

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000**Till**
Fastighetsnämnden
2025-04-22

Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

1 Strategisk inriktning	3
2 Lokala utvecklingsbehov	8
3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden	10
4 Sammanfattande ekonomisk analys	25
4.1 Drift	27
4.2 Investeringar	39
4.2.1 Prioriteringsgrunder	41
4.2.2 Konsekvensanalys och risker	41
4.2.3 Måluppfyllelse.....	41
5 Lokalförsörjningsplan.....	42
5.1 Sammanfattning.....	42
6 Övriga redovisningar	42

Bilagor

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

Bilaga 1. Investeringar 2026-2028

Bilaga 2. Investnetto FSK

Bilaga 3. Investnetto Idrott

Bilaga 4. Klimatinvesteringar 2026-2028

Bilaga 5. Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 6. Prioriteringsverktyg SPIS 2025

Bilaga 7. Klimatanpassning investeringar 2026-2028

1 Strategisk inriktning

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

- Strategisk utveckling och användande av parkleksbyggnader

Kontoret fortsätter arbetet med parkleksbyggnadernas framtida utformning utifrån parklekstrategin. I samarbete med stadsdelsförvaltningarna utformas parkleksbyggnaderna för en flexiblere användning.

- Utveckla naturreservaten som mötesplatser

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga entréer till reservaten, bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska.

- Utveckla kontorets byggnader avsedda för konstnärlig verksamhet

Kontoret förvaltar ett stort bestånd av ateljélokaler. Majoriteten av lokalerna uppfyller inte gällande myndighetskrav och står inför omfattande renoveringar. För att fler ska kunna nyttja kontorets ateljéhus sker en översyn av lokaldisponeringen. Hyresnivåerna behöver anpassas för en långsiktigt hållbar förvaltning med hänsyn tagen till hyrestagarens betalningsförmåga.

Kontoret samarbetar med kulturförvaltningen för att möjliggöra för fler konstnärer att utöva sitt konstnärskap genom Ateljéstrategi 2024-2026. Kontoret är behjälpliga i arbetet att hitta lokaler hos externa fastighetsägare.

- Strategisk utveckling och satsningar på idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar är viktiga mötesplatser och ökar sociala värden i dess närområde. Under perioden kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av ett flertal projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar, vilket ger förutsättningar för fler barn och ungdomar att delta i ett aktivt fritidsliv. Kontoret fortsätter också att planera för renovering, upprustning och utveckling av flera anläggningar i beståndet. Utöver detta utvecklar kontoret befintliga utomhusanläggningar med till exempel servicebyggnader, konstgräs, spontanidrottsytor och trygghetsskapande åtgärder.

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

- Minskade utsläpp av växthusgaser i byggande och förvaltning

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

klimatpåverkan i byggskedet, avseende bland annat konstruktionslösningar, materialval, återbruk, transporter och hantering av schaktmassor samt andra åtgärder för att minimera klimatpåverkan. Satsning görs även kring hur denna kunskap omsätts på ett effektivt sätt i kravställning i upphandlingsskedet. Arbetet kommer, utöver kompetensutveckling, innebära ett stort fokus på utveckling av nya rutiner och arbetssätt, och ske i bred samverkan med övriga byggande bolag och förvaltningar inom staden samt med berörda entreprenörer och samarbetspartners.

- Stärka förutsättningar för kontorets arbete med återbruk

Kontoret fortsätter även 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. För att stärka kontorets förutsättningar och skala upp arbetet med återbruk behöver systematiska arbetssätt utvecklas, vilket inkluderar utveckling och implementering av både rutiner, processer och systemstöd för hantering av återbrukade material och produkter, samt kompetenshöjande insatser i samarbete med miljöförvaltningen och byggande bolag och förvaltningar.

Några nyckelfrågor i det fortsatta arbetet är utveckling av kravställande i upphandling av konsulter och entreprenörer samt systemstöd för att kvantifiera vinsterna med återbruk. Ett ökat fokus på återbruk kommer att kräva interna resurser från verksamheten samt ökade investeringskostnader i projekten. För att möjliggöra ett systematiskt och ökat återbruk krävs det även en stadsgemensam samordning och etablering av återbrukscentraler för bygg- och anläggningsmaterial.

- Utbyggnad av laddinfrastruktur vid kontorets byggnader

Stadens målsättning är att samtliga p-platser i staden ska ha laddmöjlighet år 2030. Vid om- och nybyggnation 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. För att nå stadens mål behöver takten i utbyggnaden av laddinfrastruktur öka. Den ökade utbyggnadstakten kommer att innebära både ökade investeringskostnader, ökade driftkostnader samt ökad energiförbrukning för kontoret. Externa finansieringskällor likt Klimatklivet som administreras av Naturvårdsverket är tillsammans med en hållbar betalningslösning för publikt laddande bidragande faktorer till finansiering av den fortsatta utbyggnadstakten. Framtagande och införande av långsiktigt hållbar finansieringsmodell för det fortsatta arbetet kommer därför att vara avgörande.

Kontoret behöver även ta hänsyn till rådande infrastrukturbegränsningar som innebär att elnätet i vissa områden inte medger den effektökning som laddinfrastrukturen kräver, och där installationer av laddplatser riskerar att blir mycket kostsamma.

- Energieffektivisering i kontorets bestånd

Kontoret fortsätter arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet sker genom kontinuerlig driftoptimering samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera byggnader med hög

energianvändning i syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder, samt genom att ställa höga krav på energieffektiviserande åtgärder vid ombyggnation och i nyproduktion.

Kontoret kommer även att förbereda inför kommande skärpta krav i EU:s direktiv om energieffektivitet som planeras att bli svensk lag senast 2026. De kommande lagkraven kommer med stor sannolikhet att innebära ökade investeringskostnader för genomförande av energieffektiviserande åtgärder i befintligt fastighetsbestånd samt behov av mer omfattande analyser av tekniska lösningar.

- Ökad produktion av solenergi

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Därför genomförs en solenergiutredning om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare, för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger. 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.

- Fortsatt klimatanpassning i samverkan med andra aktörer

Kontoret fortsätter arbetet med att tillsammans med andra aktörer ta sig an de utmaningar som kommer med ett förändrat klimat. Kontoret behöver även fortsatt samverka kring riskbedömningar och beredskapsplanering för skyfall och värmebölja tillsammans med de hyresgäster som bedriver verksamheter i kontorets lokaler. Vidare kommer kontoret fortsätta utveckla samverkan mellan stadens fastighetsägare inom klimatanpassning samt bidra med fastighetsägarnas perspektiv till stadens planering. Utmaningarna med skyfall och värmebölja sträcker sig över fastighetsgränser vilket gör att samverkan är nödvändig för att skydda det egna fastighetsbeståndet samt bidra till att göra staden som helhet klimatanpassad. Kontoret behöver även öka kompetensen inom området och kan göra det genom samarbete med andra aktörer i staden.

- Fortsatt klimatanpassning i det egna beståndet

Kontoret fortsätter att vidareutveckla arbetet med att klimatanpassa det egna beståndet för skyfall och värmebölja. Kontoret behöver planera för och genomföra åtgärder så att negativa effekter av klimatförändringarna på fastighetsbeståndet minskas. I detta arbete behöver olika typer av åtgärder prövas och utvärderas för att hitta de mest resurseffektiva lösningarna. Sannolikt behöver åtgärder utföras både som särskilda projekt och som en del av underhållsplaneringen. I detta arbete ingår att vidareutveckla kontorets hantering av fastighetsinformation för att kunna planera och följa upp åtgärder för skyfall och värmebölja. Kontoret behöver även vara delaktiga i planeringen för att medvetet använda befintliga lågpunkter som fördröjningsytor för skyfall, då det berör kontorets bestånd av idrottsplatser. I det fall idrottsplatser i kontorets bestånd används som fördröjningsyta för skyfall ökar det kostnader vid byggnation och i förvaltning och lösningen bör designas så att skador vid ett skyfall minimeras.

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

- Långsiktigt hållbar totalekonomi

Kontoret ska under kommande treårsperiod ha ett fortsatt fokus på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En utmaning som behöver adresseras under kommande period är det fortsatta höga behovet av löpande underhåll i stadens olika fastigheter. Ökat fokus kring förebyggande och planerat underhåll krävs för att säkerställa långsiktigt hållbara byggnader och förebygga framtida kostsamma underhållsprojekt och akuta åtgärder. Ett fortsatt fokusområde för kontoret är bland annat styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten.

Kontoret ska även fortsatt fokusera på att vidareutveckla den implementerade avtalsförvaltningsmodellen för att säkerställa att ingångna avtal med externa leverantörer efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet till avtalat pris. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess som ska ge en ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser. En stärkt inköpsprocess och avtalsefterlevnad är en starkt bidragande faktor för god hushållning av stadens resurser och möjligheter att förebygga välfärdsbrott.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets pågående arbete med att införa en ny hyresmodell för stadsinterna hyresgäster enligt en självkostnadsbaserad princip. Under början av perioden planeras den nya hyresmodellen att införas för samtliga stadsinterna hyresgäster. De större förändringarna som kommer av modellen är att den ger en ökad transparens i hyressättning, mer rättvis kostnadsallokering baserad på faktiska kostnader samt ökad kostnadsmedvetenhet. Summerat kan övergången till en ny hyresmodell ge ökade styrningsmöjligheter och medvetenhet kring vad som påverkar hyrestagarens hyresnivåer.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom att initiera försäljningsprocesser för de objekt som inte används för stadens egna verksamheter eller är av strategisk eller ekonomisk nytta för kommunkoncernen. Fastigheter med höga kulturhistoriska värden, eller som är av annat strategiskt värde för staden, är inte föremål för avyttring även om de saknar stadsintern inhyrning i dagsläget. Under perioden kommer även kontoret förvärva nya fastigheter och bostadsrätter och det är för dessa väsentligt att förvaltningsorganisationen anpassas utifrån dessa förutsättningar.

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

- Stärkt arbetsgivarvarumärke



Kontoret är en förebild som arbetsgivare och erbjuder en arbetsmiljö som främjar ett hållbart arbetsliv, lärande och karriärutveckling. Medarbetarnas förmåga att utveckla verksamheten, bidra med kreativa lösningar, se helheten samt ha mod att tänka nytt och långsiktigt är avgörande för kontorets framtida utveckling. Hur medarbetare uppfattar kontoret som arbetsgivare är en viktig del av arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket. Under perioden kommer kontoret både fokusera på att behålla och utveckla kompetensen hos befintliga medarbetare där kontinuerlig kompetensutveckling är av stor vikt men också fokusera på att attrahera nya medarbetare.

I syfte att utveckla kompetensutveckling ytterligare är det angeläget att ta fram en strategi för hur detta ska ske på kontoret. I samband med uppföljning och analys av kostnader för utbildningar inom hela kontoret konstateras att avsatta medel för lärande i form av externa utbildningar och kurser inte har nyttjats fullt ut. En översyn av kontorets hantering av utbildningar kommer också att ingå i strategin för lärande.

I kontorets kompetensförsörjningsplan för åren 2025-2027 har kontoret definierat fyra områden kopplat till kompetensförsörjning där bland annat punkten attraktiv arbetsgivare med ett starkt arbetsgivarvarumärke identifierats.

I syfte att hålla en strategisk inriktning ska en strategi för hur kontoret ska arbeta med arbetsgivarvarumärket tas fram. Varumärkesbyggandet tar utgångspunkt från kontorets fastighetsbestånd, uppdrag, samhällsnytta, hållbarhet och innovation.

