



Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000

Till
Fastighetsnämnden
2025-05-27

Tertialrapport Tertial 1 2025 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

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 förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	22
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	24
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	28
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	33
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	36

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	39
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	40
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	41
Uppföljning av ekonomi	43
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	43
Investeringar	54
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	55
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	56
Budgetjusteringar.....	56

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – Kommentarer stora projekt

Bilaga 5 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål investeringar

Bilaga 6 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål drift

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energi-effektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningsmål, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2025.

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 1 uppvisar en avvikelse om 12,0 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 51,6 mnkr i verksamhetsplan. Kontoret begär i samband med tertialrapport 1 en budgetjustering med totalt 12,0 mnkr motsvarande avvikelsen. Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda större händelser i årsprognosen samt att till exempel fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kan komma att påverka prognosen under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 839,2 mnkr, vilket är 19,0 mnkr högre än den justerade budgeten. Detta förklaras i sin helhet av att kontoret nu i T1 ansöker om budgetjusteringar för framförallt parklekar men även klimatinvesteringar. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 940,0 mnkr vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 899,2 mnkr vilket är 19,0 mnkr högre än kommunfullmäktiges justerade budget och hänförs i sin helhet till ovan nämnda budgetjusteringar. Under året arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte råar över medföra förseningar. Det gäller t.ex. detaljplaner, bygglov, externa beslut och överprövningar av upphandling.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 1 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls under tertial 1.

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsenliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra.

Ett av kontorets uppdrag är att tillhandahålla och förvalta lokaler primärt för stadens egna verksamheter. På Kungsholmen kommer kontoret kunna erbjuda flera av stadens verksamheter nya kontorslokaler med en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Ett flertal byggnader verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden, exempelvis renoveras nu, Pilträdet 11 och 12 och planering pågår för Klamparen 11 samt Glasbruket 3 och 5. Under perioden har reviderade utredningsbeslut fattats för Glasbruket 3 och 5 och ett genomförandebeslut för Klamparen 11 där fyra förvaltningar planerar att flytta in.

Kontoret har under perioden fortsatt planeringen för att rusta upp och verksamhetsanpassa fastigheten Cederdal 5:1 för Norra Innerstadens stadsdelsförvaltning och Kämpinge 2:1 för Järva stadsdelsförvaltning. Ett inriktningsbeslut gällande nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning och ett genomförandebeslut om förvärv av tomträtten Kämpinge 2:1 fattades i aprilnämnden. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om förvärv planeras tillträdet till september 2025.

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

Under perioden har kontoret tecknat arrende- samt driftavtal för utveckling av Hästa gård och kontorets delar av Igelbäckens kulturreseptat.

Att ha nära till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en viktig faktor för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt och aktivt liv. Kontoret har under perioden renoverat och byggt nya servicefunktioner på idrottsplatser så som omklädningsrum och klubbhus. Inom idrottsmiljarden, den pågående satsningen i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, har stort fokus lagts på planering och genomförande av en rad idrottsprojekt i hög takt. Detta innebär nya idrottsanläggningar med olika inriktningar på flera platser i staden.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och i vissa fall kommersiella lokaler. Under perioden har renoveringen fortsatt av brandstationerna på Kungsholmen och i Farsta för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Byggnaderna upprustas och lokalerna anpassas för verksamheten, så att bland annat aktuella tillgänglighetskrav uppfylls samt könsneutrala utrymmen tillskapas. I samband med ombyggnad kommer brandstationerna förses med laddstolpar och solceller.

Skyddsrummen i kontorets bestånd är av olika storlek med olika förutsättningar. För de största befolkningsskyddsrummen finns ett återstående underhållsbehov som kräver nyinvesteringar och kontoret har fortsatt samarbetet med Myndigheten för samhällskydd och

beredskap (MSB) kopplat till detta. Åtgärdsförslag för Skravelberget är klart och projekteringen är påbörjad. Upprustningen av Igeldammsgaraget är utförd, det är ett av de större skyddsrummen som rymmer cirka 1 200 personer. Besiktning och funktionsprov av anläggningen återstår.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare, bland annat idrottsanläggningar, parklekslokaler, förskolor och föreningslokaler. Även naturreservat ingår i kontorets uppdrag. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontoret fortsatt planera för nya behov och utveckling av befintliga byggnader. Detta i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och andra verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga. I kontorets byggnader ska barn känna även sig välkomna, trygga och kunna röra sig säkert i lokalerna.

Parkleksbyggnader ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden. Under perioden har planeringen fortsatt inför uppförandet av en ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken, Farsta stadsdelsområde. Den nya byggnaden uppförs för att ge barn och unga möjlighet till en inomhuslokal, och ska kunna fungera som öppen förskola och även som fritidsgård. Bygglov har beviljats för båda verksamheterna. Under perioden har Järva stadsdelsnämnd beställt en större upprustning av Nydals parklek av kontoret vilken kommer genomföras under året. Parkleken har tidigare hyrts ut som föreningslokal men anpassas och återställs nu till parkleksverksamhet.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid renovering av gamla samt vid uppförandet av nya byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamheters behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd. Vid nya projekt arbetar kontoret systematiskt med att tillse ett jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv, exempelvis genom hur omklädningsrum och offentliga ytor på idrottsanläggningar utformas.

Utifrån den trygghetsvandring som genomfördes i Husby under hösten 2024 har kontoret påbörjat ett analysarbete med särskilt fokus på flickors och kvinnors upplevelse av trygghet och för att sedan vidta åtgärder utifrån detta.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. I kontorets bestånd finns äldre gårdar och torp som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök.

Kontoret kommer under året att fortsätta utvecklandet av Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för ökad tillgänglighet, lek och aktivitet för barn och unga i Järva. Under perioden har kontoret skrivit ett arrendeavtal med en samarbetspartner som kommer bedriva jordbruk med djurhållning på gården. Under perioden har bland annat kor och alpackor flyttat in på gården. Ett skötselavtal har även skrivits för Igelbäckens kulturresevat.

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- En prioritering av satsningar för parkleksbyggnader är framtagen
- En stadsgemensam arbetsgrupp för utveckling av parkleksbyggnader är etablerad
- En genomlysning av kontorets bestånd av lämpliga lokaler för föreningsverksamhet är genomförd

Analys

Inom ramen för den större parkleksatsning som finns inom staden har stadsdelsförvaltningarna lagt beställningar för åtgärder och upprustning för sammanlagt 15 stycken parkleksbyggnader. Satsningen innebär att fastighetsnämnden kan ansöka om investeringsmedel för nödvändig upprustning av parklekarna och att stadsdelsnämnderna sedan ska kunna ansöka om medel motsvarande den hyreshöjning som uppstår till följd av investeringarna. Exempel på olika parkleksinvesteringar som har beställts är utbyte av el-och belysningsarmatur till energieffektivare källor, ytskiktsrenoveringar, stambyten samt byten av fönster och dörrar.

Kontoret har under perioden påbörjat arbetet, tillsammans med stadsdelsnämnderna och kulturförvaltningen att identifiera hur respektive parklek i staden används för att ta fram en plan för renovering och verksamhetsanpassning. Detta görs i enlighet med stadsdelarnas parkleksplaner.

Under perioden har kontoret verkat för att etablera förvaltningsövergripande arbetsgrupp tillsammans med berörda förvaltningar för att fortsätta utvecklingen av stadens parkleksbyggnader.

Kontoret har också medverkat i kulturförvaltningens projekt med stöd av Vinnova som syftar till att göra en systemanalys över organisationen för parklekarna för att föreslå möjliga förbättringar. Kontoret har deltagit på en första workshop.

Föreningslivet och meningsfulla fritidsaktiviteter är en viktig del ungas liv. Kontoret har många byggnader och lokaler som lämpar sig för föreningsverksamhet. Under perioden har planeringen för hur en genomlysning av beståndet kan ske för att identifiera lämpliga lokaler för föreningsändamål.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har fortsatt sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Kontoret har cirka 15 lokaler för förskolor i denna form. Kontoret har förutom detta ett flertal inhyrningar av förskolor kvar i förvaltning. Kontoret har arbetat för att minska antalet inhyrningar.

Kontoret tillhandahåller också lokaler i parklekar där verksamhet för öppen förskola bedrivs.

Nämndmål: Bidra till stadens försörjning av lokaler anpassade för förskoleverksamheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- En förskola i Hägersten-Älvsjö har tillträtts
- Samarbete med stadsdelsförvaltningarna angående behov av förskolelokaler har fortsatt

Analys

Kontoret har planerat för att tillträda en förskola Telefonstolpen 1 i Hägersten-Älvsjö under sommaren.

Kontoret har haft dialog med respektive stadsdelsförvaltning och relevanta förvaltningar för att utreda framtida behov samt planera för lämpliga anskaffningar och avyttringar utifrån stadsdelsförvaltningarnas prognosticerade behov av förskolelokaler.

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

 Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska få de insatser, stöd och skydd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har ett uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS (Lagen om stöd och service till funktionshindrade 1993:387). Under året har kontoret inte planerat att tillträda några nya serviceboenden. Kontoret har LSS-lägenheter som av stadens förvaltningar inte bedömts ändamålsenliga och dessa ligger till försäljning inom de närmsta åren.

Under perioden har kontoret fortsatt med ett arbete kring säkerhet och tillgänglighet avseende gruppboendestäder för att säkerställa att samtliga är utformade enligt gällande myndighetskrav och behov från verksamheten. Arbetet kan komma att innebära anpassningar av befintliga bostäder, nyanskaffningar eller avyttrande av befintliga bostäder, detta i linje med att kontorets lokaler skall vara ändamålsenliga och ekonomiskt hållbara.

Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av de lagkrav och normer som finns på området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs är i enlighet med dessa krav. Kontoret har fortsatt arbeta med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som genomförs. I underhållsinsatser liksom vid planering av ombyggnadsprojekt i kontorets fastigheter är stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* samt dess tillämpningsanvisningar viktiga verktyg. Genom lösningar med universell utformning, till exempel genom att ta fram rutiner för att beakta funktionshinderperspektivet redan från början i all fysisk planering, kan kontoret göra skillnad. Kontoret har till exempel arbetat fram förslag på nya tekniska anvisningar för tillgänglighet, inklusive en checklista, som ska fastställas under året. De tekniska anvisningarna tydliggör tekniska krav och fungerar som ett stöd för kontorets egen organisation samt för entreprenörer och konsulter.

Bandhagshallen har i samband med anläggande av en aktivitetsyta för lek fått renoverad utrymningsväg för rullstolsburna. Kontoret och idrottsförvaltningen har kommit med synpunkter för förbättrad utformning. Upprustningsprojektet av Brännkyrkahallen planeras för förbättrad tillgänglighet med till exempel två nya hissar, nya ramper och trapphiss till läktaren i stora hallen. I samband med utvecklingen av Högdalens BP uppför kontoret en tillgänglighetsanpassad toalett. Inför renovering av Glasbruket 3 A-C pågår projektering för att tillgänglighetsanpassa hela byggnaden, tidigare har endast delar av byggnaden varit det.

Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret har under perioden presenterat fokusområden och verksamhetsplan för 2025 samt flerårsbudgeten för 2026-2028 för funktionshindersrådet. Kontoret har även presenterat kommande projekt för rådet, som till exempel Västertorps sim- och idrottshall och ny sim- och idrottsanläggning vid Årstafältet.

Nämndmål: Bidra till stadens försörjning av bostäder för särskilt boende inom ramen för LSS.

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Statusinventering av befintliga bostäder för planering inför framtida renoveringsbehov har fortsatt
- Samarbete med Socialförvaltningen angående behov av bostäder för särskilt boende har fortsatt

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt statusinventeringen av LSS boenden, och cirka en tredjedel av beståndet har inventerats. Målsättningen är att inventera samtliga kontorets boenden för LSS under året.

Kontoret har haft regelbundna avstämningar med socialförvaltningen utifrån uppdraget att förvärva bostäder för LSS i bostadsrättsform i nyproduktion och för att sedan hyra ut dessa till aktuell stadsdelsförvaltning.

