

Protokoll 4/2025

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 27 maj 2025 kl. 16:30-16:40, Bråvallasalen, Stadshuset

Ledamöter

Clara Lindblom (V) Ordförande
Alma Carlsson (S)
Gustav Österman (S)
Martin Hansson (MP)
Theréz Randquist (M)
Sergej Salnikov (SD)
Hansi Karppinen (L)
Elinor Odeberg (S) ersätter Anders Österberg (S)
Jimmy Gigg Lundin (S) ersätter Ingela Edlund (S)
Ulf Walther (S) ersätter David Persson (S)
Mats Rydelius (M) ersätter Henrik Virro (M)
Tomas Tetzell (M) ersätter Therese Lindström (M)
Lovisa Hedin (KD) ersätter Frank Hojem (C)

Ersättare

Albin Arleskär (MP)

Övriga närvarande

Anders Kindberg Fastighetsdirektör
Carina Jonsson Avdelningschef
Lars Cha Avdelningschef
Olga Ekstam Avdelningschef
Camilla Silfverling Avdelningschef
Fabian Lind Nämndsekreterare
Sherif Zakhour Borgarrådssekreterare
Reza Etemad Personalföreträdare
Evelina Holmgren - Chefssekreterare

Justerare

Clara Lindblom, Theréz Randquist

Datum för justering

2025-05-27

Paragraf

§5, §§11-12

Sekreterare

Fabian Lind

§ 5**Tertialrapport Tertial 1 för fastighetsnämnden 2025**

FSK 2025/3

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2025 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,5 mnkr för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 16,5 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 12,0 mnkr avseende ökade kostnader.
5. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Reservation

Samtliga ledamöter för Moderaterna reserverar sig mot beslutet med hänvisning till sitt förslag.

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

Lovisa Hedén (KD) reserverar sig mot beslutet med hänvisning till förslag från Hansi Karppinen (L).

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

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

2) Theréz Randquist m.fl. (M) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att fastighetsnämnden delvis godkänner kontorets förslag till tertialrapport 1, 2025 och överlämnar den till kommunstyrelsen.

2. Att avslå fastighetskontorets begäran om budgetjusteringar enligt tertialrapport 1 för 2025 och istället uppdra åt kontoret att vidta åtgärder för att anpassa verksamheten till beslutad budgetram.
3. Att uppdra åt fastighetskontoret att framöver uppvisa återhållsamhet i investeringstakten och prioritera investeringar strikt utifrån verksamhetsnytta, ekonomisk hållbarhet och tydlig samhällsnytta.
4. Att uppdra åt fastighetskontoret att snarast ta fram en åtgärdsplan som säkerställer att fastighetsnämndens överskottsmål för år 2025 uppnås.
5. Att uppdra åt fastighetskontoret att redovisa tydliga motåtgärder för samtliga identifierade kostnadsökningar inom driftbudgeten och aktivt arbeta med effektivisering och kostnadsreducering.
6. Att avbryta stadens engagemang i Hästa gård och inleda en process för att sälja gården, med målet att överlåta utvecklingen till en privat aktör som kan skapa en långsiktigt hållbar och ekonomiskt bärkraftig verksamhet.
7. Att uppdra åt fastighetskontoret att revidera intäktsprognoser för försäljning av anläggningstillgångar utifrån mer realistiska och försiktiga bedömningar för att undvika ytterligare ekonomiska avvikelser.
8. Att därutöver anföra följande:

Fastighetskontorets tertialrapport 1 för 2025 ger anledning till oro utifrån ett ekonomiskt styrningsperspektiv. Prognosen för året visar en avvikelse på 12 mnkr jämfört med nämndens överskottsmål om 51,6 mnkr, samtidigt som kontoret föreslår en ren budgetjustering för att hantera denna avvikelse. Det innebär i praktiken att det finansiella målet överges utan föreslagna åtgärder för att återställa balansen. Detta är en utveckling som underminerar incitamenten för ekonomisk återhållsamhet och skickar en felaktig signal om att målavvikelser kan lösas retroaktivt genom utökade ramar.