Kontoret har ett fortsatt stort fokus på att behålla och utveckla medarbetarna för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökad konkurrens om kompetens inom branschen. Genom aktiviteter för ökad dialog om kompetensutveckling i medarbetarsamtal skapas förutsättningar för utveckling av kompetens samt interna karriärvägar inom staden. Aktivt arbete med strategisk kompetensförsörjning tryggar att kontorets samlade kompetens går i linje med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag. Medarbetarnas förmåga att bidra till att effektivisera verksamheten, finna kreativa lösningar på problem, se helheten samt ha mod att tänka nytt och långsiktigt är av avgörande betydelse för kontorets leveranser och utveckling framåt.

Ett annat viktigt fokusområde under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare och chefer trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt fokus på attraktiva och hållbara arbetsvillkor är viktigt för att kunna attrahera och behålla kompetens. Kontoret kommer fortsätta att främja delaktighet i planering av verksamheten och ge medarbetare möjlighet att påverka den egna arbetssituationen. En planerad och aktiv internkommunikation ger stöd för att tillvarata medarbetares kunskap, engagemang och initiativ vilket stödjer verksamheten i att nå uppsatta mål, främjar effektivitet och bygger en gemensam organisationskultur.

Samverkan med övriga förvaltningar i syfte att stärka kontoret som attraktiv arbetsgivare intensifieras ytterligare. Med ökad samverkan vill kontoret effektivisera resurser, förbättra arbetssätt, erfarenhetsdela samt säkra kostnadseffektivt arbete med talangutveckling samt kommunicera i enlighet med stadens koncept för att stärka arbetsgivarvarumärket.

- Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

Kontorets arbete att skapa bättre förutsättningar för medarbetare att systematiskt effektivisera kontorets arbetssätt genom samarbete, ständiga förbättringar, innovation och digitalisering fortsätter under perioden. Detta i syfte att uppnå mål, önskade resultat och effekter genom effektiv resursanvändning samtidigt som omvärldskrav såsom lagstiftning hanteras och kontoret arbetar mot stadens övergripande mål att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

Kontoret kommer verka för att effektivisera arbetssätt. Bland annat genom fortsatt utveckling av smart informationshantering, ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Kontoret kommer också fortsätta att utveckla process, prognos, styrning och miljömedvetenhet i projekt. Vidare kommer kontoret fokusera på fortsatt utveckling av kärnförvaltningsobjekt - stöd för fastighetsförvaltning, stöd för projekt samt stöd för ledning, styrning och internkommunikation.

- Säkerhet, trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete med anledning av ett förändrat omvärldsläge

Det förändrade säkerhetsläget och hotbilden mot Sverige och övriga Europa ställer allt högre krav på kontorets förmåga att genomföra sitt uppdrag. Det allvarliga säkerhetsläget och en förhöjd terrorhotnivå ökar behovet av skydd och säkerhetsåtgärder och kontoret behöver därför ha ett fortsatt stort fokus på säkerhetsarbetet. Kontoret behöver anpassa verksamheten, stärka förmågan och skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete.

Kontoret har identifierat flertalet utvecklingsområden som rör arbetet med säkerhet, brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i och omkring byggnader i kontorets fastighetsbestånd. Ett omfattande förändringsarbete har påbörjats, och arbetet planeras att pågå under hela planeringsperioden.

Kontoret kommer under planeringsperioden påbörja ett arbete för att motverka välfärdsbrottslighet på ett effektivt sätt. Arbetet innefattar såväl förebyggande, som upptäckande och hanterande insatser.

Som ett resultat av det förändrade omvärldsläget har kontoret noterat att flertalet förvaltningar och bolag inom staden värderar både verksamhet och informationstillgångar högre än tidigare utifrån ett säkerhetsperspektiv. Detta innebär att hyresgästerna i vissa fall ställer högre säkerhetskrav på kontoret än tidigare, vilket resulterar i ökade kostnader och ett större resursbehov.

Kontoret fortsätter sitt arbete med omvärldsbevakning, kartläggning och analys med anledning av förändrade författningskrav, särskilt med koppling till stadens arbete med civil beredskap och hur detta arbete påverkar kontorets verksamhet och uppdrag.

2 Lokala utvecklingsbehov

Fastighetskontoret medverkar i processen kring lokala utvecklingsbehov. Hitintills har behov diskuterats utifrån dialoger med två stadsdelsförvaltningar, Farsta stadsdelsförvaltning och Järva stadsdelsförvaltning. Bromma stadsdelsförvaltning har även lyft behov om samverkan men inga konkreta förslag har tagits fram.

Farsta

Kontoret har varit i dialog med Farsta stadsdelsförvaltning i frågan om träningslägenheter, som är en del i Farstas identifierade utmaning *Missbruk, psykiskt ohälsa, våld i nära relation och inbyggd segregation*. Farsta stadsdelsförvaltning har identifierat att stadsdelsområdet har många träningslägenheter i jämförelse med andra stadsdelsområden, något som innebär utmaningar i det sociala arbetet. Kontoret har väldigt få träningslägenheter i sitt bestånd, varav en fastighet finns i Farsta stadsdelsområde.

Järva

Kontoret medverkade i en bred workshop om Järvas strategiska prioriteringar på alla tematiska områden och var under workshopen med i gruppen för Boende och stadsmiljö, Miljö och klimat, Demokrati och trygghet samt Välbefinnande och hälsa. Nedan följer hur fastighetskontorets strategiska prioriteringar och budgetuppdrag kan bidra till att stärka arbetet med de strategiska prioriteringar som Järva stadsdelsförvaltning har tagit fram. Ett urval har gjorts utifrån var gemensamma nämnare har uppmärksammats.

- Boende och stadsmiljö

Järvas strategiska prioritering: Arbeta samordnande, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser.

Fastighetskontorets arbete: Denna strategiska satsning från Järva kan stödjas av fastighetskontorets strategiska utveckling och användande av parkleksbyggnader. Parklekarna kan, tillsammans med andra funktioner i en park, bidra till multifunktionella offentliga platser med ett brett utbud av verksamheter för olika målgrupper. Järvas prioritering stöds även av fastighetskontorets budgetuppdrag om att utveckla Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård, något som ytterligare bidrar till tillgången till offentliga platser och gröna miljöer.

- Miljö och klimat

Järvas strategiska prioritering: Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeöeffekten i stadsdelsområdet. Järva är en så kallad värmeö som innebär att det lokalt uppnås högre temperaturer där än i omgivningen, på grund av utformningen av bebyggelsen och tillgången till grönska mm.

Fastighetskontorets arbete: Även i detta arbete är tillgängligheten till parkmiljöer viktig och därför kan kontorets strategiska utveckling av parkleksbyggnader och av Hästa gård även bidra till ökad tillgång till grönska och svalka genom att utveckla dessa besöksmål.

Fastighetskontoret har även en strategisk satsning på att utveckla arbetet med klimatanpassning tillsammans med övriga aktörer i staden och att skydda utsatta grupper för värmebölja.

- Demokrati och trygghet

Järvas strategiska prioriteringar:

- Utveckla formerna för dialog med civilsamhälle och invånare i syfte att öka inflytandet över stadsdelsområdets utveckling samt stärka tilliten.

- Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelser av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt.

Fastighetskontorets arbete: Kontorets arbete med dialog och deltagande stödjer den första strategiska prioriteringen och samverkan är möjlig för medborgardialog i kontorets byggprojekt inom Järva stadsdelsområde. Den andra strategiska prioriteringen stöds av kontorets budgetuppdrag om att särskilt analysera flickor och kvinnors behov i och kring beståndet, och därefter vidta åtgärder, även här är samverkan möjlig kopplad till kontorets bestånd i Järva stadsdelsområde.

3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Beståndet består av cirka 1 030 byggnader samt 550 bostadsrätter (LLS-boenden, förskolor och enskilda lägenheter). Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov, som idrottsanläggningar, lokaler för kultur, olika typer av offentliga lokaler samt kontorslokaler för stadsinterna hyresgäster. Under perioden planeras och pågår ett flertal stora projekt för att kunna inrymma fler av stadens förvaltningar och bolag i kontorets byggnader.

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

Inom idrottsmiljarden, en pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Nya anläggningar medför ett ökat behov av personella resurser i form av bland annat förvaltare och driftpersonal. Kontoret ser en utmaning i att genomföra stora projekt med en bibehållen hög kvalitet och kontroll av kostnadseffektivitet utan utökning av bemanning. En stor utmaning i personalförsörjningen är även att attrahera och rekrytera personer med rätt kompetens vilket i sig kräver stora resurser.

Kontoret har under de senaste åren slutfört ett antal större byggnads- och renoveringsprojekt. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering och planerat underhåll, som dessutom kommer ökas på. Det åldrande beståndet och underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar. Samhällsviktiga aspekter, som till exempel efterlevnaden av myndighetskrav, påverkan av klimatförändringar eller att verksamheternas betalningsförmåga inte medger att täcka framtida underhållsbehov riskeras.

Idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar fungerar som mötesplatser och ökar sociala värden i dess närområde. Tillgången till idrott och rörelse är viktigt för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret

för dialoger med många intressenter såsom funktionshinderrådet för att fånga deras perspektiv. Rådet får presentationer av aktuella projekt och kontoret samarbetar även med idrottsförvaltningen och deras funktionshinderråd för gemensamma frågor. Genom god tillgång till idrottshallar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden kan fler barn och unga utöva idrott på lika villkor.

Kontoret har stort fokus på planering och genomförande av en rad projekt som kommer till skapa nya idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter också att planera för renovering av flera anläggningar. Allt eftersom staden växer ökar efterfrågan på nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Ökad användning av stadens idrottsanläggningar leder till ett ökat slitage och tidsfönstret för möjligheten att genomföra underhållsåtgärder minskar under dygnet och över året.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret fortsatt att analysera och prioritera varje anläggning utifrån dess verksamhet och byggnaders behov. När exploatering på idrottsmark sker behöver även kompensationsytor tillskapas som ersättning för detta.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd avseende tekniska installationer och byggnadsstomme. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett långt lägre besöksantal än vad som är fallet idag. Anläggningarna behöver öka sin tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Kontoret har renoverat och utvecklat ett flertal simanläggningar under senare år, men behovet av genomgripande renovering av ytterligare simanläggningar de kommande åren är stort. Kontoret arbetar intensivt bland annat med planering för ersättningsanläggningar för Husbybadet och Västertorps sim- och idrottshall. Vällingby sim- och idrottshall står inför en omfattande renovering som kommer pågå under perioden. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Kontoret planerar också för en ny sim- och idrottshall på Årstafältet. Arbetet med Eriksdalsbadet fortlöper med ett underhållsprojekt parallellt med diskussioner kring fortsatt inriktning för anläggningen. Skärholmens sim- och idrottshall har uppnått sin tekniska livslängd och en djupgående statusinventering har påbörjats av kontoret.

Kontoret för också diskussioner med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och idrottsförvaltningen gällande övertagande av Sandsborgsbadet, ett nytt uppdrag som kommer generera en kostnadsökning för kontoret i form av drifts- och kapitalkostnader samt ökad driftspersonal.

Kontorets utomhusbad har också ett stort behov av teknisk upprustning. Flera av stadens utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för att skapa lokala möjligheter till bad på platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Kontoret kommer under perioden upprusta Älvsjöbadet, och arbetar intensivt med den planerade upprustningen av Kampementsbadet. Gällande Nytorpsbadet inväntar kontoret stadsutvecklingsprojekt för området. De tomställda byggnaderna vid Vanadisbadet utreds för ökad platsaktivering. I idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma PM,

Simanläggningar i Stockholm 2020-2030, återfinns en övergripande beskrivning och strategi för stadens simanläggningar.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Kontoret utreder och planerar även för flera nya hallar för olika funktioner. Planering för Kristinebergshallarna fortsätter, projektet är dock förskjutet bland annat beroende på etappindelning i utbyggnaden av Hornsbergskvarteren. Kontoret har erhållit medel för nya multihall i Vårberg och fotbolls- och idrottshall på Enskede IP. Andra nya idrottshallar som planeras är bland annat Akallahallen på Mariehamngatan, Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, Hagsätra is- och idrottshall samt idrottskluster i Husby. Kontoret utreder också hur Gubbängshallen kan utvecklas. På Vinsta BP kommer preliminära tälthallar uppföras som en del i evakueringslösningen under renovering av Vällingby sim- och idrottshall.