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


 Uppfylls helt

Analys

Äldrevänlig stad

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad, med ett äldreperspektiv i stadsplaneringen. Det ska finnas möjligheter för alla oavsett ålder och funktionsförmåga att kunna ha en hög livskvalitet, god hälsa och att leva ett självständigt liv. Kontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för ett brett utbud aktiviteter - som simhallar, gym, kultur och hemgårdar för medborgare att nyttja. Dessa verksamheter har många äldre besökare.

Nämndmål: Bidra till framkomligheten i staden för att möjliggöra en äldrevänlig stad

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

- Framkomlighet och tillgänglighet i större investeringsprojekt har beaktats.

Analys

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter som stadens medborgare kan ta del av. Det är till exempel idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek, parkleksbyggnader, äldre gårdar och torp. Hyresgästerna i kontorets lokaler

driver ett brett utbud av verksamheter, allt från restauranger till scoutrörelser. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster bidrar kontoret till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna.

Kontoret förvaltar många byggnader med stora kulturhistoriska värden som inte bara är stadens utan i många fall hela rikets angelägenhet. Kontoret har under perioden fortsatt att vårda de byggnader och objekt som har kulturhistoriska värden genom en ansvarsfull förvaltning, i särskilda fall även då kontoret inte har full kostnadstäckning.

Under perioden har ett inriktningsbeslut fattats för upprustning och verksamhetsanpassning för Bergstenshuset, Liljevalchs (Konsthallen 1).

I Stadshuset (Eldkvarnen 1) har arbetet med att renovera den unika orgeln avslutats. Stadshusets löpande underhållsarbete har fortsatt med bland annat, ny energieffektiv belysning i rådsalen och motorisering av vinschar till kristallkronor har påbörjats. Arbetet i stadshuset kräver alltid en långsiktig planering på grund av hög belastning och aktivitet av verksamheten. Utföranden i byggnaden har också höga krav på hantverksmässigt och antikvariskt kunnande.

Utredning och planering inför en större upprustning av Oscarsteatern (Hasseln 4) har fortlöpt. En utmaning i Oscarsteatern är att de tillgänglighetsanpassningar som är nödvändiga för fortsatt och utökad verksamhet i byggnaden kräver komplicerade lösningar då byggnaden har synnerligen höga kulturhistoriska värden. Alla förändringsåtgärder i byggnaden kräver även godkännande av länsstyrelsen då Oscarsteatern är ett byggnadsminne.

Under perioden har utredningen färdigställts för projekten avseende upprustning och utveckling av ateljéer i Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransen gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1).

Kontoret har under perioden lyckats med att hyra ut lokaler i både Östermalmshallen (Riddaren 3) och i Hötorgshallen (Beridarebanan 10).

Kontoret har under perioden bidragit till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bland annat genom att fortsätta 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 också möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Ett avtal för hanteringen av kontorets delar av Igelbäckens kulturresevat vid Hästa gård (Akalla 4:1) har tecknats under perioden.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen fortsatt arbetet med att möjliggöra ett brett utbud av idrottsanläggningar och spontanidrottsytor i alla delar av staden för att fler ska få möjlighet att utöva idrott på lika villkor. Inom den pågående satsningen idrottsmiljarden ligger stort fokus på planering och genomförande av projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar på flera platser i staden.

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet har fortsatt med att driva projekten framåt, som exempel har genomförandebeslut fattats under

perioden gällande uppförandet av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp och upprustningen av Brännkyrkahallen. Inriktningsbeslut för ny servicebyggnad på Aspuddens IP har också fattats under perioden.

Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. I Järva har kontoret, i samverkan med Järva stadsdelsnämnd, påbörjat arbetet med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar. Till exempel har planering pågått för både tillfälliga och långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter. Planering för nya Akallahallen och utvecklingen av Stenhagens BP har fortgått. Det gäller även för planeringen av ny simhall och idrottshallar i Husby. En upprustning av Knutby BP har färdigställts under perioden, anläggningen har fått nya omklädningsrum, förbättrad framkomlighet och ny mindre läktare.

Kontoret har även fortsatt planeringen inför byggstart av ny is- och idrottshall på Hagsätra IP och nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved. På Vårbergs IP har kontoret och idrottsförvaltningen fortsatt arbetet med multihallen.

Under perioden har planeringen och utvecklingen av bollplaner fortsatt. Exempelvis har inriktningsbeslut fattats om ny 11-spels konstgräsplan på Gränsbergets BP (tidigare Skapnäcks BP) och nya ytor för spontanidrott på Drömdungens BP. Genomförandebeslut har fattats om installation av planvärme och utbyte av konstgräs på Hjorthagens IP. På Högdalens BP pågår en omfattande utveckling med konstgräsplan, kylslingor för att möjliggöra för isbana vintertid, servicebyggnad, multisportytar med mera. Konstgräsplanen på Hökarängens BP - tidigare kallad Parkskolans BP - har invigts under perioden. Här innehåller konstgräset inte granulat, utan har en mycket högre täthet av strån för att uppnå FIFA Quality Standard.

På Gubbängens sportfält har planering fortgått för två nya 11-spels konstgräsplaner samt en påbyggnad med kompletterade omklädnings- och servicefunktioner. Utredning om utveckling av Gubbängshallen har också pågått parallellt.

Simkunnigheten i staden ska öka. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar har kontoret under perioden fortsatt planeringen av den omfattande upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall som påbörjas i juni där ytterligare undervisningsbassäng skapas. För att underlätta idrottsverksamheten utöver simidrott har kontoret under perioden upprustat en motionslokal i Nälsta samt erhållit bygglov för att uppföra temporära tälthallar på Vinsta BP.



Kontoret har fortsatt planeringen för nya Västertorps sim- och idrottshall samt nya sim- och idrottshallar på Årstafältet och Skarpnäcksfältet. Ett genomförandebeslut om underhållsplan med prioriterade åtgärder har fattats för Eriksdalsbadet, för att badet ska kunna fortsätta nyttjas de kommande 10 åren. Programmet prioriterar att åtgärda akuta brister medan utredningar om badets långsiktiga framtid fortsätter.

Utomhusbadens betydelse som samlingspunkter under sommarhalvåret är viktiga; det ska finnas möjligheter för barn och vuxna till rekreation och bad i sitt närområde. Kontoret förvaltar stadens utomhusbad, ett flertal har uppnått sin tekniska livslängd. Planering inför upprustning av Älvsjöbadet som ska påbörjas under hösten har fortsatt. På Nytorpsbadet har kontoret i väntan på stadsutvecklingsprojekt i närområdet planerat för underhållsåtgärder såsom vattenrening. Utredning kring Kampementsbadet har fortsatt under perioden.


Under perioden har kontoret fortsatt driftoptimera idrottsbyggnader, med särskilt fokus på Gubbängens skridsko- och bandyhall och Grimsta ishall för att optimera dessa anläggningars kylproduktion och värmeåtervinning. Kontoret har även arbetat aktivt i projekten för de kommande årens nybyggnationer av idrott-, is- och simhallar för att säkerställa energieffektiva installationer som bidrar till lägre energikostnader.

Kontoret har varit beredda att tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsbyggnads-kontoret vara exploateringskontoret behjälplig med att undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling.

På Söderstadiontomten har kontoret och idrottsförvaltningen planerat för en tidsbegränsad idrottsanläggning. Framtida exploatering av området för bostäder och kontor bedöms kunna ske om tidigast 4-5 år, till dess har kontoret planerat för bland annat en konstgräsplan och enklare toalettbyggnad på platsen. I Järva har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen tittat på en temporär idrottshall på Dalhagens BP.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden undersöka hur Zinkensdamms IP och omkringliggande ytor kan förstärkas med mer idrott och annan stadsutveckling. Detta ska ske utan dyra OPS-upplägg	2025-01-01	2025-12-31	
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda tillfälliga etableringar av till exempel idrottsytor på platser där stadsutveckling planeras och hur sådana initiativ kan finansieras. Två piloter med idrottsytor ska genomföras, en i Järva och en i Söderort	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylles helt

Förväntat resultat

- Stärkt samverkan med stadsdelsförvaltningar utifrån kontorets fastighetsbestånd
- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Hägerstalund är framtagen
- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Lilla Sickla är framtagen
- Långsiktig plan för utveckling av Hästa gård är beslutad

Analys

Kontoret har fortsatt arbetet med att stärka och bygga upp en systematisk samverkan med stadsdelsförvaltningarna utifrån specifika behov som olika delar i kontorets fastighetsbestånd har.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund (Akalla 4:1) och Lilla Sickla (Hammarbyhöjden 1:1), där begränsad tillgång till mark kring byggnaderna föreligger. Kontoret samarbetar i frågan med stadsdelsförvaltningarna, exploateringskontoret, trafik-kontoret och övriga förvaltningar som ansvarar för hur utveckling av byggnaderna kan ske.

Gällande Hägerstalund ligger byggnaderna i anslutning till gränsen för Järfälla kommun. Kontoret har under perioden haft möten med Järfälla kommun om att påbörja ett samarbete kring utveckling av området. Kontoret har även utrett befintlig ledningsdragning inför kommande utveckling.

Under perioden har kontoret fortsatt planera för hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare. Byggnader ska rustas upp och kulturresevatets betesmarker och slåttervallar ska brukas. Kontoret har under perioden skrivit ett arrendeavtal med en samarbetspartner som kommer driva verksamhet på gården. Djurhållning är en av verksamheterna och bland annat har alpackor installerats på gården under perioden. En av byggnaderna på gården har iordningställts som bostad åt arrendatorns personal. Kontoret har även skrivit på ett skötselavtal för Igelbäckens kulturresevat.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram 2030 och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden, utveckla arbetet med återbruk och minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; ekosystem och biologisk mångfald; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Arbetet med att främja hållbara transporter och utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet fortsätter också.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan arbetar kontoret även vidare med att inkludera återbruk som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

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

Arbetet med att klimatanpassa kontorets bestånd fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom att fortsätta arbetet gällande anpassning till skyfall och värmeböljor, i samverkan med stadens övriga förvaltningar och fastighetsägande bolag.

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid om- och nybyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. Tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätter arbetet för att minska spridningen av mikroplast samt främja hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs.













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







 Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet						35 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Elproduktion baserad på solenergi				159 MWh		193 MWh	9 500 MWh	2025
  Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader						370 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Köpt energi i stadens organisation				66,6 GWh		67,4 GWh	1 735 GWh	2025
  Mängd byggavfall vid nyproduktion						20 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
  Relativ energianvändning				129,5 (kWh/enhet)		127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet	2025-01-01	2025-12-31	
  Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB planera för etablering av en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: En klimatsmart verksamhet

 Uppfylles helt

Förväntat resultat

- Klimatpåverkande utsläpp från om- och nybyggnation har minskat
- Fortsatt arbete för att minimera klimatpåverkande utsläpp från drift och förvaltning har genomförts
- Solcellsanläggningar har fortsatt installerats på möjliga platser i fastighetsbeståndet
- Utreda och pröva möjligheter till extern finansiering

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning och återbruka material där det är möjligt. Arbetet omfattar även att beräkna klimatpåverkan från byggprocessen och vid nyproduktion utgår kontoret från ett gränsvärde för maximal klimatpåverkan som motsvarar minst Miljöbyggnad silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.


Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav på klimatpåverkan vid upphandling. I samarbete med stadens byggande bolag har kontoret påbörjat arbetet att utreda möjligheter till införande av bonus-vitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk. Under perioden har en styrgrupp samt en projektgrupp som leds av fastighetskontoret etablerats.



I samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning utgår kontoret från ett livscykelperspektiv där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att minska den totala klimatpåverkan från byggnation samt för att hålla nere hyresnivåerna.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. En solenergiutredning genomförs därför i alla ny- och ombyggnationer och i många fall sker detta i samband med takomläggningar. Kontoret utreder kontinuerligt även möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar där det är lämpligt. Byggnader med stora takytor i bra skick samt med hög egenförbrukning av el, exempelvis idrottsbyggnader, är ofta lämpliga utifrån att installationen ska bli ekonomiskt lönsam. För dessa investeringar ansöker kontoret om klimatinvesteringsmedel.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att installera solceller på bland annat Enskedehallen samt på den nya servicebyggnaden på Vårbergs IP, båda med förväntad driftsättning under våren. De färdigställda solcellsanläggningarna på Mälarhöjdens ishall B, Kristinebergs IP samt fyra parkleksbyggnader förväntas också kunna kopplas upp mot elnätet inom kort. Installationen av en omkring 65 kWp stor solcellsanläggning på Järvabadet har påbörjats i april och förväntas kunna driftsättas under året. De solcellsinstallationer som var planerade i samband med takrenovering på Hässelbyhallen och Smedshagshallen har dock blivit något försenade och förväntas därför inte kunna driftsättas förrän under våren 2026. Den soliga början på året har resulterat i en 30 % högre elproduktion från kontorets solcellsanläggningar jämfört med samma period under 2024.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med två former av externfinansierade projekt, vilka beviljades under 2024 och beräknas fortlöpa en bit in på 2026. Projekten innebär dels installation av laddplatser för elbilar och dels genomförande av förstudie för framtagande av kompetensutvecklingsplan inom cirkulärt byggande. Identifiering av relevanta utlysningar och genomförande av ansökningar är ett tidskrävande arbete och kontoret saknar tillräckliga resurser för att kunna nyttja denna möjlighet fullt ut. Under perioden har möjligheten till att ta hjälp av konsult för genomförande av detta arbete utvärderats, men i nuläget bedöms det inte vara ett kostnadseffektivt arbetssätt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi				1 207 kWp		1 322 kWp		2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja klimatsmart byggande	2025-01-01	2025-12-31	
 Ta fram en plan för nedtrappning av klimatutsläpp från nybyggnation med årsmål fram till 2030	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: En resurseffektiv verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatta åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Produkter och material har återbrukats i fler projekt
- Kompetenshöjande insatser gällande återbruk och cirkulärt byggande har genomförts

Analys

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftoptimering och digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. En viktig målsättning utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar.

Optimeringen av kontorets byggnader och tekniska system pågår fortlöpande och påverkas av många olika faktorer som utetemperatur och hyresgästernas verksamhet, men har potentialen att ge omedelbar effekt på energiförbrukningen. Fokus ligger framförallt på de högförbrukande byggnaderna som ofta har mer komplexa tekniska system vilket möjliggör optimering utan stora renoveringar. Under perioden har exempelvis injustering av värme- och kylsystemen i Stadshuset (Eldkvarn 1) minskat den köpta fjärrvärmen med 10 % under de första månaderna av året samtidigt som ingen fjärrkyla har behövts. Injustering av ventilationssystemet i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) har bidragit till en förbättring av byggnadens energiprestanda med 4 % jämfört mot samma period 2024. Bättre styrning av kylmaskinerna i Östermalmshallen (Riddaren 3) har resulterat i bättre värmeåtervinning vilket har minskat mängden köpt fjärrvärme.

Kontoret fortsätter kontinuerligt samarbetet med idrottsförvaltningen gällande åtgärder som bidrar till att sänka energikostnader för idrottsanläggningar. I de idrottsbyggnader som kontoret förvaltar justeras ventilationen regelbundet så att den följer verksamhetens behov i byggnaden. Under perioden har kontoret prioriterat driftoptimering av anläggningar med ispister som exempelvis Gubbängens bandyhall och Grimsta ishall för att uppnå så energieffektiva anläggningar som möjligt samtidigt som verksamhetens krav uppfylls. Tillsammans med idrottsförvaltningen har även styrningen av planvärmen utvecklats för att optimera uppvärmningen av fotbollsplaner under vintersäsongen. Då alla uppvärmda fotbollsplaner är byggda på olika sätt kräver olika planer olika typer av injustering. Dessa lärdomar kommer att beaktas i framtida nybyggnation och omläggning av fotbollsplaner för att skapa så bra förutsättningar som möjligt till en energieffektiv uppvärmning som samtidigt uppfyller verksamhetens krav och förväntningar.

Under perioden har tre energiinventeringar genomförts för Hötorgshallen och Filmstaden (Beridarebanan 10), Stadsarkivet (Druvmusten 3) samt Stadshuset (Eldkvarn 1). De åtgärdsförslag som har framkommit i samband med inventeringarna har planerats in i det löpande underhållet samt i kommande renoveringsprojekt. Åtgärdsförslag från tidigare

genomförda energiinventeringar har nu även sammanställts för att förenkla uppföljningen, där de flesta enkla åtgärder som optimering av drifttider och byte till LED-belysning redan är genomförda eller beställda, medan större åtgärder har planerats in i samband med kommande underhåll. Kontoret ställer alltid tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer.

Kontoret fortsätter även arbetet med att utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet. Kontoret ställer krav på energieffektiva metoder för kyla, såsom kylåtervinning och nattkyla, vid all ny- och ombyggnation genom kontorets tekniska anvisningar. Inför värmesäsongen planerar kontoret att kontrollera kylfunktionerna i befintligt bestånd för att kontrollera att dessa fungerar effektivt.

Kontorets relativa energianvändning har under årets första period minskat med 0,8% jämfört mot början av 2025 och var i april 128,5 kWh/kvm, år. Mängden köpt fjärrkyla har ökat något, vars förbrukning är starkt kopplad till verksamhetens krav och behov, medan mängden köpt fjärrvärme har minskat till följd av energieffektiviseringar samt den milda vintern. Elförbrukningen har också minskat sedan början av året, trots att kontoret har tagit över elavtalen för ett flertal byggnader, exempelvis Hästa gård, flera bergrum samt parkleksbyggnader. För att nå årets mål gällande relativ energianvändning behöver ändå effektiviseringstakten öka genom fortsatt kontinuerlig driftoptimering samt energieffektiviserande åtgärder i ombyggnadsprojekt vilket skapar möjligheter för energibesparingar på längre sikt.



Kontoret arbetar vidare med att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande och att inkludera återbruk som en naturlig del i fler projekt. Kontoret genomför alltid en återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och tar tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Under perioden har kontoret bland annat återbrukat dörrar, undertak, glaspartier och belysning i samband med ombyggnation av mötesrum i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), och ett flertal projekt med inslag av återbruk planeras att genomföras under året. Exempelvis kommer koppar från Kungsholmens brandstation att återbrukas till den nya grillkiosken på Östermalmstorg, belysning från Brännkyrkahallen kommer att återbrukas i Liljeholmshallen och betongsteg från läktaren på Hagsätra IP kommer att återbrukas vid Högdalens skatepark. När Vällingby sim- och idrottshall stänger i juni 2025 så planerar kontoret att, tillsammans med idrottsförvaltningen, återbruka allt från brottarmattor och omklädningsskåp till dörrar, bänkar och kylskåp i andra projekt. Konstgräs från bollplaner återbrukas regelbundet inom beståndet.

Under perioden har en projektgrupp med medarbetare från serviceförvaltningen och miljöförvaltningen tillsatts för att driva arbetet med att etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter. Projektgruppen har under perioden börjat utreda olika aspekter för att få återbrukscentralen på plats och identifiera vilka tjänster den behöver erbjuda. Kontorets framtida återbruksprocess kommer vara beroende av vilka delar av återbruksarbetet som kommer att ske via stadens återbrukscentral. När återbrukscentralens arbete och kommande funktioner är mer klarlagt kommer kontoret att fortsätta utvecklingen av den interna återbruksprocessen.


Kontoret deltar tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden i projektet Stockholm Bygger Cirkulärt som har beviljats medel från Svenska ESF-rådet. Under perioden har arbetet fortsatt med att identifiera kompetensutvecklingsbehov inför framtagande av en plan för kompetensutveckling inom området cirkulärt byggande.

Kontoret fortsätter även kontinuerligt arbetet med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet, genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter, samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning och återbruk i framtiden. Under perioden har krav som bidrar till cirkularitet ställts i samtliga upphandlingar som har genomförts under perioden där detta har varit relevant.

Kontoret ställer tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret tillämpar de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden och kontoret tagit fram och deltar även i stadens kontinuerliga arbete med en hållbar plastanvändning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra djupgående energikartläggningar av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2025-01-01	2025-12-31	
 Kartlägga behov av och genomföra kompetenshöjande insatser för att främja återbruk och cirkulärt byggande	2025-01-01	2025-12-31	



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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen fortsätta arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Åtgärder för ökad tillgänglighet och stärkt biologisk mångfald i naturområden har genomförts
- Fortsatt arbete för utveckling av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet har genomförts
- Utvecklingen av Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård har påbörjats

Analys


Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat, skogar, betesmarker och natur- och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. De spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck. Under perioden har kontoret bland annat gallrat ur och tillgängliggjort naturområdet Ågesta i Huddinge kommun genom att friställa gamla lindar, ekar och tallar. Nya spänger har även anlagts i Nackareservatet vilket har uppskattats och uppmärksamats i sociala medier.

Under perioden har kontoret även säkrat en fortsatt hållbar förvaltning av Hästa gård och Igelbäckens kulturreseptat. Kontoret arbetar aktivt för att successivt utveckla Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård och som ett led i det arbetet har bland annat fler djur tillkommit till gården.

Vid nybyggnation ställs tydliga krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. Ambitionen är att alltid anlägga ett grönt tak eller en solenergianläggning på taken vid nyproduktion, och produktionen av solenergi kombineras aktivt med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF.

I samarbete med miljöförvaltningen har arbetet fortsatt för att utveckla kontorets fortsatta arbete med ekosystemtjänster. Under perioden har ett arbete påbörjats för att identifiera platser i kontorets bestånd där ekosystemtjänster som har en reglerande funktion ur ett klimatanpassningsperspektiv, exempelvis för att motverka värmeöar och hantera skyfall, är särskilt prioriterade.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra åtgärder för att tillgängliggöra Hästa gård för allmänheten	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsätta skyfallsåtgärder i samverkan med berörda förvaltningar har genomförts
- Samverkan med berörda förvaltningar för att skydda de mest utsatta grupperna mot värmebölja har utvecklats
- Lokala åtgärder i fastighetsbeståndet för att undvika skador vid skyfall har tagits fram

Analys

Arbetet med att klimatanpassa kontorets fastighetsbestånd fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom att fortsätta det påbörjade arbetet gällande anpassning för skyfall och värmeböljor, i samverkan med stadens övriga förvaltningar och fastighetsägande bolag.

Kontoret fortsätter även arbetet med att bidra till stadens övergripande strategiska arbete med skyfall. Kontoret ska särskilt bidra med samordning för de fastighetsägande bolagen. Ett viktigt syfte med ökad samverkan och samordning mellan fastighetsägare i staden är att visa på möjligheter och utmaningar med att klimatanpassa beståndet, samt för att utbyta erfarenheter och finna synergier.

Under perioden har kontoret medverkat i ett forskningsprojekt för klimatanpassning för fastighetsägare där målet är att skapa en färdplan mot klimatanpassade fastigheter. Kontoret planerar att ingå i ett gemensamt projekt med andra fastighetsägare för skyfallslösningar vid Gärdet, under perioden har fokus varit på att ta fram ett avtal. Kontoret har tillsammans med stadens övriga fastighetsägande bolag utvärderat trafikkontorets analysverktyg för kostnader vid skyfall, som nu kommer förfinas.

Kontoret arbetar vidare med att ta fram prioriterade byggnader utifrån ett skyfallsperspektiv och lämpliga åtgärder för dessa. Under perioden har en genomgång gjorts av tidigare utredningar för att säkerställa korrekta prioriteringar.

Kontoret har även under perioden bidragit i arbetet med att uppdatera handlingsplanen för klimatanpassning, som gäller både för skyfall och värmebölja.



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





 Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur				4 %		15 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB se över principerna för finansiering, marktillgång samt främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande nya idrottsanläggningar	2025-01-01	2025-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar har utvecklats

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon, och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Under perioden har arbetet med att installera laddplatser som har beviljats medel från Klimatklivet påbörjats. Klimatklivet är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som avser fysiska investeringar som minskar utsläppen av koldioxid. Det omfattar 10 parkeringar i anslutning till idrottsanläggningar och omfattar totalt 277 laddpunkter. Kontoret kommer under året bevaka möjligheten till och om möjligt ansöka om ytterligare externa medel för finansiering av fortsatt utbyggnad av laddinfrastruktur.