Det är även anmärkningsvärt att investeringsprognosen överstiger den justerade budgeten med 19 mnkr, vilket kontoret motiverar med behovet av att omgående ansöka om ytterligare medel, särskilt för parklekar och klimatinvesteringar. Denna ordning att först överskrida och därefter begära justering visar på bristande framförhållning och riskerar att försvaga nämndens styrning av investeringsvolymen. För en ekonomi i obalans är det särskilt angeläget att investeringar prioriteras strikt efter nytta och genomförbarhet, och att projekt som ännu inte inletts kan senareläggas.

Vidare redovisar tertialrapporten en rad kostnadsökningar under driftbudgeten inklusive 5 mnkr i utgifter kopplat till civilt försvar, 3,2 mnkr i ökade mediakostnader, samt merkostnader kopplat till förseningar och hyresförluster. Samtidigt saknas en tydlig redovisning av vilka konkreta åtgärder som vidtas för att kompensera för dessa ökningar. Det är inte rimligt att varje kostnadsökning automatiskt accepteras som ofrånkomlig, nämnden måste ställa krav på intern omfördelning, effektiviseringar och ekonomiska motdrag.

Ett särskilt exempel på bristande ekonomisk prioritering gäller Hästa gård, där kontoret under perioden tillför ytterligare resurser utan tydlig plan för långsiktig lönsamhet eller finansiering. I tertialrapporten framgår att nya arrende- och driftavtal tecknats, byggnader iordningstänkts och djurhållning återinförts med alpackor och andra djur samtidigt som den ekonomiska avkastningen från satsningen är ytterst oklar. Tidigare utredningar har visat på höga driftkostnader och omfattande behov av reinvesteringar i anläggningen.

Moderaterna anser att stadens engagemang i Hästa gård bör avslutas och att gården i stället säljs till en privat aktör, som med affärsmässiga förutsättningar kan utveckla verksamheten till en levande och tillgänglig plats med ekonomisk bärkraft. Det är inte rimligt att staden, i en ansträngd ekonomisk situation, finansierar romantiserade lantbruksprojekt utan krav på avkastning. De resurser som i dag går till Hästa gård kan användas mer träffsäkert i andra delar av fastighetsbeståndet, exempelvis där samhällsnyttan är väldefinierad.

Ytterligare en osäkerhetsfaktor är kontorets höjda intäktsprognos för försäljning av anläggningstillgångar, där intäktsmålet reviderats upp från 14,5 mnkr till 24,5 mnkr. Detta baseras på förväntade prishöjningar och tidigare lagda affärer, vilket i nuvarande konjunkturläge framstår som överoptimistiskt. Det finns en reell risk att prognosen inte infrias vilket ytterligare skulle belasta resultatet.

Tertialrapporten visar på en utveckling där budgetramar töjs, investeringar accelereras, och avvikelser accepteras utan tillräckliga kompensatoriska åtgärder. För att säkerställa långsiktig hållbarhet i nämndens ekonomi och upprätthålla kommunfullmäktiges mål behöver fastighetskontoret ges tydligare styrsignaler att anpassa sig efter befintlig budget, att uppnå uppsatta resultatmål och att hushålla med stadens resurser även i tider av kostnadstryck.

3) Hansi Karppinen (L) med stöd av Lovisa Hedin (KD) föreslår att nämnden beslutar enligt följande:

1. Att delvis godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2025 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Att avslå fastighetskontorets begäran om budgetjusteringar enligt tertialrapport 1 för 2025 och istället uppdra åt kontoret att vidta åtgärder för att anpassa verksamheten till beslutad budgetram.
3. Att uppdra åt fastighetskontoret att framöver uppvisa återhållsamhet i investeringstakten och prioritera investeringar strikt med god ekonomisk hållbarhet.
4. Att uppdra åt fastighetskontoret att snarast ta fram en åtgärdsplan som säkerställer att fastighetsnämndens budgetmål uppnås.
5. Att uppdra åt fastighetskontoret att redovisa tydliga motåtgärder för samtliga identifierade kostnadsökningar inom driftsbudgeten och aktivt arbeta med effektivisering.
6. Att uppdra åt fastighetskontoret att revidera intäktsprognosen för försäljning av anläggningstillgångar utifrån en strikt försiktighetsprincip.
7. Att därutöver anföra följande:

