

Protokoll 3/2025

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 22 april 2025 kl. 16:30-16:40, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Henrik Virro (M) Vice ordförande
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Ingela Edlund (S)
Martin Hansson (MP)
Therese Lindström (M)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Hansi Karppinen (L)
Frank Hojem (C)
Jimmy Gigg Lundin (S) ersätter Anders Österberg (S)
Ulf Walther (S) ersätter Emil Hrafn Stensson (S)

Ersättare

Hashim Mohamed Jama (V)
Vanja Knocke (V)
Albin Arleskär (MP)
Mats Rydelius (M)
Tomas Tetzell (M)
Vendela Magnell (M)
Julian Kroon (SD)
Lovisa Hedin (KD)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Lars Cha Avdelningschef
Olga Ekstam Avdelningschef
Camilla Silfverling Avdelningschef
Fabian Lind Nämndsekreterare

Justerare

Clara Lindblom, Henrik Virro

Datum för justering

2025-04-22

Paragraf

§5

Sekreterare

Fabian Lind

§ 5**Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028
för fastighetsnämnden**

FSK 2025/6

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

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 beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation

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

Frank Hojem (C) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

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

1) Ordföranden Clara Lindblom (V), Alma Carlsson m.fl. (S), Martin Hansson (MP), vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) och Sergej Salnikov (SD) föreslår (se beslutet).

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

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

Fastighetsnämndens uppdrag är i första hand att förvalta lokaler och anläggningar för stadens eget behov och interna hyresgäster. Nämnden har ett stort ansvar för att leda arbetet med att bevara och varsamt förvalta fastigheter med höga kulturhistoriska värden. Inom ramen för sitt bestånd behöver arbetet mot otrygghet fortsatt prioriteras för att bidra till en trygg, levande och attraktiv stadsmiljö. Fastigheter som inte

långsiktigt behövs för stadens egna verksamheter bör avyttras, både för att minska stadens behov av lånefinansierade investeringar och för att hantera ökade räntekostnader. Staden ska inte ha några outhyrda lokaler i nämndens bestånd, och tomma lokaler ska undvikas genom aktiv uthyrning eller avyttring.

Liberalernas politik syftar till att utveckla staden med respekt för dess historia och kulturmiljöer. I kommunfullmäktige har Liberalerna reserverat sig till förmån för eget budgetförslag, som vi önskat låg till grund för fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2025. En viktig del av Liberalernas budgetförslag är inrättandet av en kulturhistorisk fond. Fastighetsnämnden förvaltar ett stort antal fastigheter med höga kulturhistoriska värden, och utan tillräckligt underhåll riskerar dessa att förfalla och i värsta fall rivas. På grund av eftersatt renovering har flera fastigheter krävt omfattande och akuta åtgärder, vilket i sin tur lett till kraftigt ökade hyreskostnader. Detta har särskilt drabbat föreningslivet, som i flera fall tvingats minska sin verksamhet eller helt flytta på grund av de nya, mycket högre hyrorna. Dessa konsekvenser hade i stor utsträckning kunnat undvikas om en kulturhistorisk fond, med öronmärkta medel för underhåll och bevarande, hade funnits tidigare. För att säkra det långsiktiga underhållet och förvaltningen av dessa byggnader föreslås därför att en kulturhistorisk fond inrättas med en total ram på 250 miljoner kronor under perioden 2023–2026. Genom fonden kan exempelvis stadens konstnärsateljéer, såsom Dohlströmska huset vid Mosebacke och ateljéerna vid Vinterviken, bevaras för framtida generationer.

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

Vid både nyproduktion och ombyggnation av stadens fastigheter ska hög miljöbyggnadsstandard eftersträvas. Det innebär bland annat att fastigheterna ska ha en god inomhusmiljö, vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen samt utformas för låg energiförbrukning över tid. För att

ytterligare minska klimatpåverkan ska en större andel återbruk av byggmaterial användas vid renoveringsarbeten. Detta bidrar till ett mer resurssnålt och cirkulärt byggande, vilket inte bara är ekonomiskt hållbart utan också miljömässigt nödvändigt.

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

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

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

En ekonomiskt hållbar förvaltning ställer höga krav på god projektstyrning, en effektiv och transparent organisation samt en robust riskhantering. Det innebär att varje investering, underhållsinsats och ombyggnation ska genomföras med noggrann ekonomisk analys, tydliga uppföljningsrutiner och fokus på långsiktig nytta. Genom att kombinera ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet i sitt arbete ska fastighetsnämnden bidra till ett tryggare, mer hållbart och

innovativt Stockholm – där stadens lokaler, kulturmiljöer och offentliga rum bidrar till livskvalitet för alla stockholmare.