Parallellt med komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet, till exempel har en omfattande upprustning av Brännkyrkahallen påbörjats. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

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

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP ursprungligen byggda som ishallar. Dessa hallars skick är för närvarande acceptabelt utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett successivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kortare livslängd för både ispist och överbyggnad. Det krävs stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Kontoret har uppfört en ny ishall på Mälarhöjdens IP, och arbetar med en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP under perioden. Planering pågår också för en ishall på Skarpnäcksfältet.

Framtida hundraårsregn är en annan utmaning av hantera. De ytor som finns tillgängliga för idrottsverksamhet är många gånger belägna på lågpunkter vilket komplicerar och fördyrar uppförandet av idrottsanläggningarna. Säkerheten på anläggningarna är också en viktig fråga vid hundraårsregn, idrottsplatser ska vara säkra platser för brukare och personal.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sju- till tio- årsintervall och varje byte kostar mellan tre till fem miljoner kronor. Ytterligare anläggningar tillkommer årligen och vissa planer har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Kontoret återbrukar konstgräs som byts ut från elitplaner till andra planer. Kontoret behöver fram till 2030 se över innehållet i sina konstgräsplaner då det enligt nya EU-direktiv kommer bli förbjudet att sälja det gummigranulat som används idag, vilket kan komma att leda till ett behov av ökade investeringskostnader för att lyckas med utbytet inom utsatt tid.

Kontoret planerar i samråd med idrottsförvaltningen att anlägga ispister alternativt värmepister under flera konstgräsplaner för att aktivera platserna och möjliggöra nyttjande

året om. Det innebär tekniskt avancerade anläggningar som reglerar värme och kyla, vilket ger ökad elförbrukning och ett ökat driftbehov.

Kontoret äger och förvaltar fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. På ridanläggningar finns flertal byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar. Utvecklingen av Årstafältet kommer att påverka Enskede ridanläggning, kontoret samarbetar med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och ridklubben i frågan.

En viktig strategisk del vid ombyggnation är att analysera om en utveckling av byggnaden ger en större verksamhetsnytta. Ibland kan en högre totalinvestering vara befogad om kapaciteten för verksamheten ökar. Kontoret anser att ett helhetsgrepp bör tas över hela anläggningen, både sim- och idrottshallsdelen, i stora renoveringsprojekt.

Ateljéer

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

Utifrån nuvarande hyressättningsmodell har kontoret inte kunnat få kostnadstäckning för befintlig förvaltning av ateljélokaler och investeringar. Kontoret har i samarbete med stadsledningskontoret tagit fram nya hyressättningsmodeller där ateljéhyror varit del av arbetet. Förslaget utgår ifrån en kostnadsbaserad princip. Kontoret kommer under perioden påbörja implementering av den nya hyressättningsmodellen. Framöver kommer kontoret frångå att teckna avtal med enskilda konstnärer och börja teckna avtal med ateljéföreningar i samarbete med kulturnämnden.

Kontoret samarbetar med kulturförvaltningen och är behjälplig där så önskas med frågor gällande Stockholms stads Ateljéstrategi 2024-2026.

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

Kulturhistoriska värdefulla byggnader

Ett stort antal av kontorets byggnader har höga eller synnerligen höga kulturhistoriska värden (grön respektive blåklassade) vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning. Kontoret innehar även åtta byggnadsminnen i sitt bestånd. Dessa byggnader har en stor betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling samt för Stockholms gemensamma kulturarv. Byggnaderna fungerar ofta som lokaler åt verksamheter inom föreningslivet vilka är viktiga för ett starkt civilsamhälle. Drift- och

underhållskostnaderna för dessa byggnader är ofta höga och hyresgästerna har ofta en begränsad betalningsförmåga. Kontoret ingår även i Stadens sektorsövergripande arbete för civil beredskap där kulturmiljö är en del.

Vårdprogram

Vårdprogram syftar till att skapa förutsättningar för att kontorets byggnader med höga kulturhistoriska värden förvaltas och underhålls så att de utpekade värdena inte försvinner. Kontoret tar fram vårdprogram i samarbete med Stadsmuseets antikvarier i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. Kontorets över 100 blåklassade byggnader hanteras nu i något av de 40-tal vårdprogram som finns framtagna. Kontoret fortsätter att upprätta, revidera och utveckla vårdprogrammen för en hållbar och varsam förvaltning.

Kulturhistoriskt värdefulla inventarier

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

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

Byggnadsknuten konst

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

Gårdar och torp

Utanför stadskärnan förvaltar kontoret ett flertal äldre gårdar och torp vars bevarande är viktiga för avläsbarheten av stadens framväxt samt garanterar medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. I samarbete med stadsdelsförvaltningarna tillhandahåller kontoret fungerande och ändamålsenliga lokaler i dessa byggnader för att på så sätt bidra till ett aktivt och rikt föreningsliv i områdena. Ett antal äldre torp och mindre byggnader som kontoret förvaltar har en låg standard gällande tekniska installationer, som exempelvis vatten

och avlopp. Geografiskt ligger de ofta så att infrastrukturen är svår att tillgodose. Det innebär en begränsande faktor avseende uthyrningsmöjligheter då myndighetskrav är svåra att upprätthålla. Torpen och gårdarna har idag stora underhållsbehov och genererar i nuläget ekonomiskt underskott. Det finns en stor underhållsskuld som är svår att hantera på grund av att hyresintäkter inte täcker nödvändiga investeringar. Det ekonomiska underskottet kommer därför öka vid nödvändig upprustning vilket är nödvändigt bland annat på grund av höga kulturhistoriska värden.

Kontoret arbetar för att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund och Lilla Sickla, där begränsad tillgång till mark kring fastigheterna föreligger. Planeringen förutsätter nära samarbete med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafikkontoret och övriga förvaltningar som ansvarar för hur utveckling av byggnaderna och områdena kan ske.

I Riddersvik, Hässelby Villastad, ligger Riddersviks gård med höga kulturhistoriska värden. Kontoret arbetar med statusbesiktningar av byggnaderna som tillhör Riddersviks herrgård och underhållsplaner för resterande byggnader i Riddersviks gård för att försöka komma i fas med eftersatt underhåll. Stockholms stad har fått statligt stöd för att sanera kulturmiljön kring herrgården vilket kommer pågå flera år framöver. I området planeras för stadsutveckling med cirka 700 bostäder.

Hästa gård (Akalla 4:1)

Kontoret har tagit över byggnaderna och marken vid Hästa gård och även en större del av Igelbäckens kultureservat på fastigheten Akalla 4:1. Kontoret planerar för att Hästa gård ska bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare. Kontoret ska under 2025 komma fram till hur byggnaderna inom gården kan rustas upp på ett hållbart och kulturhistoriskt varsamt sätt samt hur verksamhet kan utvecklas på gården där gårdens byggnader med betesmarker och slättervallar inom reservatet ingår.

Sturehofs slott (Sturehov 1:2)

Fastigheten, belägen i Botkyrka kommun, med ett femtontal byggnader är ett byggnadsminne. Den består av Sturehofs slott, två flyglar, trädgårdsmästarbostad, stall, magasin och ekonomibyggnader samt omgivande mark. Fastigheten, som tidigare användes som representationsbyggnad, ägs sedan 1889 av Stockholm stad. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten. Fastigheten är en del av ett vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Slottsbyggnaden hyrs ut till en extern hyresgäst som konferensanläggning. Inom området finns även café- och hantverksverksamhet samt lokaler som hyrs ut till kulturnämnden.

Fastigheten genererar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr. Ett kontinuerligt renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten finns. Fastigheten och omkringliggande naturområde är ett populärt besöksmål och kontoret utreder olika utvecklingsalternativ av området men ser en utmaning i det faktum att fastigheten ligger i Botkyrka kommun. Under perioden utreder kontoret möjligheten att utöka parkeringen, bygga en ny allmän toalett på området, bygga en ny sophanteringsanläggning för att uppnå nya avfallskrav tillse bättre belysning samt se över möjlighet att skapa

förutsättningar för vatten och avlopp till fler byggnader.

Af Chapman (Skeppsholmen 1:1)

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen har länge fungerat som vandrarhem och turistattraktion. Fartyget har ett kontinuerligt underhållsbehov och hyresintäkterna har inte täckt drift- och underhållskostnader. Under de senaste åren har till exempel riggen och däckets renoverats och skeppet varit tomställt under renoveringarna. Nu söker kontoret efter en långsiktig hyresgäst som gör att det blir en öppen verksamhet för Stockholmare och som genererar bättre ekonomiska förutsättningar för staden.

Börshuset (Rådstugan 1)

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

Stadshuset (Eldkvarnen 1)

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

Oscarsteatern (Hasseln 4)

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Jazzklubben Fasching. Byggnaden, är ett byggnadsminne och är kulturhistorisk synnerligen värdefull även interiört, där kontoret har underhållsansvar för exempelvis Oscarsteaterns guld foajé. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och åtgärder av sättningar i golvet i källaren är nödvändiga. Även frågor om omdisponering av ytor samt tillgänglighet kommer hanteras under perioden. Då fastigheten är ett byggnadsminne ställs höga krav på varsamhet i renoveringar och samarbete med Länsstyrelsen pågår kring antikvariska frågor. Kontoret för dessutom diskussioner om nya hyresavtal med de befintliga hyresgästerna, Oscarsteatern AB och Fasching AB. Ett inriktningsbeslut gällande upprustning och verksamhetsanpassningar kommer tas upp i nämnd under 2025.

Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16)

Under 2025 påbörjas den större tekniska upprustningen och verksamhetsanpassningen av byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). I upprustningen är barn och unga en prioriterad målgrupp, vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Återöppning planeras till 2027, i tid till

byggnadens 100-års jubileum 2028.

Danieliuska huset (Landbyska Verket 1)

Danieliuska huset uppfördes på den triangelformade tomten vid Stureplan under åren 1899-1900. Stenfasaden utmärker sig genom sin rika utsmyckning med bland annat burspråk, skulpturer och reliefer. Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden och ett vårdprogram är framtaget och används i förvaltningen. Byggnadens fasad samt del av lokalyta renoveras under 2025 och de nyrenoverade lokalerna kommer hyras ut till externa hyresgäster.

Liljevalchs (Konsthallen 1)

Liljevalchs konsthall har en uppmärksammas tillbyggnad, Liljevalchs+ som invigdes 2021. Planering pågår tillsammans med verksamheten om att höja säkerhetsklassen på byggnaden så att ett nytt segment av konst kan hyras in och ställas ut. Den ursprungliga konsthallen, det så kallade Bergstenshuset från 1916 måste renoveras. En utredning pågår som ska redogöra för vilka åtgärder som krävs. Renoveringen kommer innebära att Bergstenshuset måste hålla stängt under 2026 eller 2027. Renoveringen ska förläggas så att Liljevalchs vårsalong kan genomföras både 2026 och 2027.

Dosthoffska huset 1

Dosthoffska huset uppfördes år 1766 i nuvarande Björns trädgård vid Medborgarplatsen i Stockholm och har synnerligen höga kulturhistoriska värden. Södergården, som hyr lokaler i Pelarbacken större 4, nyttjar för närvarande byggnaden.