Fastighetskontorets tertialrapporten 1 för 2025 väcker frågor kring hur ekonomin i nämnden faktiskt styrs. Trots att rapporten ger sken av att verksamheten i stort uppfyller stadens inriktningsmål, visar flera delar av underlaget på brister i både ekonomisk hushållning, framförhållning och prioriteringar.

Vi konstaterar att kontorets prognostiserade resultat för 2025 avviker med hela 12 miljoner kronor från det överskottskrav som fastställts i verksamhetsplanen. Detta hanteras genom en begäran om en ren budgetjustering på motsvarande belopp, vilket i praktiken innebär att styret inte klarar att hålla fast vid satta mål utan istället öppnar för att använda reserver. Det är anmärkningsvärt att rapporten samtidigt slår fast att det inte finns något utrymme för oförutsedda händelser under året, trots kända risker som generella kostnadsökningar, akuta underhållsbehov och eventuella konkurser. Det vittnar om en allvarlig brist på bufferttänk och beredskap.

Vidare uppmärksammar vi att investeringarna överskrider budgeten med 19 miljoner kronor, vilket i huvudsak motiveras med nödvändiga satsningar på parklekar och klimatinvesteringar. Även om dessa satsningar i sig är angelägna, visar det på att nuvarande styre misslyckas med att planera och prioritera investeringar inom ramen för budget –

trots att projekten inte är nya och att behovet borde ha varit förutsägbart. Att dessa kostnadsökningar presenteras som en självklarhet, utan någon självreflektion kring planeringsmissar, är inte acceptabelt.

Vi är också bekymrade över att flera av de stora projekten som nämns befinner sig i tidiga skeden där kontoret varnar för fördröjningar till följd av faktorer som de inte själva råder över, exempelvis detaljplaneprocesser, bygglov och upphandlingsöverprövningar. Detta visar på att projektstyrningen brister och att man inte har tagit tillräcklig höjd för externa riskfaktorer i planeringen. Det finns en uppenbar risk för ytterligare kostnadsökningar, förseningar och tappad effektivitet framåt.

Tertialrapporten visar på en bristande metodik i hur nämndens ekonomi styrs och följs upp. När nya kostnader uppstår, oavsett om det handlar om civilt försvar, ökade mediakostnader eller hyresförluster, saknas tydliga besked om hur dessa ska hanteras inom befintlig budget. Det finns ingen tydlig strategi för omprioriteringar eller effektiviseringar, vilket gör att kostnadsökningar riskerar att bara accepteras i efterhand. Det är en arbetsmetod som inte håller i längden.

Osäkerheter tillåts råda även på intäktssidan, där intäktsprognosen har höjts markant utan att det framgår hur bedömningen har förankrats i marknadsläget. Sammantaget pekar rapporten på en politisk styrning där budgetramarna tänjs snarare än hålls, och där avvikelser hanteras reaktivt snarare än förebyggande. För att långsiktigt kunna säkerställa en stabil ekonomi krävs ett mer aktivt och systematiskt arbete med både uppföljning och styrning.

Sammanfattningsvis anser Liberalerna att den bild som framträder i rapporten är problematisk och vi saknar en kritisk analys av nämndens styrning. Vi ser med oro på att det nuvarande styret fortsätter att styra med bristfällig ekonomisk disciplin och utan tillräckligt ansvarstagande för de långsiktiga effekterna.

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) och Sergej Salnikov (SD).