Utbyggnad av laddinfrastruktur är en komplex fråga och i samband med det fortsatta arbetet behöver kontoret bland annat utreda effekt och behov av olika typer av anläggningar, tekniska förutsättningar på olika platser, prioriteringsordning för utbyggnad och samordning med andra

fastighetsägare, betallösningar gällande offentliga platser, samt beakta infrastruktur-begränsningar med kapacitetsbrist i elnätet.



Kontoret har idag nio större parkeringsgarage och sex av dessa fungerar även som skyddsrum. Under perioden har kontoret i samarbete med Stockholms Stads Parkering AB fortsatt arbetet med att utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stad Parkering AB att investera i kontorets bestånd. Ett förslag som kan ligga till grund för framtida avtal beräknas vara klart under året.

Kontoret kommer även att utveckla samverkan med berörda förvaltningar för att främja hållbara transporter till och från idrottsanläggningar. Kontoret kommer bland annat att delta i det uppdrag som exploateringskontoret leder om att se över främjande av cykelresor avseende parkeringar vid uppförande av nya idrottsanläggningar för att säkerställa säker och tillgänglig parkering för cyklar och lådcyklar. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar utgår kontoret alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar.

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

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

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Stockholms Stadshus AB ska i samarbete med Svenska Bostäder AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, Fastighetsnämnden och Stockholms Stads Parkerings AB utreda om stadens samlade tomtmarksparkering på lång sikt ska driftas av Stockholms Stads Parkerings AB med långsiktiga avtal	2025-01-01	2025-12-31	
 Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2025-01-01	2025-12-31	


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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som används vid om- och nybyggnation har minskat
- Fortsatt arbete för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter och material i drift och förvaltning har genomförts
- Åtgärder för att minska miljöpåverkan från konstgräsplaner och andra idrottsytor har genomförts


Analys


Kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid om- och nybyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. För att få en ökad spårbarhet och kontroll samt och främja utbyte av varor med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid om- och nybyggnation. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt enligt kontorets krav.

I drift och förvaltning fortsätter arbetet med att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt att arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, och genomför tillsammans med idrottsförvaltningen kontinuerligt åtgärder för att minska spridning av mikroplast från konstgräs samt verkar för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs. Under året planerar kontoret att nyanlägga 8 konstgräsplaner samt genomföra 12 omläggningar av befintliga planer. En utredning kommer även att påbörjas för att undersöka hur de nya infillsfria och sandfyllda planerna presterar över tid jämfört med konstgräsplaner med infill i form av gummigranulat. Utredningen inkluderar även mätning av slitage på konstgrässtrån som också bidrar till spridning av mikroplaster.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden. Under året kommer arbetet med avtalsuppföljning att utvecklas. Kontoret säkerställer även att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel. Under perioden har kemikaliekrav ställts i samtliga upphandlingar som omfattar användning av kemikalier och farliga ämnen.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggsvarubedömningen (BVB):	87 %			87,9 %	92 %	92 %		Tertial 1 2025

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ställa kemikaliekrav i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2025-01-01	2025-12-31	

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas under år 2025.

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under rådande konjunkturläge är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet och prioriterar utvecklingsarbete gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell. Arbetet med framtagande av en ny stadsintern hyresmodell har under perioden intensifierats och principbeslut för dess slutliga utformning har fastställts. Under perioden förväntas hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tas fram. Hyror som kommer ligga till grund för stadsledningskontorets budget inför 2026. När de teoretiska beräkningarna är genomförda tar ett större arbete vid med att uppdatera mallar, lathundar m.m. inför den nya modellens införande.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också ett fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom både försäljningar och förvärv av fastigheter och objekt. Bland annat har kontoret i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nya bostadsrättsföreningar.

Arbetet med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, fortsätter. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning fortskridit sitt arbete med att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Kontoret har även under perioden tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd fortsatt arbete med att omvandla Sveaplans gymnasium till ett ändamålsenligt förvaltningskontor.





Arbetet med systemstödet Hypergene avseende investeringar har under årets första månader fortsatt framåt. När det gäller uppföljning av drift och resultat via Hypergene har lösningen som presenterades inte bedömts leva upp till de behov kontoret har av ekonomiska uppföljning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. Vidare utredning och utveckling behöver ske innan ytterligare steg kan tas. Kontoret har tillsammans med Exploateringskontoret och Trafikkontoret inlett ett samarbete för utbyte av erfarenheter och för att skapa ett gemensamt förhållningssätt till terminologi och processer inom befintligt system gällande investeringar.






Det försämrade säkerhetspolitiska läget ställer allt högre krav på kontorets förmåga att kunna hantera en eskalerande hotbild. Arbeta pågår med att anpassa både verksamhet och organisation efter detta. Under perioden har kontoret tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning även påbörjat en kartläggning och analys av fastigheter och byggnader för samhällsviktig verksamhet. Kontoret arbetar, både aktivt och förebyggande, med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet fortsätter att kartläggas.





Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser.

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

● Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Andel investeringsprojekt vars genomförandebesl ut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2025
●  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %			86,3 %		100 %	100%	Tertial 1 2025
●  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %			86,3 %		100 %	100%	Tertial 1 2025
●  Nämndens prognossäkerhet T2				-4 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
●  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden och kommunstyrelsen utreda arrendesystemet för upplåtelse av idrottsmark och en finansieringsmodell kopplat till klassificeringen av kommersiella ytor	2025-01-01	2025-12-31	
●  Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser utveckla samordningen av trafik-, mark- och dagvattenutredningar vid stadsutvecklingsprojekt i syfte att minska stadens totala investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
●  Fastighetsnämnden ska i samarbete med AB Svenska Bostäder och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolagsstyrelser utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant	2025-01-01	2025-12-31	
●  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen ta fram en process för hur tillkommande (nya) objekt blir en del av förhandlingsordningen	2025-01-01	2025-12-31	
●  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2025-01-01	2025-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, Stockholm Vatten och Avfall AB och andra berörda nämnder och bolagsstyrelser genomföra en översyn av investeringsbehoven för Bällsta IP i syfte att ytterligare minska projektets investeringsutgifter	2025-01-01	2025-12-31	
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, äldre- och bostadsnämnden och AB Stockholmshem utreda hur Svedmyrabadet kan renoveras till att bli ett bad för äldre och andra grupper i behov av uppvärmda bassänger. Inriktningen gällande finansieringen av driften av det framtida badet är att denna ska ske gemensamt av idrottsnämnden och äldre- och bostadsnämnden, möjlig form för detta ska tas fram inom ramen för utredningen	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt förberedelse inför implementering av ny stadsintern hyresmodell är genomförd
- Arbetet med utveckling och implementering av en avtalsförvaltningsmodell har fortsatt
- Utvecklad användning av nyckeltalsanalyser är etablerad
- Utredning av alternativa genomföranden i projektplanering är genomförd

Analys


En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell. Arbetet med framtagande av en ny stadsintern hyresmodell har under perioden intensifierats och principbeslut för dess slutliga utformning har fastställts. Under perioden förväntas hyror för 2026 i enlighet med den nya modellen, tas fram. När de teoretiska beräkningarna är genomförda tar ett större arbete vid med att uppdatera mallar, överenskommelser m.m. inför den nya modellens införande.



Arbetet med att utveckla och implementera avtalsförvaltningsmodellen pågår, fokus framåt är att fastställa rätt ambitionsnivå samt tydliggöra vad som ska följas upp i respektive avtal för att förenkla uppföljning och avvikelserapportering.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att utveckla framtagandet och nyttjandet av nyckeltal som beslutsunderlag vid framförallt projektering och investering. Nyckeltalen fokuserar kring olika byggtekniska moment likt byggnation, mark, grundläggning m.m. Utgångspunkten är att använda erfarenheter från tidigare projekt som grundunderlag vid framtagande av nyckeltal, som sedan kan användas vid jämförelse i kommande projekt. Många av de projekt och investeringar som kontoret driver är av relativt unik karaktär vilket till viss del försvårar användandet av nyckeltal men för majoriteten av projekten ger det en bra beslutsgrund. Vid projektering av exempelvis nya Akallahallen har jämförande nyckeltal vid andra av stadens idrottshallar nyttjats som beslutsunderlag.


Vid projekteringsfasen av kontorets investeringsprojekt behöver alltid framtida nytta för stadens medborgare, nivå av investering och framtida driftkostnader vägas in som besluts-

underlag. Det är därför av vikt att alternativa vägval för genomförande ses över för att se om det är möjligt att genomföra projektet mer ekonomiskt effektivt eller ”smartare”. Kontoret har under perioden ökat den interna medvetandegraden kring detta genom dialog och samtal.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	49,51 %			61,76 %	80 %	80 %		Tertial 1 2025

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Kontoret ska i samråd med kommunstyrelsen analysera sitt bestånd av kommersiella lokaler och föreslå åtgärder som stärker den ekonomiska lönsamheten på kort och lång sikt	2025-01-01	2025-12-31	
	Samtliga ramavtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Arbetet med att öka antalet stadsinterna hyresgäster i fastighetsbeståndet har fortsatt
- Utveckling av de etablerade samarbetsformerna med socialförvaltningen i syfte att undvika vakanser i LSS-bostäder har fortsatt

Analys

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2025 arbetar kontoret med både försäljningar och förvärv av fastigheter i syfte att renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av antingen kulturhistoriskt värde, strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid inte genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Om så bedöms lämpligt för en långsiktig och effektiv förvaltning kan kontoret också arbeta för att värdeöverföra vissa byggnader till exploateringsnämnden.

Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. Kontoret arbetar med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden med mera. I samband med inventeringen kommer kontoret se över om en försäljning är möjlig

och i så fall med vilken tidshorisont. Flertalet av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över lång tid. Kontoret kommer även att genomlysä hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål som exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp eller konverterats om till annan upplåtelseform med följden att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten är primärt marknadsläget som rått med stigande räntor och ökande byggkostnader i närtid. Trots den stabilisering som skett med överlag sjunkande räntor senaste tiden så ser kontoret fortsatt en större återhållsamhet hos byggherrarna igenom förändret av bostadsrätter, framförallt i stadens ytterområden. Hur byggtakten kommer utvecklas framåt är svårt att förutsäga med tanke på osäkerhet kopplat till det ekonomiska läget.

Kontoret har vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter kommer kontoret fortsätta det väl upparbetade goda samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet. De bostadsrätter som inte fortsatt bedöms behövas inom kommunkoncernen kommer avyttras och kontoret har under perioden initierat avyttringar.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler arbetar kontoret under året vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning fortsatt arbetet med att utveckla Kämpingeskolan i Tensta till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. Tillträde för Kämpingeskolan beräknas ske under Tertial 3. Kontoret har även under perioden tillsammans med Norra innerstadens stadsdelsnämnd fortsatt arbete med att omvandla Sveaplans gymnasium till ett ändamålsenligt förvaltningskontor.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatta åtgärder för ett jämnare inomhusklimat har genomförts
- Fortsatt utveckling av systemstöd för insamling och analysering av media i samarbete med berörda förvaltningar och bolag

Analys

Kontoret har fortsatt arbetet med att säkerställa att luftkvalitetsgivare installeras i samband med nybyggnation samt vid renovering där det finns behov och är lämpligt. Det ger förutsättningar för ett bättre inomhusklimat i kontorets lokaler samt möjliggör för energieffektivisering.

Kontoret har också fortsatt att automatisera mätaravläsningar från kontorets byggnader bland annat genom utveckling av stadens IOT-plattform, en plattform där mätdata inom staden kan samlas in för vidare hantering i förvaltningsarbetet.

Planering av fortsatt utbyte till fler automatiska mätare har utförts.

Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätaravläsningar för att genom det uppnå mer effektiv och exakt data. Samarbetet har fortsatt med S:t Erik Kommunikation AB för att öka nyttjandet av kommande trådlösa nätverk för detta.

Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som fungerar för olika byggnader med olika förutsättningar. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvaliteten på registrerad data högre. Tekniken kommer även kunna användas för andra slags mätare framåt, till exempel för fuktighet och värme, vilket kommer leda till ett effektivare resursanvändande.