Medborgarhus/Kulturhus

Pelarbacken större 4

Byggnaden, som ligger vid Götgatan på Södermalm, har ett stort behov av en genomgripande renovering av bärande stomme, tak, fasad, ytskikt och fasta installationer för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Ungefär 80 procent av lokalytan hyrs nu av en hemgård och kontoret har tillsammans med hyresgästen utrett flertalet alternativa lösningar för fortsatt verksamhet i byggnaden och i området. Detaljplanen stöder enbart bostäder i större delen av huset vilket det idag finns ett undantag för gällande nuvarande hyresgäst.

Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1)

Hägerstens Medborgarhus fyller en viktig funktion för områdets invånare och fritidsliv och har höga kulturhistoriska värden. En större teknisk upprustning av installationer samt en översyn av tillgänglighet och brandskydd behöver genomföras. Vidare utredning krävs för att uppnå en långsiktigt hållbar fördelning av hyresgästernas ytor så att byggnaden kan användas på ett ekonomisk effektivt och hållbart sätt. Bland annat har Hägerstensåsens Medborgarförening, kulturnämnden och stadsdelsnämnden Hägersten-Liljeholmen lokaler i byggnaden. Nuvarande hyresgäster har en begränsad betalningsförmåga och den upprustning av byggnaden som krävs kan inte täckas av hyresgästernas nuvarande betalningsförmåga.

Övriga Hemgårdar

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

Övriga fastigheter

Stadsinterna kontorslokaler

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. I stadens fastighets- och lokalpolicy framgår att alla nämnder och bolagsstyrelser i första hand ska hyra lokaler internt i staden. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för stadsinterna hyresgäster, exempelvis Klamparen 11, Pilträdet 11 och 12 och Glasbruket 3.

Kontoret har renoverat Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) för att byggnaden ska uppfylla dagens myndighetskrav och kunna tillhandahålla anpassade kontorslokaler åt stadens tekniska förvaltningar, Kungsholmens stadsdelsförvaltning, överförmyndarnämnden och Stockholm business region. Fortsatt underhåll av Tekniska nämndhuset pågår löpande.

På fastigheten Skansens 23 finns kulturhuset, teaterhuset och superellipsen innehållande en mångfald av verksamheter viktiga för kultur och föreningsliv såsom stadsteatern, bibliotek och utställningslokaler. Inom fastigheten finns även restauranger och kontor. Kontoret tillhandahåller här lokaler för både stadsinterna och externa hyresgäster.

Sveaplans gymnasium (Cedersdal 5:1)

Planering pågår för att renovera och verksamhetsanpassa Sveaplans gymnasium till ett nytt förvaltningskontor för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. Byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden vilket innebär att en verksamhetsanpassning måste ske på ett varsamt sätt i samråd med antikvarie. I samband med projektet kommer även idrottslokaler iordningställas för att hyras ut till idrottsförvaltningen. Byggnaden planeras att förvärvas under 2025 från SISAB och omfattande investeringar krävs vid kommande renovering och verksamhetsanpassning, vilket planeras att påbörjas under 2026.

Kämpingeskolan (Kämpinge 2:2)

Utredning pågår för att renovera och verksamhetsanpassa Kämpingeskolan i Järva till ett nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning. I samband med projektet kommer även idrottslokaler iordningställas för att hyras ut till idrottsförvaltningen. Byggnaden planeras att förvärvas under 2025 från SISAB och omfattande investeringar krävs vid kommande renovering och verksamhetsanpassning.

Fokusområden

Järva

Kontoret förvaltar flera anläggningar i området som används dagligen men även säsongsvis.

Kontoret ska i samarbete med Järva stadsdelsförvaltning tillhandahålla lokaler för ett aktivt föreningsliv. Kontoret arbetar även med Järva stadsdelsförvaltning för att aktivera Nydals parklek.

I Järva finns också idrottsanläggningar så som Husbybadet och ett antal bollplaner. Knutby BP har utvecklas med en kompletterande servicebyggnad i ett första steg. Planering pågår för att på sikt tillföra bollplanen fler funktioner såsom planvärme och utökad läktarkapacitet. Dessutom ska planens storlek och utökade servicefunktioner utredas. Eventuellt kommer det dock krävas en ny detaljplan. Ett nytt idrottskluster inklusive simhall planeras i området som ersättning för Husbybadet, och kontoret planerar även för en ny idrottshall i Akalla. Även utveckling och komplettering av funktioner för bland annat cricket pågår på Stenhagens BP. Granby BP ses också över.

På Järvafältet ligger Hästa gård som omfattar ett antal byggnader och ett större markområde. Kontoret fortsätter planera för hur Hästa gård kan bli en levande och öppen stadsbondgård tillgänglig för besökare i alla åldrar. I samband med övertagandet av Hästa gård har kontoret också övertagit förvaltningen av Igelbäckens kulturresevat. I området förvaltar kontoret även Eggeby gård, Husby gård, Granby gård och Akalla by. Gårdarna har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av lokalsamhället.

Söderort

En ny parkleksbyggnad ska uppföras i parken Fagerlid i Farsta, den ska ersätta befintlig uttjänt byggnad som rivs. Den nya byggnaden uppförs för att ge barn och unga möjlighet till en inomhuslokal, parkleksbyggnaden ska även fungera för verksamheter som öppen förskola och fritidsgård.

Kontoret har erhållit medel för nya multihall i Vårberg och fler idrottsanläggningar som ska byggas under perioden är bland annat Gränsbergets idrottshall, upprustning av Gränsbergets bollplan (båda i Kärrtorp) samt en ny is- och idrottshall på Hagsätra IP. Planering pågår också för en ishall på Skarpnäcksfältet och idrottsbyggnader kring Gubbängsfältet. Skärholmens sim- och idrottshall har uppnått sin tekniska livslängd och en djupgående statusinventering har påbörjats av kontoret.

Förvaltningsuppdrag

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

Brandstationer

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvär. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. I Farsta och

Kungsholmens brandstationer pågår upprustning och verksamheterna har flyttat till temporära ersättningslokaler. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

Garage

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

Bergrum och skyddsrum

Kontoret förvaltar tjugotvå fristående aktiva skyddsrum. För bergrummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Omvärldsanalys och hotbild har under senare tid förändrats och frågan om skyddsrum aktualiserats. Arbetet med iordningsställande och upprustning av skyddsrum enligt uppdrag från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) fortsätter under kommande år. Kontoret kommer fortsätta ansöka om investeringsmedel för åtgärderna av myndigheten.

Citykärnan

Handeln står inför utmaningar och flera kedjor stänger ned butiker på grund av ändrade konsumtionsmönster. Även restauranger stänger på grund av lönsamhetsproblem. Dock ser fastighetsmarknaden en ökad efterfrågan på kontorslokaler i citykärnan.

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

På Östermalmstorg kommer kontoret under perioden uppföra två nya byggnader, en mindre restaurangbyggnad och en gatuköksbyggnad, när detaljplanen äger laga kraft.

Under 2025 tar kontoret över en gatuköksbyggnad på Tegelbacken från trafikkontoret.

Saluhallar

Kontoret har efter pandemin haft vakanser i både Hötorgshallen och Östermalmshallen, men har nu ökat antalet uthyrda saluplatser.

Hötorgsfaret (Beridarebanan 10)

Fastigheten Beridarebanan 10 är i stort generellt behov av upprustning gällande betongkonstruktion och tekniska installationer. Kontoret har startat upp fyra olika projekt som tillsammans syftar till att skapa en långsiktigt driftsäker och trygg fastighet.

Hötorgsfaret utgörs av nedfarter och kör- och angöringsytor i tre plan som knyter samman transporter till alla fastigheter mellan Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. Kontorets

hyresgäster och andra fastighetsägare nyttjar körytorna som transportlänk för varuleveranser och persontransporter med fordon. Ansvar för Hötorgsfaret behöver utredas ytterligare i samråd med exploaterings- och trafikkontoret. Det gäller bland annat ansvar för renoveringsarbeten samt drift- och underhållskostnader.

Lokalupplåtelse till stadsdelsförvaltningar

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

Gruppboenden LSS och förskolor

Kontoret ansvarar i staden för att förvärva bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende, serviceboende och förskolor, när staden växer. För närvarande pågår knappt 60 förvärvsprojekt i olika skeden, varav omkring 17 är planerade att tillträdas under perioden 2026 till 2028. Det rör sig om tio förskolor och sju LSS-boenden. På grund av rådande konjunktur och läge på bostadsmarknaden finns dock en osäkerhet för hur många av projekten som kommer genomföras och kontoret ser också en tendens att förskoleförvärven kan komma att bli färre till följd av dels de låga födotalen och dels de stegrade byggkostnaderna. Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

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

Ett antal LSS-boenden i staden har visats sig sakna dubbla utrymningsvägar, vilket krävs för att bedriva denna typ av verksamhet. För kontoret rör det sig om 10 gruppboendestäder i bostadsrättsföreningar där åtgärder måste vidtas och varje gruppboendestad kräver egen utredning och lösning.

Inhyrningar av förskolor

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

Parkleksbyggnader

Kontoret förvaltar ett femtiotal parkleksbyggnader i alla delar av staden, vilka ska vara viktiga mötesplatser för barn och unga med trygga vuxna förebilder. Byggnaderna hyrs av

stadsdelsförvaltningarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd. Kontoret har på beställning av stadsdelsförvaltningarna utfört underhållsåtgärder i parkleksbyggnaderna och fortsätter med löpande underhåll. Den parkleksplan som kontoret arbetat fram under 2024, utifrån underlag från bland annat stadsdelsnämndernas parkleksverksamheter, kommer ligga till grund för kontorets fortsatta arbete med att bevara och utveckla stadens parkleksbyggnader.

Då parkleksbyggnaderna ofta står placerade på allmän plats/parkmark i gällande detaljplaner, krävs en översyn av vilka parklekar som kräver nya detaljplaner, för att möjliggöra nybyggnad och/eller bygglov för ändrad användning om verksamheterna planeras växa för att nå fler intressegrupper.

Byggnader vid strandbad

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

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

Byggnader på parkmark

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

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

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

Naturvärden

Kontoret förvaltar flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat,

friluftsområden, vägar och tomtmark. Kontoret har även förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser om cirka 2 100 hektar. Arealen inrymmer tre naturreservat, Nackareservatet i Nacka kommun, del av Görvälns naturreservat i Järfälla kommun samt del av Orlångens naturreservat i Huddinge kommun. Kontoret förvaltar Ågesta friluftsområde och från 2024 också Igelbäckens kulturresevat. Dessa områden är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden vilket gynnar stadens parker och grönytor. Dessa naturområden är viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under ett år cirka 2,5 miljoner besökare. Det höga besökstrycket ställer stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, cykel- och gångvägar och grillplatser. Kostnaden för att sköta och underhålla reservat och friluftsområden uppgår till cirka 13 mnkr årligen och förväntas öka.

Byggnader i naturreservat

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

Campingplatser

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

Kolonistugeområden

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

Skarpa by

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



det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende. Det akuta underhållsbehovet under de kommande tio åren bedöms till 2-5 mnkr per år. Kontoret och exploateringskontoret diskuterar eventuell världöverföring/förvaltningsuppdrag för områdets samtliga byggnader.