Handlingar i ärendet

- FSK 2025/3-1 (Godkänd - R 1) Tertialrapport Tertial 1 2025 för fastighetsnämnden
- FSK 2025/3-2 Bilaga 1 Investnetto FSK
- FSK 2025/3-3 Bilaga 2 Investnetto Idrott
- FSK 2025/3-4 Bilaga 3 Investeringar
- FSK 2025/3-5 Bilaga 4 Kommentarer stora projekt T1 2025
- FSK 2025/3-6 Bilaga 5 Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål investeringar
- FSK 2025/3-7 bilaga 6 Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål drift

§ 11**Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3.****Genomförandebeslut**

FSK 2022/702

Beslut

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del förslag till genomförande och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförande av projekt Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3 till en projektutgift redovisad i tjänsteutlåtandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Ordföranden Clara Lindblom (V), Alma Carlsson m.fl. (S) och Martin Hansson (MP) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi är mycket glada att uppförandet av Akallahallen nu går in i genomförandeskedet. Hallen kommer att rymma motionsrum och sex omklädningsrum, varav två med direktaccess från utsidan för att även kunna betjäna Stenhagens bollplan. En kafédel med serveringslucka skapar ytterligare möjligheter för föreningslivet att använda hallen, samtidigt som den även kan stödja aktiviteter på bollplanen. I kombination med utvecklingen av Stenhagens bollplan bidrar projektet till att stärka idrottens närvaro i området. Det förbättrar förutsättningarna för organiserad föreningsverksamhet, skolidrott och spontanidrott, och blir en viktig målpunkt för rörelse och aktivitet i Järva.

Under genomförandet är det viktigt att så många träd som möjligt sparas. Det är angeläget att aktivt arbeta för att undvika onödig trädfällning, exempelvis genom val av etableringsytor samt genom anpassningar av kringtytor och parkering.

Handlingar i ärendet

- FSK 2022/702-9 (Signerad) Ny idrottshall Akallahallen, del av Mariehamn 3. Genomförandebeslut
- FSK 2022/702-10 Bilaga 1 Ekonomisk redovisning
- FSK 2022/702-11 Bilaga 1.1 Lönsamhetskalkyl Akallahallen (2,8 procent) Genomförande
- FSK 2022/702-12 Bilaga 1.2 Lönsamhetskalkyl Akallahallen (2,0procent) Genomförande

§ 12**Anläggande av konstgräs och enklare toalettbyggnad på Söderstadiontomten, Arenan 9. Genomförandebeslut
FSK 2024/373****Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till genomförande av projekt anläggande av konstgräs och enklare toalettbyggnad på Söderstadiontomten, Arenan 9 till en projektutgift redovisad i tjänsteutlåandets bilaga 1.
2. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

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

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Clara Lindblom (V) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Theréz Randquist m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Moderaterna ser positivt på att Söderstadiontomten kommer till användning och att idrottsrörelsen i Stockholm ges möjlighet att nyttja ännu en yta som annars inte används. Att projektet återanvänder material från 3Arenan är bra ur både ekonomisk och miljömässig synvinkel.

I sammanhanget vill vi dock understryka att detta bara är en tillfällig lösning och att Stockholms fotbollsföreningar är i stort behov av permanenta och långsiktiga lösningar för såväl ungdoms- som elitidrotten. Exempelvis finns det mängder med inhägnade grusplaner runt om i stadens parker som inte används på grund av dåligt underlag och underhåll. Dessa skulle, med relativt små medel eller via privat kapital, kunna beläggas med enklare konstgräs och möjliggöra för fler ungdomar att spela fotboll.

Vänstermajoriteten talar ofta om att man satsar på idrotten och att Stockholm ska vara en idrottsstad. Det är en lovvärd ambition, men så länge ord inte blir handling kommer idrotten i Stockholm att bli lidande.

Handlingar i ärendet

- FSK 2024/373-4 (Signerad) Anläggande av konstgräs och enklare toalettbyggnad på Söderstadiontomten, Arenan 9. Genomförandebeslut.
- FSK 2024/373-5 Bilaga 1 Ekonomisk redovisning

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Clara Julia,Lindblom	2025-05-28
Theréz Adelsdotter Sameran,Randquist	2025-05-28