Kravspecifikation inför kommande upphandling av ett nytt energiuppföljningssystem har påbörjats under perioden. Detta för att kunna följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning

Kontoret har även fortsatt arbetet 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 stämmer överens med verkligheten. Med hjälp av drönare kan man ta bilder på taken samt svåråtkomliga utrymmen som man annars inte kan se från marken.







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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under perioden erbjudit en person arbetsplatsförlagt lärande i arbete (LIA) inom driftenheten. Avseende feriejobb har två platser anmälts och årsmålet kommer därmed att uppnås.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2			2	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2025
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2025
Analys Kontorets bedömning är att förmågan att avsätta resurser är begränsad vilket gör att det kan bli svårt att nå målet. Dock är ett samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen inlett med förhoppning om att kontoret ändå kan ta emot en Stockholmsjobbare.								
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	1 st			2 st	4 st	4 st	Tas fram av nämnd	Tertial 1 2025

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

 Uppfylls helt

Analys

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

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

Kontoret bistår vid behov stadsbyggnadskontoret i arbetet med att ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder.

Sammanhållen stad

Farsta

På Gubbängens sportfält har planering fortgått för två nya 11- spels konstgräsplaner samt en

påbyggnad med kompletterade omklädning- och servicefunktioner. Utredning om utveckling av Gubbängshallen har också pågått parallellt. Konstgräsplanen på Hökarängens BP - tidigare kallad Parkskolans BP - har invigts under perioden. Här innehåller konstgräset inte granulat, utan har en mycket högre täthet av strån för att uppnå FIFA Quality Standard.

Kontoret har en inhyrning i Telestaden med hyresgäst KKV - konstnärernas kollektivverkstad. Kontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för dess verksamhet som innefattar bland annat konstnärlig produktion, konstnärliga processer, professionell samtida scenkonst, utveckling och nätverk.

I Fagerlidsparken har projekteringen fortsatt av en ny parkleksbyggnad som även ska kunna fungera som öppen förskola och fritidsgård. För Farstaängens parkleksbyggnad har stadsdelen beställt mer energieffektiva elradiatorer samt dimmerstyrd LED-belysning i hela byggnaden.

Under perioden har renoveringen fortsatt Farsta brandstation för att säkerställa att fastigheten är rustad för räddningstjänstens viktiga arbete. I samband med ombyggnaden kommer Farsta brandstation att få både laddstolpar och solceller.

Vid Hökarängens strandbad har kontoret påbörjat utredning om möjligheten att utveckla badet med bland annat en kioskbyggnad.

Hagsätra Rågsved

Kontoret har fortsatt planeringen inför byggstart av ny is- och idrottshall på Hagsätra IP och nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved. Planering inför upprustning av Älvsjöbadet som ska påbörjas under hösten har fortsatt. På Högdalens bollplan pågår en utveckling från grusplan till konstgräsplan för 11-spel med nytt stängsel, belysning och yta med basketkorgar. Intill bollplanen anläggs en multisportyta med konstgräs och kylslingor vilket möjliggör för is under vintertid. Vid bollplanen uppförs en servicebyggnad med omklädningsrum, tillgänglighetsanpassad toalett, förråd samt driftutrymmen.

Inom ramen för stadens pågående parklekssatsning har kontoret fått beställningar från stadsdelen om upprustning av parkleksbyggnaderna i Milans parklek, Rågdalens parklek samt Stackens parklek. Det är större och mindre upprustningar som exempelvis stambyte, byte till energieffektivare uppvärmning- och belysningskällor samt ytskiktsrenoveringar.

Skärholmen

På Vårbergs IP har kontoret och idrottsförvaltningen fortsatt arbetet och planeringen för framtida multihallen.

Under perioden har stadsdelen inkommit med beställningar till kontoret avseende renovering och upprustning av byggnaderna i Ekholmens parklek, Kulans parklek, Vårgårdens parklek samt Ängens parklek. Åtgärderna avser även här olika större och mindre åtgärder.

Järva

Kontoret har under perioden medverkat i en Medborgardialog i Järva, på Tensta träff där 165 medborgare mötte upp. Kontoret har i samverkan med stadsdelsförvaltningen påbörjat arbetet med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar i området. Till exempel har planering pågått för både tillfälliga och

långsiktiga lösningar för ett eventuellt kampsportcenter. Planering för nya Akallahallen och utvecklingen av Stenhagens BP har fortgått. Det gäller även en ny simhall och idrottshallar i Husby. I området har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen titta på en eventuell temporär idrottshall på Dalhagens BP. En upprustning Knutby BP har färdigställts under perioden, anläggningen har fått nya omklädningsrum, förbättrad framkomlighet och ny mindre läktare.



Under perioden har kontoret fortsatt planera för hur Hästa gård (Akalla 4:1) kan bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare. Byggnader ska rustas upp och kulturresevatets betesmarker och slåttervallar ska brukas. Kontoret har under perioden skrivit ett arrendeavtal med en aktör som kommer driva verksamhet på gården. Djurhållning är en av verksamheterna och bland annat har alpackor flyttat in på gården under perioden. En av byggnaderna på gården har iordningställts som bostad åt arrendatorns personal. Kontoret har även skrivit på ett skötselavtal för kontorets delar av Igelbäckens kulturresevat.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en långsiktig plan för förvaltning och hantering av kontorets byggnader i Hägerstalund. Byggnaderna ligger i anslutning till gränsen för Järfälla kommun och kontoret har under perioden haft möten med Järfälla kommun om att påbörja ett samarbete kring utveckling av området. Kontoret har även utrett befintlig ledningsdragning inför kommande utveckling.

Under perioden har Järva stadsdelsnämnd beställt en större upprustning av Nydals parklek av kontoret vilken kommer genomföras under året. Parkleken har tidigare hyrts ut som föreningslokal men anpassas nu åter till parkleksverksamhet. Stadsdelen har även inkommit med en beställning för renovering av Rinkens parkleksbyggnad.

Kontoret har under perioden fortsatt planeringen för att rusta upp Kämpingeskolan (Kämpinge 2:1) till Järva stadsdelsförvaltning. Ett inriktningsbeslut gällande nytt förvaltningskontor för Järva stadsdelsförvaltning och ett genomförandebeslut om förvärv av tomträtten Kämpinge 2:1 fattades i aprilnämnden. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om förvärv planeras tillträdet till september 2025.

Kontoret kommer i juni att medverka på Järvaveckan i syfte att stärka relationen med stockholmarna. Tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning, Idrottsförvaltningen och Kulturförvaltningen möter kontoret medborgare och för dialog om nya idrottshallar, utifrån temat en meningsfull fritid.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stadsbyggnadsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och AB Svenska Bostäder ta fram en strategi för konverteringar av kontor och lokaler till bostäder	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: Bidra till att medborgare i Stockholm har möjligheter till bra boende som de har råd med

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Tillsammans med övriga nämnder och bolag bidra till en strategi för konvertering av kontor och lokaler till boende.
- Inventering av objekt lämpliga för framtida stadsutveckling har fortsatt
- Förvaltning av exploateringsnämndens markexploateringsprojekt har fortsatt

Analys

Kontoret har under en längre tid arbetat för att underlätta inför markexploateringsprojekt genom aktiv dialog med exploateringskontoret för att identifiera befintliga byggnader med hyresgäster på aktuella områden. Arbetet med detta görs för att underlätta framtida avflyttningar och tomställningar av byggnader som finns inom projektområdet. Erfarenheter finns till exempel från Slakthusområdet. Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att förbereda hyresgäster inom Skarpnäcks Gård inför kommande exploatering för bland annat bostäder. I Gasverksområdet har kontoret haft på uppdrag att förvalta byggnader med mark under en längre tid. Inför markexploateringen på platsen kommer förvaltningsuppdraget upphöra, förutom en byggnad som används av exploateringskontoret som projektkontor.

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

 Uppfylls helt

Analys







En säker arbetsmiljö med goda förutsättningar för arbetets utformning och arbetssätt främjar att kontorets medarbetare ska kunna leverera ett gott resultat för stadens invånare. God arbetsmiljö är också en viktig faktor för att kontoret ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare och attrahera och behålla rätt kompetens i framtiden till stadens uppdrag.



Under perioden har resultatet av medarbetarenkäten 2025 kommit. Aktivt medskapande index (AMI) har ökat från föregående år och hamnade i år på 82. Både delindex motivation och ledarskap har ökat, till 82 respektive 87. Delindex styrning ligger kvar på samma nivå som föregående år, 78. Kontoret har påbörjat analysarbetet och dialoger kommer att genomföras på kontoret.

Under perioden har det planerats för ledningsguppssinsats där kontorets kultur och värdegrund kommer vara i fokus. Samtliga chefer på kontoret kommer att involveras i arbetet och i förlängningen även medarbetarna. Utgångspunkten är kontorets värdegrund, stadens personalpolicy och stadens chefsprofil.

För att säkra god hälsa hos medarbetare och chefer utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö kommer kontoret fortsätta att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor. Under perioden har arbetet med att planera föreläsningar riktade till både chefer och medarbetare genomförts. Ett tätare samarbete med skyddsombuden har också inletts med syfte att arbeta ännu mer systematiskt med arbetsmiljöfrågor. Det nya förstärkta samarbetet kommer att fortsätta utvecklas under året.

I syfte att skapa goda förutsättningar för ett mer närvarande och aktivt ledarskap har beslut fattats i att justera organisationen, framförallt avseende projektavdelningens struktur. Där kommer två nya enheter inrättas och därmed två nya enhetschefstjänster tillsättas.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	82			81		81	83	2025
  Sjukfrånvaro	2,1 %	3 %	1,6 %	2,2 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2025
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,9 %	0,7 %	1,1 %	0,9 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 1 2025

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB verka för att implementera "cykelvänlig arbetsplats" i samarbete med stadens verksamheter	2025-01-01	2025-12-31	

För en långsiktigt hållbar verksamhet, samt för att behålla och rekrytera nya medarbetare, ska nya personalpolitiska insatser prövas, ett systematiskt arbete för att utveckla friskfaktorer bedrivs och ökade kompetensutvecklingsinsatser genomförs.

Nämndmål: Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av kvalitetsledningssystem har genomförts
- Utvecklad process för rapportering av budget och prognos med stöd av Hypergene är genomförd
- Fortsatt deltagande i projekt GiS, Geodata i Stockholm, för etablering av ny stadsgemensam grundplattform för geodata

Analys

Stadens kvalitetsledningssystem utgår från det integrerade ledningssystemet (ILS) och syftar till att styra och stödja arbetet med planering och uppföljning, samtidigt som det stödjer arbetet med ständiga förbättringar och utveckling. Ledningsgruppen har under perioden prioriterat *stärkt samverkan* och *arbetet med fortsatt etablering av systemstödet Hypergene* som de två högst prioriterade utvecklingsaktiviteterna för året.


Flera initiativ för stärkt samverkan och framgångsrik utveckling har genomförts. Bland annat har kontorets verksamhetsplanering synliggjorts på kontors-, avdelnings- och enhetsnivå.

Synliggörandet har följts av att chefsgruppen genomfört fokuserade dialoger om gemensamma utvecklingsaktiviteter. Flera utvecklingsuppdrag i samverkan är påbörjade, såsom att förbereda för projektavdelningens nya organisationsstruktur och vidareutveckla arbetssätten kopplat till underhålls- och investeringsprojekt.

Arbetet med systemstödet Hypergene avseende såväl investeringar som för hantering av resultatbudget har under årets första månader fortsatt framåt. Kontoret har tillsammans med Exploateringskontoret och Trafikkontoret inlett ett samarbete för utbyte av erfarenheter och för att skapa ett gemensamt förhållningssätt till terminologi och processer inom befintligt system gällande investeringar.

Inom kommande månader kommer kontoret tillsammans med stadens centrala systemförvaltning påbörja ett arbete för att på ett förenklat sätt kunna budgetera och planera för kommande projekt direkt i Hypergene. Funktionen kommer att innebära förbättrad ekonomisk styrning och simuleringsmöjlighet. Under perioden har en förstudie presenterats för hur kontoret eventuellt skulle kunna arbeta med uppföljning av drift och resultat via Hypergene. Lösningen som presenterades bedömdes dock inte leva upp till de behov som kontoret har av ekonomiska uppföljning och rapportering kopplat till fastighetsbeståndet. Vidare utredning och utveckling behöver ske innan ytterligare steg kan tas.