Kyrkhamn

I området Kyrkhamn, ett utpekat särskilt kulturhistoriskt värdefullt område, i nordvästra Stockholm på gränsen mot Järfälla kommun, innehar kontoret ett tiotal huvudbyggnader med tillhörande komplementbyggnader. Nyttjandegraden i byggnaderna är låg, liksom deras standard. Indraget vatten och godkänd avloppslösning saknas i flertalet av husen. Idag inryms flera olika verksamheter i byggnaderna, ett sommarcafé, några företag, ateljéer och föreningar. Området ligger utanför SVOA:s (Stockholm Vatten och Avfall) verksamhetsområde, och byggnaderna ligger utanför tätbebyggt område och saknar idag detaljplan eller områdesbestämmelser. Kontoret utreder förutsättningarna för en generell vatten- och avloppslösning för kontorets byggnader vilket skulle medge en högre nyttjandegrad samt möjliggöra för fastighetsbildning.

Underhåll och utveckling av fastigheter

Besiktningar och myndighetskrav

Kontoret kommer fortsatt behöva lägga stora resurser i form av tid och pengar för att uppfylla myndighetskrav i beståndet under den kommande perioden. Då det finns en underhållsskuld gällande myndighetskrav kommer detta arbete kräva långsiktiga åtaganden från kontoret. I dagsläget inryms sannolikt inte detta i nuvarande budget.

Ritningar

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

Arbetet med att utveckla processen med skannade modeller kommer fortsätta och utvecklas under perioden.

Energieffektivitet och god inomhusmiljö

För säkerställa en god inomhusmiljö så energieffektivt som möjligt har temperaturgivare och luftkvalitetsmätare installeras i ett flertal objekt för att styra ventilation och värme. För att kontrollera inomhustemperaturerna vid värmeböljor ska nattkylnings- och kylåtervinningsfunktioner implementerats där det är möjligt. God inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem säkerställs genom regelbundna ronderingar av tekniska installationer digitalt såväl som i byggnaderna. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av

åtgärder där måtvärden ligger över riktvärdena. Vid nybyggnation och ombyggnadsprojekt säkerställs energieffektiva byggnader genom kontorets tekniska anvisningar används vid projektering.

Lysrör som innehåller kvicksilver har börjat att fasas ut från marknaden enligt ett EU direktiv och dessa ljuskällor kommer inte att kunna ersättas när de uppnått sin livslängd. På grund av detta kommer kontoret behöva genomföra ett stort utbyte av lysrörsarmaturer och ersätta dessa med LED-armaturer. Detta kommer medföra en betydande kostnad som både kan få påverkan på investeringsbudgeten och resultatbudgeten. Kontorets uppskattade kostnad för utbytet är ca 220 miljoner och kontoret bedömer att utbytet kommer pågå under flera år, där kostnaden kommer att spridas över tiden. Kontoret återkommer eventuellt med ansökningar om klimatinvesteringsmedel.

Avfall

Kontoret behöver säkerställa att samtliga hyresgäster har möjlighet att sortera ut matavfall i enlighet med lagkrav. Även förutsättningar för övrig källsortering i kontorets fastigheter utreds och sorteringsfraktioner läggs till där möjlighet identifieras. Enligt Avfallsplan för Stockholm 2025-2030 är till exempel stadens mål 2030 att 80 procent av uppkommen mängd matavfall ska samlas in. Kontoret ämnar också förbättra avfallsuppföljning i byggprojekt och strävar efter att minimera såväl den totala mängden avfall samt andel som går till deponi. Detta kräver nya arbetssätt och metoder.

Laddplatser för elbilar

Kontoret behöver utöka antalet laddplatser för elfordon i fastighetsbeståndet och installera laddstolpar där förutsättningar finns. Stadens målsättningar gällande laddplatser är en stor utmaning och kontoret kommer sannolikt behöva ekonomiskt tillskott i budget eller klimatinvesteringsmedel för att kunna leva upp till riktlinjerna. Under 2024 ansökte och beviljades kontoret stöd från EU-finansierade Klimatklivet och kommer under de två närmsta åren installera runt 280 publika laddpunkter i anslutning till nio stycken idrottsanläggningar runt om i staden. Genom Klimatklivet finansieras upp till 70 procent av investeringen.

4 Sammanfattande ekonomisk analys

För den kommande budgetperioden ser kontoret utmaningar kopplat till rådande omvärldsläge samt ett ökat resursbehov utifrån kontorets uppdrag och ansvar vilket avspeglas i det föreslagna underlaget till budget 2026-2028.

Kontorets strategiska prioriteringar för kommande budgetperiod, bland annat strategisk utveckling och satsningar på nya idrottsanläggningar, nya förvaltningslokaler för stadsdelsförvaltningar samt stärkt säkerhet kopplat till rådande omvärldsläge, förutsätter utökade personalresurser. Kontoret behöver anpassa både verksamhet och organisation för att dels kunna hantera den idrottsmiljard som tillförts under mandatperioden på grund av att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm, för att skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete.

Utmaningar framåt i form av ökade kostnader är märkbara inom ett flertal poster i

resultatbudgeten, bland annat avseende drift-, förbrukningsmedia- (media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla) och underhåll.

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

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Under år 2024 ökade kostnaderna för avhjälpande och planerat underhåll, vilket förklaras både av de senaste årens kostnadsutveckling samt det stora underhållsbehovet inom kontorets bestånd, inte minst kopplat till idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter den påbörjade interna översynen av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde kostnadsföras och därmed påverka årets resultat. Kontoret har uppskattat den effekt detta kan få på resultatet för respektive år och beaktat i underlaget.

Investeringsramen enligt KF-budget för perioden år 2026-2028 summerar till 4 555,0 mnkr. De största planerade investeringarna under perioden är upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall samt Stadsbiblioteket. Kontoret ser dock ett större investeringsbehov för att nå upp till förväntade resultat avseende stadens mål, löpande underhåll av fastigheter och tillskapande av nya fastigheter/objekt. Investeringsbehovet under perioden 2026-2028 bedömer kontoret uppgår till 7 849,0 mnkr, d.v.s. 3 294,0 mnkr utöver KF-budget.

Kontorets resultat efter finansiella poster innan överskottskrav uppgår i underlaget för budget år 2026 till 37,3 mnkr, år 2027 till 65,4 mnkr och år 2028 till 116,2 mnkr. Investeringarna uppgår enligt nämndens förslag till budget om totalt 2 830,0 mnkr år 2026, 2 589,0 mnkr 2027 och 2 430,0 mnkr 2028.



4.1 Drift

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Totalt Mnkr	VP 2025	KF budget 2026	FL 2026	FL 2027	FL 2028	Avvikelse KF 2026 vs. FL 2026	Avvikelse %
Hyror	1 715,5		1 785,7	1 844,3	1 934,5		
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	26,4		26,0	25,7	25,9		
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	55,4		56,5	56,6	58,2		
Arbeten åt utomstående	4,1		6,1	6,1	6,1		
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0		13,4	13,4	13,4		
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,7		1,8	1,1	0,5		
Lokalservice och FM-tjänster	29,0		29,4	29,6	30,1		
Övriga intäkter	45,0		43,5	41,2	42,2		
Summa verksamhetens intäkter	1 891,1	1 928,4	1 962,4	2 017,9	2 111,0	34,0	1,8%
Driftkostnader (drift)	-233,0		-240,7	-243,2	-246,4		
Lokalservice och FM-tjänster	-29,0		-29,5	-29,6	-30,1		
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-90,6		-95,9	-96,2	-97,1		
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-67,1		-69,4	-70,8	-72,2		
Planerat underhåll	-55,0		-78,4	-78,4	-78,4		
Arbeten åt utomstående	-4,1		-6,1	-6,1	-6,1		
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,4		-7,6	-7,4	-7,6		
Förvaltningskostnader (OH)	-179,9		-193,6	-189,2	-190,6		
Fastighetsskatt	-16,2		-15,3	-14,9	-14,9		
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Försäljningsomkostnader	-2,7		-1,8	-1,1	-0,5		
Skadestånd och Vite	-0,2		0,0	-0,2	0,0		
Marknadsföringsbidrag	-2,3		-2,3	-2,3	-2,3		
Övriga kostnader	-22,7		-21,2	-21,5	-23,1		
Summa verksamhetens kostnader	-712,2	-713,3	-761,8	-761,0	-769,4	-48,5	6,8%
Verksamhetens driftnetto	1 178,9	1 215,1	1 200,6	1 256,9	1 341,6	-14,5	-1,2%
Avskrivningar	-732,2		-749,0	-768,4	-790,6		
Räntekostnader	-395,1		-414,3	-423,1	-434,8		
Summa kapitalkostnader	-1 127,3	-1 171,6	-1 163,3	-1 191,5	-1 225,4	8,3	-0,7%
Resultat innan överskottskrav	51,6	43,5	37,3	65,4	116,2	-6,2	-14,2%
Överskottskrav	23,8	43,5	43,5	43,5	0,0	0,0	0,0%
Årets resultat	27,8	0,0	-6,2	21,9	116,2	-6,2	
Ej aktiverbara utgifter	-80,0	0,0	-80,0	-80,0	-80,0	-80,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-52,2	0,0	-86,2	-58,1	36,2	-86,2	

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Det prognostiserade resultatet efter finansiella poster och före överskottskrav i kontorets underlag för budget 2026 (FL 2026) uppgår till 37,3 mnkr, vilket är en minskning med 6,2 mnkr (14,2 %) jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2026 (KF-ram).

Kontorets totala intäkter år 2026 uppgår till 1 962,4 mnkr vilket innebär en ökning om 34,0 mnkr (1,8 %) jämfört med KF-budget. Verksamhetens kostnader summerar under motsvarande period till 761,8 mnkr och ökar således med 48,5 mnkr (6,8 %).

Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 163,3 mnkr varav 749,0 mnkr avser avskrivningar och 414,3 mnkr avser räntor. Minskningen jämfört mot KF-budget uppgår till 8,3 mnkr (0,7 %).



Inom resultatbudgeten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs och förklaras mer utförligt per kategori. Kontoret vill framhålla att resultatbudgeten inte inkluderar effekten av den föreslagna nya hyresmodellen för stadsinterna hyresgäster som planeras implementeras under början av perioden.

Fastighetsnämnden exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. idrott & förvaltningsuppdrag Mnkr	VP 2025	KF budget 2026	FL 2026	FL 2027	FL 2028	Avvikelse KF 2026 vs. FL 2026	Avvikelse %
Hyror	1 053,4		1 095,3	1 124,8	1 193,0		
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	13,1		13,2	12,8	12,9		
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,5		52,7	52,8	54,4		
Arbeten åt utomstående	0,1		2,1	2,1	2,1		
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0		
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,6		1,7	1,1	0,5		
Lokalservice och FM-tjänster	29,0		29,4	29,6	30,1		
Övriga intäkter	41,8		40,4	38,1	39,1		
Summa verksamhetens intäkter	1 191,6	1 219,5	1 234,9	1 261,2	1 332,2	15,4	1,3%
Driftkostnader (drift)	-168,9		-176,0	-175,7	-177,0		
Lokalservice och FM-tjänster	-29,0		-29,5	-29,6	-30,1		
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-78,1		-81,8	-82,0	-82,8		
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-34,9		-34,9	-34,9	-34,9		
Planerat underhåll	-31,4		-36,4	-36,4	-36,4		
Arbeten åt utomstående	-0,1		-2,1	-2,1	-2,1		
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0		
Förvaltningskostnader (OH)	-152,8		-166,5	-162,1	-163,5		
Fastighetsskatt	-14,4		-13,5	-13,1	-13,1		
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Försäljningsomkostnader	-2,6		-1,7	-1,1	-0,5		
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0		
Marknadsföringsbidrag	-2,3		-2,3	-2,3	-2,3		
Övriga kostnader	-17,8		-16,3	-16,6	-18,2		
Summa verksamhetens kostnader	-532,3	-537,8	-560,9	-555,9	-561,0	-23,1	4,3%
Verksamhetens driftnetto	659,3	681,7	674,0	705,3	771,2	-7,7	-1,1%
Avskrivningar	-374,5		-392,0	-394,0	-403,1		
Räntekostnader	-250,6		-261,3	-262,7	-268,8		
Summa kapitalkostnader	-625,2	-672,2	-653,3	-656,7	-671,9	18,9	-2,8%
Resultat innan överskottskrav	34,1	9,5	20,6	48,7	99,3	11,2	117,9%
Överskottskrav	23,8	43,5	43,5	43,5	0,0	0,0	0,0%
Årets resultat	10,3	-34,0	-22,9	5,2	99,3	11,2	-32,8%
Ej aktiverbara utgifter	-30,0	0,0	-30,0	-30,0	-30,0	-30,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-19,7	-34,0	-52,9	-24,8	69,3	-18,8	

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 234,9 mnkr i kontorets underlag för budget 2026 (FL 2026), vilket är en ökning med 15,4 mnkr (1,3 %) jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2026 (KF-ram) som uppgår till 1 219,5 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna år 2026 uppgår till 1 095,3 mnkr, vilket är en ökning med 5,9 mnkr (0,5 %) jämfört med KF-budget. Hyresintäkterna ökar över flerårsperioden med 29,5 mnkr år 2027 och 68,2 mnkr år 2028. Det beror främst på att hyresgäster återupptar verksamhet i lokaler



som renoveras, till exempel Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Klamparen 11 och Liljevalchs (Konsthallen 1). Ökningen mellan åren beror också på ökade intäkter för förvärvade förskolor och LSS-bostäder (bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) som planeras under perioden.

