Hagsätra IP ishall och idrottshall och nybyggnationen av Akallahallen.

Då en hel del av projekten ändå är i genomförandeskede samt att prognoserna i projektportföljerna bedöms vara genomarbetade, är slutsatsen av kontoret att en justering av ramarna i investeringsplanen ej är aktuellt vid denna rapportering för T1.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader och kan därmed ej aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, rivningskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Som nämnts i verksamhetsplanen är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand då omfattningen av kostnaderna blir mer tydlig först när markarbeten kommit igång, eller de fysiska åtgärderna i en byggnad påbörjats. I T1 uppskattar kontoret att prognosen för dessa ej aktiverbara utgifter till 70,0 mnkr för helåret 2026. Av dessa 70,0 mnkr avser 61,0 mnkr idrottsanläggningar och resterande 9,0 mnkr övriga fastigheter. De utgifter som bokats som kostnad men kopplas till investeringsprojekt till och med T1 uppgår till 22,7 mnkr.

Investeringsbudgeten är uppdelad i de två kategorierna övriga fastigheter respektive idrottsanläggningar. Var och en av dessa två är sedan uppdelad i en långsiktig och en utökad

investeringsplan.

Mer utförlig information finns i *Bilaga 3 – Investeringar*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

I verksamhetsplanen planerade kontoret ett antal försäljningsprojekt för totalt 33 mnkr under 2026, i T1 har denna siffra ökat till 43 mnkr. Ökning hänförs till ett ökat belopp för bostadsrätter (högre förväntat försäljningspris samt tidigare lagda försäljningar som tidigare var planerade år 2027) som varit LSS-boende än vad som antogs i verksamhetsplanen. Under år 2026 planeras även försäljning av Vigstugan Gästabudet 14 vilket är i linje med vad som antogs i verksamhetsplanen.

Försäljningsomkostnaderna för år 2026 förväntas bli 4,8 mnkr i T1 vilket är något lägre än de 5,0 mnkr som antogs tidigare i verksamhetsplanen.

Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på förändrade förutsättningar vilket kan komma att påverka även de uppskattade försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparation av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 103,7 mnkr, varav 2,5 mnkr avser år 2026. Beloppet är mycket osäkert då det är beroende av hur processen fortskrider. Staden/kontoret har gjort en anmälan till mark- och miljödomstolen om att förpliktiga Trafikverket att utge cirka 82,5 mnkr samt att ersätta rättegångskostnader. Byggprojektet är slutbesiktigat med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De prognostiseras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Drift

Kontoret begär i samband med tertialrapport 1 en budgetjustering med totalt 2,0 mnkr i ökade kostnader. De ökade kostnaderna avser budgetuppgdrag för utredning i Hötorgsfaret.

Slut

Bilagor

Bilagorna 1-4: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)

Bilaga 1. Investnetto FSK

Bilaga 2. Investnetto Idrott

Bilaga 3. Investeringar

Bilaga 4. Uppföljande rapport för större projekt T1 2026

Bilaga 5. Ansökan om budgetjustering drift

Bilaga 6. Plan för upphandling 2026-2028

Bilaga 7. Kommentarer stora projekt

Underskriftens äkthet valideras här: <https://underskriftpas.stockholm.se/validera>