Kontoret deltar fortsatt i utvecklingen av den nya stadsgemensamma plattformen för geodata inom ramen för projekt Geodata i Stockholm (GiS). Parallellt fortsätter det interna arbetet med att utreda kontorets specifika behov och översyn av dess befintliga geodata.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utredning kring kontorets specifika behov av geodata samt översyn av befintlig geodata är genomförd	2025-01-01	2025-12-31	

Nämndmål: Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling av kontoret som attraktiv arbetsplats där medarbetare trivs och utvecklas har genomförts
- Aktiviteter för att öka den externa kännedomen om kontoret som arbetsgivare har genomförts

Analys

Fastighetskontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. I arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare med ett starkt arbetsgivarvarumärke är kompetensförsörjning, arbetsmiljö, medarbetarskap och ledarskap viktiga delar. Under perioden har arbetet med att ta fram en strategi för kontoret som en attraktiv arbetsgivare påbörjats.

I syfte att bygga arbetsgivarvarumärket, marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor och synliggöra kontorets spännande uppdrag och tjänster har kontoret tillsammans med

stadsbyggnads-, trafik- och exploateringskontoret närvarat vid KTH:s arbetsmarknadsdag Lava. I montern anordnades en tävling där priset var att studenter fick gå en guidad stadsvandring i Slakthusområdet. Genom detta studiebesök fick studenterna möjligheten att på nära håll uppleva ett stadsutvecklingsprojekt.





Under perioden har kontoret även deltagit i IGEday (introduce a Girl to Engineering day) Under en dag fick kontoret, tillsammans med miljöförvaltningen, stadsbyggnads-, trafik- och exploateringskontoret, besök av kvinnor och icke-binära i åldrarna 13-19 år. Syftet var att inspirera till civilingenjörsyrken genom att ge en inblick i hur det är att jobba med stadsutveckling inom Stockholms stad samt stärka arbetsgivarvarumärket.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har påbörjat arbetet med att anpassa både verksamhet och organisation för att möta utökade krav och stärka förmågan samt skapa förutsättningar för ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete. Planering och kartläggning pågår, och målsättningen är att hela förvaltningen på sikt ska medverka i och bidra till arbetet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2024	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	81,67 %			85 %		80 %	70 %	2025
  Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts				74 %		80 %	82 %	2025

Nämndmål: Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Strategiskt och hållbart systematiskt säkerhetsarbete inom kontorets verksamhet har stärkts
- Utveckling av det systematiska arbetet med omvärldsbevakning i syfte att identifiera och förebygga säkerhetsrisker med påverkan på kontorets verksamhet har genomförts
- Kontorets förmåga inom civil beredskap har vidareutvecklats

Analys

Målet för kontorets säkerhetsarbete är att kontorets chefer och medarbetare ska vara delaktiga på ett utvecklande sätt samt att tillgängliga och fastställda arbetssätt ska bidra till trygghet. Säkerhetsarbetet ska bygga på systematik och kontinuitet. Kontoret har under perioden

påbörjat arbetet med att bygga en plattform för ett ledningssystem inom säkerhet. Syftet är att bryta ned stadens styrande dokument till förvaltningsspecifika styrande och stödjande arbetssätt, som ska utgöra grunden för kontorets systematiska säkerhetsarbete.

Kontoret arbetar, kopplat till utveckling av det systematiska säkerhetsarbetet, också med utveckling av förmåga till omvärldsbevakning.

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla förmågan inom civil beredskap under året, och kontoret medverkar och bidrar också i stadens övergripande arbete inom etablerade forum och nätverk. En gemensam övning i krisledning planeras tillsammans med övriga förvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset under året. Syftet är att utveckla förmågan att samverka och samordna vid en gränsöverskridande incident eller händelse.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med att bidra till stadens mål att öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att brott sker i det offentliga rummet har fortsatt under perioden.

Kontoret har under perioden inlett ett förebyggande arbete med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Arbetet innefattar både kartläggning och analys av kontorets totala behov och förbättringsområden, samt att skapa förutsättningar och förmåga att systematiskt förebygga och motverka otrygghet, kriminalitet och annan välfärdsbrottslighet.

Kontoret genomför bland annat en översyn av processen för upphandling, avtalsuppföljning, dataanalys och transaktionsmonitorering. Syftet är att identifiera medvetna och omedvetna felaktigheter och tidigt upptäcka tecken på bedrägerier och att förebygga och upptäcka oegentligheter kopplat till kontorets verksamhet och fastighetsbestånd.

Nämndmål: Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kontoret har deltagit i det stadsgemensamma projektet Samordnad tillsyn
- Kontorets arbete med att utforma, vidta och följa upp åtgärder i syfte att minska antalet brott och öka tryggheten för hyresgäster, besökare och företagare har utvecklats
- Samverkan för brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet har utvecklats

Analys

Kontoret har påbörjat arbetet med att stärka sin förmåga och fokusera på arbete med trygghet

och att förebygga otillåten påverkan, välfärdsbrottslighet samt arbetet mot våldsbejakande extremism och terrorism. En del i detta arbete är att utöka deltagande i det stadsgemensamma projektet Samordnad tillsyn som syftar till att förebygga och minska osund konkurrens och välfärdsbrott.

Det systematiska arbetet med trygghetsronderingar kring kontorets byggnader fortsätter, liksom kontorets deltagande i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By.

Kontoret fortsätter arbetet med att förbättra belysningen kring flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts ut och ersätts mot nya energieffektivare armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet.

Kontoret medverkar under året med en utmaning till Open Lab där studenter får formulera lösningar på en utmaning. Kontorets utmaning gäller utveckling av Medborgarhuset som en trygg och öppen mötesplats. Under perioden har kontoret, utifrån modellen för tjänstedesign, presenterat utmaningen för studenterna, de har tagit fram flera olika förslag på lösningar som kontoret sedan har utvärderat för vidare arbete av studenterna.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att förvalta och utveckla byggnader och anläggningar som är till för alla medborgare och på så sätt arbeta enligt stadens program för mänskliga rättigheter. Stadens program för mänskliga rättigheter ska implementeras på alla förvaltningar och bolag. Kontoret har under perioden påbörjat planeringen för kontorsövergripande kunskapsinsatser om själva programmet.

Under perioden har kontoret påbörjat analysarbetet för att särskilt se över flickor och kvinnors upplevelse av trygghet och sedan vidta åtgärder. Kontoret har deltagit i en workshop ledd av stadsledningskontoret vad gäller kvinnors upplevelser av trygghet. I arbetet ingår även att utgå från det material som finns tillgängligt i staden, till exempel trygghetsmätningen. Denna aktivitet kopplar även till att utveckla kontorets egna kunskap om de förutsättningar som påverkar olika grupperns möjligheter att känna sig trygga i och därmed ta del av det offentliga rummet och den service som staden tillhandahåller.

Kontoret fortsätter arbetet med ständiga förbättringar inom processen för barnkonsekvensanalyser i samverkan med idrottsförvaltningen. Kontoret arbetar med fastighetsnämndens funktionshinderråd i frågor som rör tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. Kontoret har regelbundna möten med rådet där bland annat aktuella projekt och årshjulets planeringar presenteras. Under perioden har kontoret haft tre möten med rådet. Detta syftar även till att öka medborgares möjlighet till delaktighet och inflytande i enlighet med programmet för mänskliga rättigheter.

En direkt påverkan som kontoret har på mänskliga rättigheter är att se till att kontorets lokaler är tillgängliga för alla så att alla kan ta del av de verksamheter som erbjuds. Kontoret fortsätter förbättra tillgängligheten i och till byggnaderna i byggprojekt. Två exempel under perioden är en renoverad utrymningsväg för rullstolsburna i Bandhagshallen och i ombyggnationen av Brännkyrkahallen planeras det för två nya hissar, nya ramper och trapphiss till läktaren i stora hallen. Inför renovering av Glasbruket 3 A-C pågår projektering för att tillgänglighetsanpassa hela byggnaden, tidigare har endast delar av byggnaden varit det.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att se över inriktningen för det internationella arbetet. En workshop om hur kontorets arbete med extern finansiering bör se ut planeras att genomföras med stöd av stadsledningskontoret. Under perioden har arbetet med att installera laddplatser som har beviljats medel från Klimatklivet påbörjats.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202404	Utfall 202504	VP 2025	T1 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T1 2025
Hyror	544,0	575,8	1 715,5	1 713,2	-2,3
Mark, arrendetäkter, torg och parkering	9,2	9,4	26,4	26,5	0,1
Mediainträer (el, värme, vatten etc.)	18,1	19,3	55,4	56,5	1,1
Arbeten åt utomstående	-1,8	-0,1	4,1	2,2	-1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,0	13,7	0,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,3	2,7	2,7	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	10,4	9,9	29,0	29,8	0,7
Övriga intäkter	7,8	7,5	45,0	46,6	1,6
Summa verksamhetens intäkter	587,7	622,0	1 891,1	1 891,1	0,0
Driftkostnader (drift)	-70,2	-72,9	-233,0	-239,3	-6,3
Lokalservice och FM-tjänster	-7,0	-5,7	-29,0	-29,8	-0,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-34,2	-32,9	-90,6	-95,1	-4,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-24,2	-21,7	-67,1	-67,1	0,0
Planerat underhåll	-15,0	-12,0	-55,0	-55,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-5,0	-2,6	-4,1	-2,2	1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-9,4	-9,6	-0,2
Förvaltningskostnader (OH)	-51,2	-57,8	-179,9	-179,9	0,0
Fastighetsskatt	-5,5	-5,5	-16,2	-16,2	0,0
Kundförluster	0,4	-2,0	0,0	2,1	2,1
Försäljningsomkostnader	-0,3	-0,3	-2,7	-2,7	0,0
Skadestånd och Vite	-0,5	-0,2	-0,2	-0,8	-0,6
Marknadsföringsbidrag	-0,8	-0,5	-2,3	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-49,1	-31,3	-22,7	-26,4	-3,7
Summa verksamhetens kostnader	-262,6	-245,4	-712,2	-724,2	-12,0
Verksamhetens driftnetto	325,1	376,6	1 178,9	1 166,9	-12,0
Avskrivningar	-221,0	-231,9	-732,2	-732,2	0,0
Räntekostnader	-122,6	-124,0	-395,1	-395,1	0,0
Summa kapitalkostnader	-343,6	-355,9	-1 127,3	-1 127,3	0,0
Resultat innan överskottskrav	-18,5	20,8	51,6	39,6	-12,0
Överskottskrav	0,0	0,0	51,6	51,6	0,0
Ansökta budgetjusteringar				-12,0	
Årets resultat	-18,5	20,8	0,0	0,0	0,0
Ej aktiverbara utgifter		-4,2	-80,0	-80,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-18,5	16,6	-80,0	-80,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 1 (årsprognosen) uppvisar en avvikelse om 12 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 51,6 mnkr i verksamhetsplan. Kontoret begär i samband med tertialrapport 1 en budgetjustering med totalt 12,0 mnkr motsvarande

avvikelsen. De ökade kostnaderna avser bevakning av samhällsviktig verksamhet för att möta det utökade uppdraget kring civilt försvar och stärkt beredskap, en överenskommelse om engångskostnad samt kostnader för förvaltning av Hästa gård. Kontoret prognosticerar ett minskat överskottskrav med 12,0 mnkr motsvarande ansökningarna om budgetjustering.

Kontoret vill understryka att det inte finns något utrymme för oförutsedda större händelser i årsprognosen samt att till exempel fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kan komma att påverka prognosen under året. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet.

I årsprognosen uppgår kontorets totala intäkter till 1 891,1 mnkr, vilket är i linje med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 724,2 mnkr och ökar således med 12,0 mnkr (+1,7 %). Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 127,3 mnkr varav 732,2 mnkr avser avskrivningar och 395,1 mnkr avser räntor. Kapitalkostnaderna är oförändrade jämfört med verksamhetsplan.