Kontoret har tillsammans med stadsledningskontoret utvecklat en stadsintern hyresmodell baserad på en självkostnadsprincip. Syftet är en enhetlig och förutsägbar hyresmodell med en lägre administrativ arbetsinsats för samtliga parter. Under början av perioden planeras den nya hyresmodellen att införas för samtliga stadsinterna hyresgäster. De större förändringarna som kommer av modellen är att den ger en ökad transparens i hyressättning, mer rättvis kostnadsallokering baserad på faktiska kostnader samt ökad kostnadsmedvetenhet. Det tidigare överskottskrav som gällde för kontorets budget föreslås utgå. Summerat kan övergången till en ny hyresmodell ge ökade styrningsmöjligheter och medvetenhet kring vad som påverkar hyrestagarens hyresnivåer. Då modellen ännu inte är implementerad görs inga beloppsmässiga justeringar i kontorets underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028.

För de hyresavtal som omfattas av indexklausul justerades hyrorna från och med år 2025 med en indexuppräkning om 1,57 % i enlighet med konsumentprisindex (KPI). Internräntan år 2025 är oförändrad på 2,8 % jämfört med år 2024 och medför ingen förändring av hyresintäkterna.

Kontoret fortsätter arbetet med att försöka minimera vakanserna i fastighetsbeståndet i enlighet med uppdraget i kommunfullmäktiges budget. Jämfört med KF-budget minskar kontoret vakanserna med 1,1 mnkr år 2026. En stor del av detta föranleds av att vårdshuset i Hägerstalund/Akalla (Akalla 4:1) förväntas hyras ut vilket förväntades vara vakant i KF ramen. Kontoret vill dock understryka, med anledning av rådande omvärldsläge, att betalningsförmågan för kontorets hyresgästers i allt fler fall tenderar att vara begränsad. Det gäller främst hyresgäster som är verksamma inom branscherna restaurang och handel. I några fall har verksamheter gått i konkurs. Kontoret har i nuvarande underlag för budget 2026 inte beaktat eventuella ökade kundförluster till följd av detta. Under kommande flerårsperiod har till exempel hyresgästerna i Östermalmshallen (Riddaren 3) möjlighet till omförhandling av sina hyresavtal och i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) finns i nuläget avtal som har sagts upp för villkorsändring samt avflytt vilket kan påverka hyresintäkterna. Kontoret har också hyresgäster som är under rekonstruktion.

Den planerade tunnelbaneutbyggnaden till Älvsjö påverkar kontorets fastighet Leverantören 2. Senast september år 2026 ska industrifastigheten som inrymmer kontor, verkstäder, lager med mera vara tomställd på hyresgäster. Intäkterna år 2026 minskar med 4,7 mnkr jämfört med KF-budget men beloppet kan komma att ändras om hyresgäster avflyttar tidigare. Efter genomförd tomställning värdeöverförs fastigheten till exploateringskontoret och kontoret budgeterar inga intäkter och kostnader i budget 2027 och 2028. Fastigheten har genererat ett överskott, i KF-budget 2026 budgeterat till 5,4 mnkr, och värdeöverföringen innebär således en negativ effekt på kontorets resultat efter finansiella kostnader. Region Stockholm kommer i samband med färdigställd tomställning att kompensera staden för minskade hyresintäkter. Det är i nuläget inte fastställt vilken förvaltning i staden som erhåller compensationen, vilket

belopp den kommer att uppgå till eller vilket år den utbetalas. Kontoret har därför inte beaktat engångskompensationen i budgeten.

De planerade byggnaderna på Östermalmstorg, en restaurangbyggnad och en gatuköksbyggnad, budgeteras att hyras ut from år 2027 med en intäkt om 1,4 mnkr.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har använts som vandrarhem och turistattraktion, vars däck har nyligen har renoverats för att bibehålla värdet som turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader och kontoret söker efter en långvarig aktör mot en mer publik verksamhet och har budgeterat för att skeppet är uthyrt under perioden 2026-2028 men då inget avtal finns ännu så är nivån på hyresintäkterna osäker.

Hästa gård och del av Igelbäckens kulturresevat överfördes till kontoret i slutet av 2024. Kontoret har uppskattat en arrendeintäkt i budgeten men då förhandling pågår kan slutligt arrende avvika från budget.

Den centrala byggnaden ovanpå Hötorgsfaret (Beridarebanan 10) innehåller idag saluhall, biograf, restauranger och butiker. Hela byggnaden står inför en omfattande teknisk upprustning de närmaste åren som planeras att påbörjas med renovering av byggnadens våningsplan ovan mark. Upprustningen kan föranleda minskade hyresintäkter under flerårsperioden 2026-2028 men då effekten inte är fastställd är detta inte beaktat i budgeten.

Byggnaden Pelarbacken större 4 är i stort behov av renovering. Den största hyresgästen har inför kommande renovering evakuerats till Dosthoffska huset 1. Tomställningen av ytorna i Pelarbacken större 4 samt att ytorna i Dosthoffska huset 1 inte kan hyras ut påverkar kontorets resultat negativt. Framåt finns också en utmaning i att hyresnivån kommer att behöva höjas utifrån kostnader för den renovering som krävs för att bevara byggnaden.

Hyresintäkterna i kontorsfastigheten Uppbådet 1 i Älvsjö ökar med 1,9 mnkr jämfört med KF-budget under åren 2026 och 2027 till följd av en hyresgästanpassning för Medborgarkontoret.

Intäkterna på Kulturhuset (Skansen 23) ökar med 2,7 mnkr jämfört med KF-budget och kontorets ambition är att samtliga ytor ska vara uthyrda under perioden. År 2028 ökar intäkterna med ytterligare 3,5 mnkr då en hyresrabatt avslutas.

Kontoret har identifierat att det finns LSS-bostäder (bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i beståndet som inte uppfyller myndighetskrav. Eventuell stängning och evakuering av dessa kommer att få negativa ekonomiska effekter med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader på kort sikt. Det är i nuläget inte klarlagt när detta aktualiseras och vilken den ekonomiska effekten blir och det är därför inte beaktat i budgeten förutom avseende ett boende som har fått ett föreläggande.

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. Utredning pågår om hantering och möjlig användning. En del lägenheter kan bli aktuella för avyttring. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader. Intäkterna för parklekarna Ripvidet, Stacken och Starbo minskar med 0,7

mnkr jämfört med KF-budget. 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.

Kontoret arbetar fortlöpande med att avveckla inhyrda förskolor som hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Avtalskonstruktionen medför ekonomiska risker där kontoret riskerar att kvarstå i avtal med hyresvärderna utan att ha någon hyresgäst. Intäkterna och kostnaderna minskar med 1,0 mnkr jämfört med KF-budget 2026 till följd av avslutade inhyrningar i Slaggen 1 och Autopiloten 3.

Ett flertal byggnader på Kungsholmen står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för stadsinterna hyresgäster. Under flerårsperioden planeras detta till exempel för Klamparen 11, Glasbruket 3 och Pilträdet 12. Under perioden kan vissa av de tomställda lokalerna användas som evakueringslösningar och i takt med att projekten färdigställs och återinflytt sker ökar hyresintäkterna successivt. Tomställningarna i väntan på samt under upprustning innebär en negativ påverkan på kontorets resultat fram till att hyresgästerna tillträder lokalerna. Utbildningsförvaltningen planeras tillträda Pilträdet 11 i slutet av år 2025. Den nya hyran beräknas öka med 0,6 mnkr jämfört med KF-budget. Kontoret har efter att undersökt frågan konstaterat att det inte finns något intresse inom stadens organisation för att hyra lokalerna i Separatorhuset (Klamparen 8) och söker nu istället efter en extern hyresgäst. Tills lokalerna i Separatorhuset blir uthyrda genererar de ett årligt underskott om närmare 5,0 mnkr.

Flera av kontorets fastigheter som innehåller ateljéer står inför kommande renoveringar. Det gäller Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (del av Årsta 1:1) och Spinnhuset (del av Alstavik 1). Samtliga av dessa lokaler är budgeterade i innevarande års intäktsnivå men kan komma att justeras då kontoret kommer att tillämpa ateljéhyror enligt självkostnadsprincip.

Mediaintäkter

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

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 2,0 mnkr (4,0 %) år 2026 jämfört med KF-budget. Kontoret har beaktat generella prisökningar avseende media i 2025 års prinsnivå. Den största ökningen avser intäkter för vidareavisering av el på Skansen 23, Kulturhuset som ökar med 0,7 mnkr.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökar med 7,4 mnkr (22,5 %) jämfört med KF-budget. 2,2 mnkr av ökningen avser avräkning av det investeringsbidrag kontoret fick från EU, om totalt 16,0 mnkr, i samband med det avslutade hyresgästprojektet i Kulturhuset (Skansen 23). Andra poster inom de övriga intäkterna är till exempel schablon för underhåll och administration som indexuppräknas samt reglering av hyror för brandstationerna.

Kostnader

Kontorets kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår, exklusive

finansiella poster, till 560,9 mnkr i kontorets underlag för budget 2026 (FL 2026), vilket är en ökning med 23,1 mnkr (4,3 %) jämfört med kommunfullmäktiges förslag till budget 2026 (KF-ram) som uppgår till 537,8 mnkr. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna år 2026 uppgår till 176,0 mnkr, vilket är 14,0 mnkr (8,6 %) högre än i KF-budget.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader ökar med 1,5 mnkr (1,9 %) år 2026 jämfört med KF-budget främst på grund av avgiftshöjningar. Inom posten budgeteras avgifterna för de förvärv av lokaler för förskolor och LSS-boenden i bostadsrättsföreningar som planeras under perioden. Förvärven budgeteras resultatneutralt och även intäkterna samt kapitalkostnaderna ökar till följd av detta.

Kostnaderna för bevakning uppgår till 11,0 mnkr vilket är en ökning mot KF-budget med 5,7 mnkr (108,5 %). Kontoret har från och med årsskiftet 2025 ett nytt bevakningsavtal som omfattar ett tiotal av kontorets fastigheter. Det nya avtalets påverkan på resultatet är inte helt fastställt i nuläget då viss del av de ökade kostnaderna bekostas av respektive hyresgäst. Kontoret har också gjort upphandling av ett säkerhetsrelaterat serviceavtal i Tekniska nämndhuset och Medborgarhuset. Det är i nuläget inte fastställt vilken kostnad avtalet kommer att uppgå till och kontoret återkommer i senare rapporteringar när hantering och effekt är fastställda.