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

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

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

3) Frank Hojem (C) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att delvis godkänna kontorets förslag beslut.
2. Att uppdra åt kontoret att återkomma med ett förslag till inriktning utifrån Centerpartiets budgetreservation i kommunfullmäktige.
3. Att därutöver anföra följande:

Centerpartiet vill staka ut en hoppfull väg framåt för det framtida Stockholm – en stad som håller ihop och ger kraft åt varje människa att förverkliga sina drömmar. Stockholm ska vara en frihetlig, grön, öppen, trygg och rolig stad där stadens styrkor tas tillvara genom samarbete med företag, akademi och civilsamhälle.

Fastighetsnämndens budgetunderlag för 2026 visar med all tydlighet att den nuvarande politiska ledningen har utmaningar vad gäller både kostnadskontroll och

prioriteringar. Kontoret anger att det totala investeringsbehovet uppgår till 7,8 miljarder kronor, vilket är 3,3 miljarder kronor mer än den tilldelade investeringsramen från kommunfullmäktige. Flera stora renoverings- och nybyggnadsprojekt kommer därmed inte rymmas inom budget, vilket leder till förseningar, avbrutna projekt och sämre kvalitet på våra fastigheter.

Stockholms stora brist på framförallt idrottsanläggningar kommer starkt påverkas trots att staden antagit styrdokumentet *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026* som innehåller tydliga behovsberäkningar fram till 2030. Den nuvarande majoriteten har stängt dörren för privata investerare att vara med och bygga ikapp bristen, vilket ytterligare bidrar till vi inte kommer att nå våra anläggningsmål. Det ska ställas i relation till de löften om ytterligare idrottsanläggningar och investeringar som gavs inför valet 2022. Det här faktumet har även synats av stadens 9 stora idrottsförbund genom ett öppet brev i deras respektive kanaler där deras stora besvikelse beskrivs. Det finns ett stort behov av förändring i både agerande och i synen på anläggningsfrågan.

Stockholm stad har också flera fastigheter som är i stort behov av renovering. En betydande del av vårt fastighetsbestånd har eftersatt underhåll och flera byggnader har uppnått sin tekniska livslängd. Att över tid fortsätta bygga en betydande underhållsskuld är inte hållbart och bidrar till både högre kostnader för framtiden och sämre förvaltning av stadens tillgångar. Att skjuta upp nödvändiga investeringar får också konsekvenser, inte minst för föreningsliv och kulturverksamhet som idag tvingas bedriva verksamhet i undermåliga lokaler. Fastighetskontoret behöver också aktivt jobba med att anpassa nuvarande bestånd och avyttra fastigheter som inte skapar värde för kärnuppdraget.

Vad gäller klimatarbetet är det lätt att sätta höga mål som fossilfritt Stockholm, utbyggd laddinfrastruktur, energieffektivisering och återbruk i byggprojekt. Men ambitioner måste följas av finansiering. Flera av klimatåtgärderna i budgetunderlaget kräver ökade investeringskostnader som inte tydligt finns avsatta.

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) ställer förslagen mot varandra och finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag som stöds av ordföranden Clara Lindblom (V), Alma Carlsson m.fl. (S), Martin

Hansson (MP), vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) och Sergej Salnikov (SD).

Särskilt uttalande

Vice ordföranden Henrik Virro m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Moderaterna står bakom ambitionen om långsiktig ekonomisk hållbarhet och ser positivt på kontorets fokus på styrning, kontroll och utveckling av nya rutiner. Samtidigt är det avgörande att dessa ambitioner leder till faktiska förbättringar i budgetdisciplin och genomförandekraft. Den oroande utvecklingen vi sett i tidigare uppföljningar, där stora brister funnits i ekonomisk styrning och kostnadskontroll, får inte upprepas.

Vi vill särskilt betona vikten av att stadens fastighetsverksamhet fortsatt bedrivs med fokus på affärsmässighet och konkurrens. Kontorets resonemang om att i vissa fall genomföra uppdrag i egen regi måste hanteras med stor försiktighet. Vår uppfattning är tydlig, där marknaden kan leverera med kvalitet och effektivitet ska staden inte ta över verksamhet som innebär ökade risker, högre kostnader och minskad flexibilitet. Det är genom upphandling och välformulerade avtal som vi bäst säkrar kvalitet och kostnadseffektivitet.

Vi stödjer arbetet med att renodla fastighetsbeståndet och uppmanar kontoret att påskynda försäljningsprocesser för fastigheter utan strategiskt värde. Att binda stora resurser i fastigheter som inte fyller stadens kärnbehov är inte försvarbart i ett ekonomiskt läge där Stockholm lånar över en miljon kronor i timmen.

Det är därför vår tydliga uppfattning att försäljningsprocesser för Hästa gård och Hötorgshallen bör initieras skyndsamt. Båda objekten har under lång tid belastat stadens resurser utan att bidra till kärnverksamhet, och i fallet med Hötorgshallen är den kommersiella karaktären särskilt uppenbar. Dessa fastigheter bör frigöras för privata aktörer som har bättre förutsättningar att utveckla dem på marknadsmässiga villkor.