Under perioden januari till april uppgår kontorets intäkter till 622,0 mnkr i utfallet. Verksamhetens kostnader för motsvarande period uppgår till 245,4 mnkr. Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 355,9 mnkr. De ej aktiverbara kostnaderna uppgår till 4,2 mnkr. Dessa är inte beaktade i årsprognosen då kontoret avser att ansöka om centrala medel i samband med tertialrapport 2 och årsbokslut efter dialog med stadsledningskontoret.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrott och Uppdrag Mnkr	Utfall 202404	Utfall 202504	VP 2025	T1 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T1 2025
Hyror	340,2	354,9	1 053,4	1 051,1	-2,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,3	4,4	13,1	13,1	-0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	17,0	18,1	51,5	52,6	1,1
Arbeten åt utomstående	-0,7	-0,1	0,1	0,2	0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,2	2,6	2,6	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	10,4	9,9	29,0	29,8	0,7
Övriga intäkter	7,6	9,5	41,8	43,4	1,6
Summa verksamhetens intäkter	378,8	396,9	1 191,6	1 192,7	1,2
Driftkostnader (drift)	-51,6	-53,0	-168,9	-175,0	-6,1
Lokalservice och FM-tjänster	-7,0	-5,6	-29,0	-29,8	-0,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-29,3	-27,7	-78,1	-81,3	-3,2
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-12,4	-12,5	-34,9	-34,9	0,0
Planerat underhåll	-6,1	-5,1	-31,4	-31,4	0,0
Arbeten åt utomstående	-3,9	-2,6	-0,1	-0,2	-0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-42,2	-48,8	-152,8	-153,1	-0,3
Fastighetsskatt	-4,8	-4,8	-14,4	-14,4	0,0
Kundförluster	-0,1	-1,6	0,0	2,1	2,1
Försäljningsomkostnader	-0,3	-0,2	-2,6	-2,6	-0,1
Skadestånd och Vite	0,0	-0,2	0,0	-0,8	-0,8
Marknadsföringsbidrag	-0,8	-0,5	-2,3	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-47,3	-27,8	-17,8	-22,0	-4,2
Summa verksamhetens kostnader	-205,7	-190,4	-532,3	-545,6	-13,3
Verksamhetens driftnetto	173,0	206,5	659,3	647,2	-12,1
Avskrivningar	-109,7	-118,8	-374,5	-374,5	0,0
Räntekostnader	-76,7	-78,9	-250,5	-250,5	0,0
Summa kapitalkostnader	-186,4	-197,7	-625,1	-625,1	0,0
Resultat innan överskottskrav	-13,3	8,9	34,2	22,2	-12,0
Överskottskrav	0,0	0,0	51,6	51,6	0,0
Ansökta budgetjusteringar				-12,0	
Årets resultat	-13,3	8,9	-17,4	-17,4	0,0
Ej aktiverbara utgifter	-10,6	-2,9	-30,0	-30,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	-24,0	6,1	-47,4	-47,4	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår i årsprognosen till 1 192,7 mnkr, vilket innebär en ökning med 1,2 mnkr (0,1%) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 051,1 mnkr, vilket är en minskning med 2,3 mnkr (-0,2%) jämfört med verksamhetsplan. Inom posten finns flertalet förändringar med både positiv och negativ effekt.

I kontorets arbete med verksamhetsplan görs ett antal antaganden kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI), vilket år 2025 uppgick till 1,57 %. Indexregleringen görs med KPI för oktober 2024 som bas.

Med anledning av rådande omvärldsläge ser kontoret fortsatt tendenser till minskad betalningsförmåga hos några av kontorets hyresgäster. I några fall har verksamheter gått i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa, för att om möjligt finna lösningar. Det finns hyresgäster i citykärnan som har sagt upp hyresavtal för villkorsändring. Några har begärt marknadsutlåtande från Hyresnämnden. Detta medför en risk för hyressänkningar och vakanser som i nuläget är svåra att kvantifiera. Kontoret har prognosticerat för ökade vakanser i Daneliuska huset (Landbyska verket 1) och i Låghuset (Beridarebanan 10). Hyresintäkterna för dessa minskar med 1,8 mnkr respektive 2,3 mnkr.

I Östermalmshallen (Riddaren 3) har hyresavtal för samtliga lokaler tecknats från och med januari i år. För närvarande renoveras de tidigare vakanta lokalerna och de nya hyresgästerna planeras tillträda innan sommaren. Hyresintäkterna för 2025 är något lägre i prognos än i verksamhetsplan på grund av inledande hyresrabatter och att fastighetsskatt inte kan aviseras hela året för de nyuthyrda lokalerna.

För en av hyresgästerna i basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har tingsrätten beslutat om företagsrekonstruktion vilket innebär risk för minskade hyresintäkter samt eventuella kundförluster. Prognosen för hyresintäkterna för basarerna minskar med 1,6 mnkr.

En hyresrabatt till en kontorshyresgäst i Kulturhuset (Skansen 23) medför minskade hyresintäkter på cirka 1,0 mnkr.

Kontoret genomförde tidigare en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om cirka 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Uppstartsperioden har kraftigt försenats och en handlingsplan har tagits fram för hyresgästen i samråd med verksamhetens externa finansörer, i syfte att skapa stabila förutsättningar för verksamheten framåt. Kontoret är inne i slutfasen av förhandling om en ny hyresnivå som ska gälla från oktober 2024 och återkommer med effekten i kommande rapporteringar.

Kontoret återbetalar cirka 1,9 mnkr retroaktivt till en stadsdel som tidigare har betalat för hög hyra för två förskolor. Motsvarande minskning finns på kostnadssidan då kontoret i sin tur betalade för hög avgift till bostadsrättsföreningen. Regleringarna ger ingen nettoeffekt men föranleder avvikelser både på intäkts- och kostnadssidan.

Kontoret kommer under året att tilläggsavisera uteblivna avtalade intäkter för index till en hyresgäst i Garagerörelsen (Beridarebanan 10), vilket kommer att ge en positiv avvikelse mot

verksamhetsplan. Kontoret återkommer i kommande rapporteringar.

Hästa gård och del av Igelbäckens kulturresevat överfördes till kontoret i slutet av 2024 och ett arrendeavtal är nu på plats. Då verksamhetsplanen inte inkluderar en intäkt avseende detta blir det en positiv avvikelse med 0,2 mnkr. Avtalet inkluderar en inledande hyresrabatt, vilket innebär att intäkten blir ännu högre år 2026.

Kontoret har identifierat att det finns LSS-bostäder (bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) i beståndet som inte uppfyller nu gällande myndighetskrav utifrån verksamheternas art och förutsättningar. Eventuell 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 prognosen.

I kontorets bestånd finns ett antal tomställda lokaler som stadsdelsförvaltningar valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS men även lokaler som använts för parkleksverksamhet. Utredning pågår om hantering och möjlig användning av parklekslokaler. En del objekt är aktuella för avyttring. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader. Det är svårt att hitta hyresgäster eller en alternativ användning för de byggnader som använts för parkleksverksamhet då de ofta har ett begränsat användningsområde och ligger otillgängligt.

Kontoret arbetar fortlöpande med att avveckla lokaler inhyrda för förskoleverksamhet som hyrs ut till extern verksamhetsutövare, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Avtalskonstruktionen medför ekonomiska risker och meradministration där kontoret riskerar att kvarstå i avtal med hyresvärderna utan att ha någon hyresgäst. Det finns i nuläget inhyrningar med pågående ekonomiska tvister samt en inhyrning där kontoret riskerar att få merkostnader för återställning av lokalen.

Mediaintäkter

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

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 1,1 mnkr (+2,2 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst intäkter för el och vatten. Elintäkterna ökar till exempel på Husby gård (del av Akalla 4:1) som fått nya mätare som kan faktureras efter faktisk förbrukning.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökar med 1,6 mnkr (+3,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser till exempel vidarefaktureringskostnader vid paviljongerna i Kungsträdgården.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppgifter uppgår till 545,6 mnkr, vilket är ökning med 13,3 mnkr (+2,6 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Årsprognosen för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att årsprognosen inte har något utrymme för större oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 175,0 mnkr, vilket är 6,1 mnkr högre (+3,6 %) än i verksamhetsplan.

Kontoret har tilldelats ett bevakningsuppdrag utifrån verksamhetsförändringar rörande särskilda objekt kopplade till skyddsvärda verksamheter i staden. Det nya bevakningsavtalet löper från och med 1 januari 2025 vilket kommer medföra högre kostnader under året. Kontoret ansöker i samband med tertialrapport 1 om en budgetjustering på 5,0 mnkr avseende bevakning av samhällsviktig verksamhet för att möta det utökade uppdraget kring civilt försvar och stärkt beredskap.

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

I verksamhetsplan 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 och drift kommer att uppgå till cirka 4,0 mnkr årligen, vilket är beaktat i verksamhetsplan och prognos. Kontoret ansöker om en budgetjustering på 2 mnkr motsvarande differensen mellan budget och prognos avseende skötsel och drift av Hästa gård. Detta inkluderar inte driften av kontorets delar av Igelbäckens kulturreservat. Denna kostnad kommer kontoret att ansöka om i kommande rapporteringar.

Mediakostnader

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

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 3,2 mnkr (+4,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst kostnader för el och fjärrvärme. Ökningen av el beror främst på en engångskostnad för återbetalning till en hyresgäst i Börshuset (Rådstugan 1).

Underhållskostnader

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

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll prognosticeras i linje med verksamhetsplan.

Kontoret ser en risk att det avhjälpande underhållet kommer att öka på Tekniska nämndhuset när garantitiden avslutas för de tidigast genomförda arbetena inom renoveringsprojektet. Det upparbetade utfallet för avhjälpande underhåll på bostadsrätter ligger högt under perioden, bland annat för åtgärd av vattenskada.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

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

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 arbetstid 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 2024 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. Den planerade översynen samt eventuella åtgärder kan komma att påverka den budgeterade nivån och årets resultat. En lägre tidrapporteringsgrad än vad som budgeterats får en negativ effekt på förvaltningskostnaderna då mer kostnader belastar resultaträkningen.

Övriga kommentarer

Som tidigare beskrivet under avsnitt *hyresintäkter* ser kontoret tendenser till begränsad betalningsförmåga och konkursrisk för några av kontorets hyresgäster. Detta innebär även en risk framåt för ökade kostnader i form av kundförluster. Kontoret arbetar fortsatt aktivt i frågan och har löpande dialog med berörda hyresgäster. Den uppdaterade prognosen av befarade kundförluster avser regleringar av fordringar från föregående år.

Kontoret kommer under sommaren att få kännedom om effekten av den allmänna fastighetstaxeringen för år 2025. Kostnaderna vidarefaktureras i den grad det är möjligt men en eventuell höjning riskerar att ge en negativ effekt på kontorets resultat. Det beror till exempel på att fastighetsskatt inte kan vidarefaktureras för tomställda och vakanta lokaler.

Prognosen för övriga kostnader uppgår till 22,0 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna. Kontoret har också ett antal pågående ärenden som kräver extern juridisk rådgivning och kostnader för detta prognosticeras under övriga kostnader.

Kontoret har efter en längre dialog fastställt en överenskommelse om en engångskostnad om 5 mnkr avseende en av kontorets fastigheter. Kontoret ansöker per tertialrapport 1 om en budgetjustering motsvarande beloppet.

Kontoret har under perioden fortsatt planeringen för att rusta upp och verksamhetsanpassa fastigheten Cederdal 5:1 för Norra Innerstadens stadsdelsförvaltning och Kämpinge 2:1 för Järva stadsdelsförvaltning. Ett inriktningsbeslut och ett beslut om förvärv av Kämpinge 2:1 fattades i aprilnämnden, vilket innebär att kontoret kommer ta över byggnaderna från SISAB i september. Den ekonomiska effekten av förvärven är inte fastställd och kontoret återkommer med prognosjusteringar för resultaträkningen i kommande rapporteringar.

Kapitalkostnader

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 625,1 mnkr, varav 374,5 mnkr avsåg avskrivningar och 250,5 mnkr avsåg räntor.