I budget för driftkostnader finns kostnaderna för Hästa gård och den del av Igelbäckens naturreservat som överfördes till kontoret i slutet av föregående år. I budgeten 2025 beviljades kontoret 2,0 mnkr avseende driftkostnader men uppskattningen är att skötseln kommer att uppgå till cirka 4,0 mnkr årligen, vilket kontoret har budgeterat för i flerårsbudgeten. Nivån på de budgeterade kostnaderna är osäkra då förhandling om driftavtal pågår.

Kostnader för avfallshantering avseende Östermalmshallen har minskat tack vare ändrad hantering. Avfallskomprimator har ersatt manuell hantering av kärl, vilket medför lägre kostnader med cirka 1,2 mnkr jämfört med KF-budget.

Kontoret har ökade driftkostnader för HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), om cirka 0,6 mnkr, vilket främst beror på skötsel av däck som behöver oljas in årligen.

Driftkostnaderna för kontorets bergrum ökar med 0,2 mnkr till följd av att flera bergrum tomställts på hyresgäster i enlighet med kontorets uppdrag för säkerhet och trygghet.

Kontoret planerar för förvärv av Kämpingeskolan i Tensta och Sveaplans gymnasium i norra innerstaden som sedan ska utvecklas till kontor för stadsdelsförvaltningar/förvaltningskontor. Båda lokalerna behöver renoveras och verksamhetsanpassas innan stadsdelsförvaltningarna kan tillträda som hyresgäster, vilket planeras ske under flerårsperioden. Inför och under tiden som lokalerna anpassas kommer de att generera ett årligt underskott av drift- och kapitalkostnader som kontoret behöver kompenseras för. I nuläget finns inga säkerställda belopp för detta och kontoret beaktar därför inte förvärven inom resultatbudgeten 2026-2028.

Kontoret har upphandlat nya avtal för markskötsel, snöröjning, el och VVS, vilket förväntas leda till ökade kostnader då tidigare avtal är flera år gamla.

Mediakostnader

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

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 4,1 mnkr (5,0 %) år 2026 jämfört med KF-budget. Kontoret har beaktat generella prisökningar avseende media i 2025 års prisnivå. Kostnadsökningen avser främst el och vatten, de fastigheter som ökar mest är Medborgarhuset och paviljongerna i Kungsträdgården. Mediakostnaderna för kontorets bergum ökar med 0,3 mnkr till följd av att flera bergum tomställts på hyresgäster.

Underhållskostnader

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

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll ökar med 4,9 mnkr (16 %) år 2026 jämfört med KF-budget, vilket beror på en ökning av planerat underhåll.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 36,4 mnkr, vilket är en ökning om 5,0 mnkr (15,5 %) jämfört med KF-budget. Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Under år 2024 ökade kostnaderna för avhjälpande och planerat underhåll betydligt, vilket förklaras både av de senaste årens kostnadsutveckling samt det stora underhållsbehovet inom kontorets bestånd. Kontoret fortsätter den påbörjade interna översynen av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde resultatföras. Kontoret har uppskattat den effekt detta kan få på resultatet och beaktat i underlaget.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Nettokostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” uppgår till 166,5 mnkr vilket är en ökning med 21,9 mnkr (15,1 %) år 2026 jämfört med KF-budget.

Kontorets strategiska prioriteringar för kommande budgetperiod, bland annat strategisk utveckling och satsningar på idrottsanläggningar samt stärkt säkerhet kopplat till omvärldsläge, förutsätter utökade personalresurser framåt. Kontoret behöver anpassa både verksamhet och organisation för att dels kunna hantera den idrottsmiljard som tillförts under mandatperioden på grund av att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm, men även för att skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete.

I kontorets arbete med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten har en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning mot investeringsprojekt genomförts. Ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt, vars investeringstid historiskt omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt, har från och med

årsskiftet 2023/2024 övergått till tidsredovisning. I samband med verksamhetsberättelsen kunde kontoret konstatera att utfallet på helåret blev lägre än vad som budgeterades. Kontoret bedömer att tidsredovisningen för dessa tjänster kommer öka efter anpassningsperioden. Under år 2025 kommer den nya tidrapporteringsrutinen att analyseras djupare för att säkra korrekta nivåer. I flerårsbudgeten har kontoret utifrån nuläge gjort en översiktlig uppskattning av effekten från tidrapportering. Den planerade översynen samt eventuella åtgärder kan komma att påverka den budgeterade nivån och årets resultat.

Kontoret har i underlag för budget 2026 tagit höjd för ökade personalkostnader med cirka 15,3 mnkr (7,8 %) varav nyrekryteringar kopplat till detta uppgår till en kostnad om cirka 11,3 mnkr årligen samt översyn av löner om cirka 4,3 mnkr. Nyrekrytering beror främst på konsultväxling samt att kontoret ser över vilka tjänster som köps in från externa leverantörer.

Kontoret arbetar fortsatt med att ersättningsrekrytera till fast anställd personal och således fasa ut det tillfälligt förhöjda konsultbehovet successivt. Dock bedömer kontoret, utifrån i nuläget kända personalförändringar, att tillfälligt inhyrd personal kommer behövas tas in i högre grad än tidigare beräknat under 2026 år för att täcka upp under perioder för framför allt föräldraledigheter. Detta bedöms föranleda en ökad kostnad för tillfälligt inhyrd personal om cirka 4,5 mnkr (27,1%) jämfört med KF-budget under 2026. För perioden 2027 och 2028 minskar kostnaderna för inhyrd personal.

Kontoret budgeterar för ökade IT kostnader med ca 3,8 mnkr (19,3 %) jämfört med KF-budget. Ökningen innefattar verksamhets- och arbetsplatssystem samt programvaror och licenser och beror bland annat på beslutad generösare medarbetarpolicy för datorer och mobiler, uppdrag att kunna erbjuda en ny systemlösning för så kallade Säkra objekt, genomföra en pilot av IT-stöd samt ny typ av licenskostnad för nyttjande av lokalt verksamhetssystem.

Övriga kommentarer

Renoveringen av Farsta och Kungsholmens brandstationer pågår för närvarande. Intäkterna efter återinflyttningarna, som planeras under 2026, är budgeterade i enlighet med nivåerna i de senast beslutade tjänsteutlåtandena.

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 16,3 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats.

Prognos på kapitalkostnader tas fram utifrån nuvarande upplåning och en bedömning av framtida upplåning. Den framtida upplåningen styrs av investeringar samt förvärv och försäljningar av byggnader och objekt.

I kontorets underlag för budget 2026 budgeteras kapitalkostnaderna till 653,3 mnkr, varav



392,0 mnkr avser avskrivningar och 261,3 mnkr avser räntor. En minskning med totalt 18,9 (3 %) mnkr jämfört med KF-budget.

Kontoret kommer att se över processen för utrangering och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade kostnader för detta de kommande åren. Den årliga effekten är svårprognosticerad då den är beroende av projektplaneringen och är inte beaktad i budgeten.

Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara investeringsutgifter enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag, beräknas uppgå till 30,0 mnkr årligen under kommande treårsperiod.

Dessa utgifter budgeteras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan.

Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att förutsäga. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Idrottsanläggningar

Fastighetsnämnden Idrottsanläggningar Mnkr	VP 2025	KF budget 2026	FL 2026	FL 2027	FL 2028	Avvikelse KF 2026 vs. FL 2026	Avvikelse %
Hyror	644,4		673,0	702,1	724,1		
Mark, arrendointäkter, torg och parkering	8,7		8,3	8,4	8,5		
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,1		1,0	1,0	1,0		
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0		
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0		
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,1		0,1	0,0	0,0		
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Övriga intäkter	0,7		0,6	0,6	0,6		
Summa verksamhetens intäkter	654,9	667,0	683,0	712,1	734,2	16,0	2,4%
Driftkostnader (drift)	-56,6		-56,9	-59,7	-61,6		
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,2		-3,1	-3,2	-3,3		
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,7		-30,1	-31,5	-32,9		
Planerat underhåll	-23,6		-42,0	-42,0	-42,0		
Arbeten åt utomstående	0,0		0,0	0,0	0,0		
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0		0,0	0,0	0,0		
Förvaltningskostnader (OH)	-20,0		-20,0	-20,0	-20,0		
Fastighetsskatt	0,0		0,0	0,0	0,0		
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Försäljningsomkostnader	-0,1		-0,1	0,0	0,0		
Skadestånd och Vite	0,0		0,0	0,0	0,0		
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0		
Övriga kostnader	-4,1		-4,1	-4,1	-4,1		
Summa verksamhetens kostnader	-135,3	-133,6	-156,3	-160,5	-163,9	-22,7	17,0%
Verksamhetens driftnetto	519,6	533,4	526,7	551,6	570,4	-6,8	-1,3%
Avskrivningar	-357,7		-357,0	-374,4	-387,4		
Räntekostnader	-144,5		-153,0	-160,4	-166,0		
Summa kapitalkostnader	-502,2	-499,4	-510,0	-534,8	-553,5	-10,6	2,1%
Resultat innan överskottskrav	17,5	52,1	16,7	16,8	16,9	-35,4	-68,0%
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Årets resultat	17,5	52,1	16,7	16,8	16,9	-35,4	-68,0%
Ej aktiverbara utgifter	-50,0	0,0	-50,0	-50,0	-50,0		
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-32,5	52,1	-33,3	-33,2	-33,1	-85,4	-163,9%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår år 2026 till 683,0 mnkr, en ökning med 16,0 mnkr (2,4 %) jämfört med KF-budget, vilket drivs av ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader. De stadsinterna hyresintäkterna uppgår till 665,9 mnkr och är en kompensation för de kostnadsökningar som budgeteras. Under perioden tillkommer också flera nya anläggningar. Det rör sig både om tillkommande byggnader på befintliga anläggningar, till exempel omklädnings- och servicebyggnader, men även nya idrottshallar. Till exempel planerar kontoret att ta i bruk Gränsbergets och Bäverdalens idrottshallar samt servicebyggnader på Aspudden, Vällingby IP, Is- och idrottshall Hagsätra IP och Akallahallen under flerårsperioden.

Kontoret kommer under perioden bland annat att använda tärtlösningar för att evakuera idrottsverksamhet som påverkas av renoveringar. Det gäller till exempel Vällingby sim- och idrottshall som kommer att evakueras till en tärtlösning på Vinsta BP.

Kontoret planerar också för övertagande av Kämpingeskolan i Tensta och Sveaplans gymnasium i norra innerstaden. Övertagandet inkluderar en idrottslokal per fastighet, vilket innebär två nya hallar i beståndet som kommer att ingå i idrottsnämndens självkostnadshyra. Kontoret har uppskattat kostnaderna för dessa utifrån övriga idrottshallar i beståndet.

De externa intäkterna från lokaler och arrenden ökar till följd av indexuppräknings samt omförhandlade tennisarrenden. På några anläggningar budgeteras minskade intäkter från parkeringsarrenden för delar av perioden då dessa ytor kommer att användas för byggetableringar i samband med renoveringsprojekt. Intäkterna från laddstolparna vid Gubbängens sportfält kommer enligt överenskommelse övertas av Stockholms parkering som övertar abonnemanget.