Vi vill också lyfta fram vikten av att Af Chapman prioriteras för uthyrning. Fartyget är en unik tillgång som i dag står utan tydlig användning och där stadens möjligheter att själva nyttja det är begränsade. Att få till en uthyrning till en aktör som kan bidra med verksamhet och intäkter är ett viktigt steg för

att säkerställa att fastigheten inte fortsätter att ligga outnyttjad till kostnad för stockholmarna.

När det gäller klimatinvesteringar ser vi positivt på åtgärder som är kostnadseffektiva och ger tydlig klimatnytta. Däremot bör staden vara återhållsam med symbolprojekt eller initiativ som kräver omfattande resurser utan säkerställd effekt. Särskilt arbete med återbruk och energieffektivisering bör styras av krav på mätbarhet och återbetalningstid.

Stockholm förtjänar en fastighetsförvaltning som fokuserar på kärnuppdraget, prioriterar rätt, och hushåller med skattebetalarnas pengar. Vi förväntar oss att kontoret återkommer med konkreta resultat av det förbättringsarbete som nu aviseras.

Ersättaryttrande

Lovisa Hedin (KD) lämnar ersättaryttrande enligt följande:

Fastighetskontoret förvaltar 1 030 fastigheter och 550 bostadsrätter. Det är en stor variation av typer av fastigheter, då beståndet inkluderar allt från idrottsplatser, brandstationer, saluhallar och herrgårdar till lägenheter och förskolelokaler. Utmaningar som fastighetskontoret lyfter med samtliga delar av fastighetsbeståndet består främst i upprustningskostnader som krävs utifrån den beräknade tekniska livslängden. Upprustningskostnaderna rör såväl ett uppdämt behov av renovering och planerat underhåll.

Stockholm växer, vilket är glädjande, men det sätter ytterligare krav på en utökad fastighetsportfölj sett till exempelvis idrottsytor, där nya idrottsanläggningar behöver etableras samtidigt som befintliga fastigheter får ett utökat renoverings- och underhållsbehov i takt med att nyttjandetiden behöver öka. Detta påverkar den tekniska livslängden ytterligare, då slitaget ökar jämfört med vad fastigheterna ursprungligen var dimensionerade för. Vällingby sim- och idrottshall är ett av flera exempel på hur fastighetsportföljen står inför en omfattande renovering som kommer pågå under innevarande period. Kontoret lyfter hur ett oroligt omvärldsläge skapar utökat resursbehov. Ökade kostnader för el och material gör i förlängningen att kostnaderna för hyresgästerna ökar.

Under kommande budgetperiod har fastighetskontoret även identifierat behovet av nya förvaltningslokaler för den nya stadsdelsförvaltningen Järva. Även om det kan vara lockande att skapa nytt får vi inte försaka det som redan finns inom

fastighetsportföljen. Bägge av de tidigare stadsdelsförvaltningarna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista hade stadsdelskontor. Innan beslut tas om renovering av Kämpingeskolan är den ansvarsfulla lösningen att först se över hur användningen av de tidigare stadsdelskontoren kan nyttjas. Att återanvända tidigare lokaler är såväl kostnads- som miljöeffektivt.

Vi kristdemokrater tycker att fastighetsbeståndet i staden ska vara välskött och tryggt för stockholmarna. Det är av högsta vikt att det sköts och förvalts på ett kostnadseffektivt sätt med respekt för stockholmarnas skattekrönor. Kristdemokraterna vill återigen betona vikten av fokus på styrning och noggrann kostnadskontroll. När kontoret planerar upprustningar av fastigheter behöver det finnas en tydlig och grundlig kostnadsbild som håller budget. Tidigare bristande kostnadskontroll vid projektgenomföranden är inte ett ansvarstagande förvaltande av stockholmarnas skattemedel.

Vidare menar vi att kontoret behöver fortsätta dela arbetet med privata aktörer för att dels effektivisera kostnaderna men också för att ta tillvara på den vilja som finns bland Stockholms företag att bidra till fastighetsdriften i staden. En konkurrensutsatt marknad säkerställer att aktörer ständigt är på tårna, vilket möjliggör ett bättre erbjudande för stockholmarna genom en högre kvalitet och även ett bättre förvaltande av skattemedel genom bättre effektivitet.

Handlingar i ärendet

- FSK 2025/6-1 (Godkänd - R 1) Underlag för budget 2026 med inriktning 2027 och 2028 för fastighetsnämnden
- FSK 2025/6-2 Bilaga 1. Investeringar 2026-2028
- FSK 2025/6-3 Bilaga 2 Investnetto FSK
- FSK 2025/6-4 Bilaga 3 Investnetto Idrott
- FSK 2025/6-5 Bilaga 4 Klimatinvesteringar 2026-2028
- FSK 2025/6-6 Bilaga 5 Kommentarer Stora Projekt
- FSK 2025/6-7 Bilaga 6 Prioriteringsverktyg SPIS 2025
- FSK 2025/6-8 Bilaga 7 Klimatanpassning investeringar 2026-2028

Signerat av

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2025-04-23
Henrik Olov,Virro	2025-04-23