Kostnader

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår år 2026 till 56,9 mnkr, en ökning om 0,7 mnkr (1,2 %) jämfört med KF-budget. Ökningen avser främst kostnader för fastighetsskötsel på kontorets sim- och idrottshallar, av vilka flera har uppnått sin tekniska livslängd samt har ett stort besöksantal. Det bristfälliga skicket i kombination med det höga nyttjandet leder till ökade kostnader för drift och underhåll. Kontoret ser en årlig ökning av kostnader för kemikalier och gas till badvattenreningen både på grund av prisökningar och ett stort antal besökare. Sim- och idrottshallarna kräver också en fungerande ventilation, vilket innebär löpande arbete i form av kanalrensningar och att motionera ventilerna. Filterbyten och rengöring av ventilationskanalerna genomförs oftare än tidigare då det förbättrar luftomsättningen, minskar energianvändning och minskar risken för mer omfattande framtida åtgärder. År 2028 budgeteras Vällingby sim- och idrottshall att återöppna efter renovering, vilket föranleder ökade driftskostnader.

Andra kostnadsdrivare är service på kylmaskiner samt service på större pumpar för avlopp, ishallar och badvatten. Kontoret har ett nytt serviceavtal för dörrautomatik, som används för att säkra tillgängligheten. Den löpande kontrollen av dörrar förväntas medföra fler åtgärder och ökade kostnader.

Även interna och externa arbetskostnader för personal ökar och kontoret behöver utöka antalet anställda som arbetar mot idrottsanläggningarna. De tillkommande idrottsanläggningarna och nya byggnader på befintliga anläggningar föranleder ökade kostnader när dessa ska förvaltas.

Underhållskostnader

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

Budgeten för avhjälpande underhåll ökar med 2,2 mnkr (7,9 %) till 30,1 mnkr. Ökningen avser främst sim- och idrottshallarna och är en följd av att flera av dessa har uppnått sin tekniska livslängd, vilket leder till högre felavhjälpande kostnader för att anläggningarna ska kunna användas. Posten omfattar till exempel utbyten av delar på badvattenreningen i simhallarna, vilket är kostsamt då materialet behöver tåla klorvatten.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 42,0 mnkr, en höjning om 18,4 mnkr (78,0 %) jämfört med KF-budget. Budgeten är i enlighet med föregående års utfall som är en följd av prisökningar de senaste åren kombinerat med ett högt underhållsbehov. Flera idrottsanläggningar i kontorets bestånd har uppnått sin tekniska livslängd och står inför stora renoveringar. Till dess att renovering kan ske befärar kontoret att det löpande underhållet kommer att öka, det gäller till exempel Eriksdalsbadet och Husbybadet. Kontoret fortsätter den påbörjade interna översynen av klassificeringen mellan resultatet och investering med syfte att analysera om fler åtgärder på fastigheterna borde resultatföras. Kontoret har uppskattat den effekt detta kan få på resultatet och beaktat i underlaget. Även underhållskostnaderna är påverkade av högre kostnader för arbetskraft som beskrivet ovan.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats.

Prognos på kapitalkostnader tas fram utifrån nuvarande upplåning och en bedömning av framtida upplåning. Den framtida upplåningen styrs av investeringar samt förvärv och försäljningar av byggnader.

I kontorets underlag för budget 2026 budgeterat kapitalkostnaderna till 510,0 mnkr, varav 357,0 mnkr avser avskrivningar och 153,0 mnkr avser räntor. En ökning med totalt 10,6 mnkr (2,1 %) jämfört med KF-budget. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är den ökade investeringsvolymen. Denna medför att både avskrivningar och ränta väntas öka inför kommande år.

Kontoret kommer att se över processen för utrangering och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade kostnader för detta de kommande åren. Den årliga effekten är svårprognosticerad då den är beroende av projektplaneringen och är inte beaktad i budgeten.



Ej aktiverbara utgifter

Ej aktiverbara utgifter/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten för idrottsanläggningar beräknas uppgå till 50,0 mnkr årligen under kommande treårsperiod. Dessa utgifter prognostiseras utöver de kostnader som redovisas i resultaträkningen ovan. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svåra att förutsäga. För de ej aktiverbara utgifterna som omförts till drift kommer medel sökas i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP 2025	KF budget 2026	FL 2026	FL 2027	FL 2028	Avvikelse KF 2026 vs. FL 2026	Avvikelse %
Hyror	17,7		17,4	17,4	17,4		
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,5		4,5	4,5	4,5		
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	2,8		2,8	2,8	2,8		
Arbeten åt utomstående	4,0		4,0	4,0	4,0		
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0		13,4	13,4	13,4		
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0		
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Övriga intäkter	2,6		2,5	2,5	2,5		
Summa verksamhetens intäkter	44,6	41,9	44,6	44,6	44,6	2,6	6,3%
Driftkostnader (drift)	-7,5		-7,8	-7,8	-7,8		
Lokalservice och FM-tjänster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-10,3		-11,0	-11,0	-11,0		
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-3,5		-4,4	-4,4	-4,4		
Planerat underhåll	0,0		0,0	0,0	0,0		
Arbeten åt utomstående	-4,0		-4,0	-4,0	-4,0		
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,4		-7,6	-7,4	-7,6		
Förvaltningskostnader (OH)	-7,1		-7,1	-7,1	-7,1		
Fastighetsskatt	-1,8		-1,8	-1,8	-1,8		
Kundförluster	0,0		0,0	0,0	0,0		
Försäljningsomkostnader	0,0		0,0	0,0	0,0		
Skadestånd och Vite	-0,2		0,0	-0,2	0,0		
Marknadsföringsbidrag	0,0		0,0	0,0	0,0		
Övriga kostnader	-0,8		-0,8	-0,8	-0,8		
Summa verksamhetens kostnader	-44,6	-41,9	-44,6	-44,6	-44,6	-2,6	6,3%
Verksamhetens driftnetto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%
Avskrivningar	0,0		0,0	0,0	0,0		
Räntekostnader	0,0		0,0	0,0	0,0		
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Resultat innan överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0%
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1%

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FL - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

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

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

Intäkter

Intäkterna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 44,6 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktsidan uppgår till 13,4 mnkr, vilket är en ökning om 0,7 mnkr (5,2 %) jämfört med KF-budget.

Kontoret utgår i budgeten från att avtalet för försäljning av ballast på grusanläggningen i Masmo (Masmo 1:1) fortsätter under hela flerårsbudgeten. Detta innebär en årlig ökning om 2,5 mnkr jämfört med KF-budget. Hyresintäkterna på en verkstadsbyggnad (Spiselhällen 2) minskar med 0,4 mnkr då hyresgästen är uppsagd för avflytt inför kommande rivning. På Hjorthagen 1:5 minskar hyresintäkterna på grund av att hyresgästen har avflyttat inför rivning.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 44,6 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 7,6 mnkr.

Mediakostnaderna ökar med 0,6 mnkr (6,2 %) jämfört med KF-budget. Ökningen avser främst el på Induktorn (Induktorn 33) samt diverse kostnader för drift och underhåll på Ulvsunda 1:1 som fortsatt är ett förvaltningsuppdrag. Kontoret budgeterade i KF-budget för att detta skulle ha rivits men då så inte skett fortlöper kostnaderna. Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar till exempel på HMS af Chapman och Storgårdens behandlingshem. Totalt budgeteras det avhjälpande underhållet och akuta åtgärder på förvaltningsuppdragen att öka med 1,6 mnkr.

4.2 Investeringar

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

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgått från stadens metodik för prioriteringar av stora investeringsprojekt (SPIS). Inom ramen för denna metod har kontoret valt att fokusera på byggnadernas och verksamheternas behov. Detta görs genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion och samtidigt satsa på nybyggnation inom ramen för idrottsmiljarden och övriga politiska beslut kring stadens fastigheter.

Kontoret kommer att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet inom investeringsplanen. Byggkostnadernas ökning de senaste åren innebär en utmaning vilket ofta lett till ökad projektram ifrån utredning till inriktning vidare till genomförande-beslut. Den totala samlade tiden för de olika faserna sträcker sig ofta över flera år.

Prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna och därmed bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar kommer att vara fortsatt fokus för verksamheten under de kommande åren.

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

I samband med verksamhetsplanen för 2025 signalerade stadsledningskontoret att planering kan fortgå för projekt som inte ryms inom kontorets budgetramar vilket fortsatt antagits här för berörda år. I detta kommer fastighetskontoret att ha en löpande dialog med stadsledningskontoret kring investeringsvolymen. Om ett beslut om genomförande fattas som inte ryms inom någon befintlig ram kommer också ett beslut om justering av ramen att krävas.

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

Mer utförlig information återfinns i bilaga 1.

Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering av möjliga klimatinvesteringsprojekt. Alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2026-2028 redovisas i bifogad klimatinvesteringsbilaga. För denna treårsperiod planeras klimatinvesteringar enligt bilagan på 47-63 mnkr per år.

Ej aktiverbara utgifter

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

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret arbetar med att sälja anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret arbetar sedan tidigare med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden.

De objekt som kontoret arbetar med att avyttra under treårsperioden är till drygt en tredjedel (av beräknad köpeskilling) bostadsrätter som stadsdelsförvaltningarna ej längre behöver för omsorgs- eller pedagogiska ändamål samt en tredjedel olika bostadshus. Resterande del utgörs av olika fastigheter som exempelvis förråd, samlingslokal, ateljé och badhus.

Den budgeterade köpeskillingen för 2026 är cirka 35,0 mnkr, för 2027 cirka 52,0 mnkr och för år 2028 cirka 12,0 mnkr. Denna prognos är behäftad med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av att den ligger framåt i tiden. Det kan också tillkomma ytterligare försäljningar utifrån politiska beslut.

Försäljningsomkostnader

De totala försäljningsomkostnaderna för perioden år 2026-2028 är budgeterade till drygt 3,0 mnkr.

4.2.1 Prioriteringsgrunder

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

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 6.

4.2.2 Konsekvensanalys och risker

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

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

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

4.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”, ”Ett grönt

och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” och ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”.

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

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

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "En fossilfri verksamhet", "En resurssmart verksamhet", "Klimatanpassade fastigheter", "Utvecklade gröonstrukturer i fastighetsbeståndet", "Hållbara transporter", "En giftfri verksamhet" och "Långsiktigt hållbar totalekonomi".

5 Lokalförsörjningsplan

5.1 Sammanfattning

Kontoret hyr administrativa lokaler på Fleminggatan 4 i Stockholm. Lokalerna inrymmer kontorets verksamhet och utgör basarbetsplats för samtliga medarbetare. Det finns för närvarande arbetsplatser för omkring 70 procent av antalet medarbetare. Antalet arbetsplatser beräknas vara tillräckligt under perioden och medger även utrymme för att möta viss ökning av antalet medarbetare. Medarbetarna ges möjlighet till delvis arbete på distans i enlighet med stadens ramverk samt kontorets förhållningssätt.

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

6 Övriga redovisningar

Demokrati

Under kommande treårsperiod ska kontoret vidareutveckla kanaler, metoder och verktyg för inflytande och delaktighet. Insikter om hyresgästers och medborgares upplevelser, behov och förväntningar har stor betydelse för kontorets förvaltning och utveckling av fastigheter till nytta och nöje för alla i Stockholm. Ett av målen med dialogarbetet ska vara att öka tilliten till staden och därmed också till den demokratiska processen. Kontoret genomför djupintervjuer med hyresgäster, har dialog med funktionshinderrådet, tar fram barnkonsekvensanalyser och

deltar i platssamverkan. Löpande synpunkter och felanmälningar lämnas in i möten med hyresgäster, via samtal, webb och mail.

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1. Investeringar 2026-2028

Bilaga 2. Investnetto FSK

Bilaga 3. Investnetto Idrott

Bilaga 4. Klimatinvesteringar 2026-2028

Bilaga 5. Kommentarer Stora Projekt

Bilaga 6. Prioriteringsverktyg SPIS 2025

Bilaga 7. Klimatanpassning investeringar 2026-2028

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-04-10