Prognosen för årets kapitalkostnader är oförändrad jämfört med verksamhetsplan men kontoret vill understryka att det finns stora osäkerheter som kan påverka årsprognosen. Det har till exempel identifierats att det finns befintliga anläggningar i kontorets anläggningsregister med långa avskrivningstider som inte motsvarar faktiskt livslängd. Effekten av att förkorta livslängden på de identifierade anläggningarna är ännu inte fastställd. Kontoret kommer också att se över processen för utrangering och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade kostnader. När ett projekt ska slutredovisas och aktiveras finns också en risk att de komponenter som ligger som underlag till årets prognos behöver justeras, vilket kan påverka årets kapitalkostnader.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2025 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/drifstkostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten exklusive idrottsanläggningar uppgå till 30 mnkr vilket är i linje med vad som angavs i verksamhetsplan. Kontoret lyfte i verksamhetsplanen och vill fortsatt understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognostiserade. De upparbetade kostnaderna per april uppgår till 2,9 mnkr. För årets upparbetade ej aktiverbara utgifter kommer budgetjustering att sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen kommer att begäras i samband med detta.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall 202404	Utfall 202504	VP 2025	T1 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T1 2025
Hyror	198,1	214,8	644,4	644,4	0,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,1	3,0	8,7	8,9	0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,5	,4	1,1	1,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	,3	,2	,7	,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	202,0	218,4	654,9	655,1	,1
Driftkostnader (drift)	-16,3	-17,9	-56,6	-56,7	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-0,6	-0,9	-2,2	-2,8	-0,6
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-10,1	-8,2	-28,7	-28,7	0,0
Planerat underhåll	-8,8	-6,9	-23,6	-23,6	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-6,7	-6,7	-20,0	-20,0	0,0
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	-0,1	-0,1	0,0
Skadestånd och Vite	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-1,5	-3,3	-4,1	-3,5	0,6
Summa verksamhetens kostnader	-44,4	-43,9	-135,3	-135,3	,0
Verksamhetens driftnetto	157,6	174,5	519,6	519,6	0,0
Avskrivningar	-111,3	-113,1	-357,7	-357,7	0,0
Räntekostnader	-45,9	-45,1	-144,5	-144,5	0,0
Summa kapitalkostnader	-157,2	-158,2	-502,2	-502,2	,0
Resultat innan överskottskrav	,4	16,3	17,5	17,6	0,1
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,4	16,3	17,5	17,6	0,1
Ej aktiverbara utgifter		-1,3	-50,0	-50,0	
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	0,4	15,0	-32,5	-32,4	0,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

*Ovan tabell innehåller avrundningar

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 637,4 mnkr vilket är oförändrat jämfört med verksamhetsplan. De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökar med 0,1 mnkr (+1,2 %) och arrendena med 0,1 mnkr (+1,5 %), vilket främst beror på indexuppräknings.

De förvärv som planeras av Kämpingeskolan i Tensta (Kämpinge 2:1) och Sveaplans gymnasium (Cederdal 5:1) i norra innerstaden inkluderar en idrottslokal per fastighet, vilket

innebär två nya hallar i beståndet som kommer att ingå i idrottsnämndens självkostnadshyra. Kontoret återkommer med prognos för resultatpåverkan i kommande rapporteringar.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 135,3 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 56,7 mnkr, en ökning om 0,1 mnkr (+0,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Driftkostnaderna består av flertalet olika kostnader och bland annat ökar prognosen för försäkringspremier, bevakning samt skador och åverkan.

Kontoret har samtidigt sänkt prognosen för serviceavtal eftersom behovet av den reningsanläggning som kontoret byggt på Kristinebergs IP utifrån nya beslut efter projektets färdigställande inte längre kvarstår. Det innebär att den kostnad för serviceavtal som kontoret budgeterade för anläggningen utgår.

Mediakostnader

Mediakostnader för idrottsanläggningar ökar med 0,6 mnkr, vilket till exempel avser vatten och fjärrvärme på Forsgrenska badet i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1). Kontoret har sett över fördelningen av media mellan Medborgarhuset och Forsgrenska badet, vilket kan leda till fler prognosjusteringar.

Underhållskostnader

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

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 23,6 mnkr, vilket är oförändrat mot verksamhetsplanen. Inom posten finns bland annat åtgärder på kontorets simhallar för att säkerställa fortsatt drift fram till att kommande renoveringar kan genomföras.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 3,5 mnkr och inkluderar projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 502,2 mnkr, varav 357,7 mnkr avsåg avskrivningar och 144,5 mnkr avsåg räntor.

Prognosen för årets kapitalkostnader är oförändrad jämfört med verksamhetsplan men kontoret vill understryka att det finns stora osäkerheter som kan påverka prognosen framåt. Det har till exempel identifierats att det finns befintliga anläggningar i kontorets anläggningsregister med långa avskrivningstider som inte motsvarar faktiskt livslängd. Effekten av att förkorta livslängden på de identifierade anläggningarna är ännu inte fastställd. Kontoret kommer också att se över processen för utrangering och anläggningsredovisning, vilket förväntas föranleda ökade kostnader.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2025 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten inom idrottsanläggningar uppgå till 50 mnkr vilket är i linje med vad som angavs i verksamhetsplan. De upparbetade kostnaderna per april uppgår till 1,3 mnkr. För årets upparbetade ej aktiverbara utgifter kommer budgetjustering att sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen kommer att begäras i samband med detta.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202404	Utfall 202504	VP 2025	T1 2025	Avvikelse VP 2025 vs. T1 2025
Hyror	5,6	6,1	17,7	17,7	-0,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	1,8	2,0	4,5	4,5	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,6	,8	2,8	2,8	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,1	0,0	4,0	2,0	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	13,0	13,7	0,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	,0	-2,3	2,6	2,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	6,9	6,6	44,6	43,3	-1,3
Driftkostnader (drift)	-2,3	-2,1	-7,5	-7,7	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-4,3	-4,3	-10,3	-11,0	-0,7
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-1,6	-0,9	-3,5	-3,5	0,0
Planerat underhåll	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-1,1	0,0	-4,0	-2,0	2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	-9,4	-9,6	-0,2
Förvaltningskostnader (OH)	-2,4	-2,4	-7,1	-6,8	0,3
Fastighetsskatt	-0,7	-0,7	-1,8	-1,8	0,0
Kundförluster	0,5	-0,4	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,2
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,3	-0,3	-0,8	-0,9	-0,1
Summa verksamhetens kostnader	-12,4	-11,0	-44,6	-43,3	1,3
Verksamhetens driftnetto	-5,5	-4,4	,0	,0	0,0
Avskrivningar	,0	,0	,0	,0	0,0
Räntekostnader	,0	,0	,0	,0	0,0
Summa kapitalkostnader	,0	,0	,0	,0	,0
Resultat innan överskottskrav	-5,5	-4,4	,0	,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-5,5	-4,4	0,0	0,0	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

**Ovan tabell innehåller avrundningar*

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 2,0 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.

De befintliga förvaltningsuppdragen på fastigheterna Hjorthagen 1:3 och Ladugårdsgärdet 1:4 har setts över och avtalen för dessa har ändrats vilket har beaktats i prognosen per tertialrapport 1. Det innebär att uppdrag för vissa byggnader avslutas och andra ändras.

Intäkter

Intäkterna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 43,3 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,7 mnkr, vilket är en ökning om 0,7 mnkr (5,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

De marginellt minskade hyresintäkterna beror på avflyttningar.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets prognos som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 43,3 mnkr inklusive den regleringspost som prognosticeras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Prognosen för reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,6 mnkr, vilket är en ökning om 0,2 mnkr (2,4 %) jämfört med verksamhetsplan.

Ökningar i kostnaderna avser främst kostnader för media i form av fjärrvärme på byggnader på Linta gårdsväg (Ulvsunda 1:1) och el på Induktorn (Induktorn 33).

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.

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar 2025 uppgick totalt till 1 780 mnkr (se tabell nedan). Utöver denna budget har totalt 40,2 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 25,0 mnkr till klimatinvesteringar, 5,4 mnkr till trygghetsskapande åtgärder, 1,8 mnkr till parklekar samt 8,0 mnkr till Hästa Gård.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget totalt utökats till 1 820,2 mnkr för 2025.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till april uppgår till 285,6 mnkr. Detta innebär att ca 16 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under motsvarande period 2024

hade 257,8 mnkr eller 14 % av detta års investeringsbudget upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror bland annat på i vilken fas de största projekten befinner sig men även deras framdrift.

Helårsprognos

Även under 2025 arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte har rådighet över att medföra förseningar eller merkostnader. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser samt eventuella överprövningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 839,2 mnkr, vilket är 19 mnkr högre än den justerade budgeten. Detta förklaras av att kontoret nu i T1 ansöker om budgetjusteringar om 16,5 mnkr för parklekar och 2,5 mnkr för klimatinvesteringar.

Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 940 mnkr vilket också är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Inom de utökade är den 899,2 mnkr, vilket är 19 mnkr högre än kommunfullmäktiges justerade budget och förklaras av ovan nämnda budgetjusteringar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2025 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås och kontoret utvärderar löpande den samlade investeringsnivån.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader och kan därmed ej aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Som nämnt i VP är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand. I T1 antar kontoret att dessa ej aktiverbara utgifter inom investeringsverksamheten ligger kvar på samma belopp som i VP, cirka 80 mnkr. Av dessa 80 mnkr avser 50 mnkr idrottsanläggningar och resterande övriga fastigheter. De utgifter som bokats som kostnad men kopplas till investeringsprojekt till och med T1 uppgår till ca 4,2 mnkr.

Investeringsbudgeten är uppdelad i de två kategorierna exklusive idrottsanläggningar respektive idrottsanläggningar. Var och en av dessa två är sedan uppdelad i en långsiktig och en utökad investeringsplan (se tabell nedan).

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

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret fortsätter bedriva arbetet med omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten, eller behövs för det kommunala uppdraget, alternativt är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Målsättningen ska vara att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig rådighet och hållbarhet i lokalbeståndet.

Kontoret arbetar 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 en öppen marknad.

I VP planerade kontoret ett antal försäljningsprojekt för totalt 14,5 mnkr under 2025, i T1 har denna siffra ökat till 24,5 mnkr. Ökning hänförs till ett ökat belopp för bostadsrätter (högre förväntade försäljningspris samt tidigarelagda försäljningar) som varit LSS-boende samt till att försäljningen av en bostad uppskattas ske tidigare (år 2025 istället för 2026) än vad som antogs i VP. Försäljningsomkostnaderna för år 2025 förväntas bli 2,7 mnkr i T1 vilket är i linje med vad som antogs tidigare i VP.

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

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP (Grimsta 1:2) beräknas uppgå till 101,2 mnkr, varav 1,5 mnkr avser år 2025. Kontoret har fortsatta kostnader för den pågående juridiska processen gentemot Trafikverket avseende läktarbyggnaden, vilka är svårbudgeterade. En överenskommelse med Trafikverket har uppnåtts gällande fotbollsplanen och reglering har skett. Byggprojektet är slutbesiktigt med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De prognostiseras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Drift

Kontoret begär i samband med tertialrapport 1 en budgetjustering med totalt 12,0 mnkr i ökade kostnader. De ökade kostnaderna avser bevakning av samhällsviktig verksamhet för att möta det utökade uppdraget kring civilt försvar och stärkt beredskap, en överenskommelse om engångskostnad samt kostnader för förvaltning av Hästa gård.

Investering

Klimatinvesteringar

I T1 2025 ansöker kontoret om medel för klimatinvesteringar i ett projekt om totalt 2,5 mnkr. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt T1 2025
Landbyska verket	Ventilationsaggregat	2,5

Parkleksinvesteringar

I T1 2025 ansöker kontoret om medel för upprustning av parklekar om totalt 16,5 mnkr. Samtliga har en skriftlig beställning ifrån berörd stadsdelsförvaltning. Fördelningen av dessa medel visas i tabellen nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Parkleksinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt T1 2025
Bandängens parklek	Upprustning	2,4
Högdalens kvartersgård	Upprustning	2,0
Rågdalens parklek	Upprustning	1,5
Aspuddens parklek	Upprustning	0,9
Kristallen parklek	Upprustning	0,7
Kulans parklek	Upprustning	0,2
Långholmens parklek	Upprustning	1,2
Ångens parklek	Upprustning	0,3
Humlegårdens parklek	Upprustning	1,4
Vasaparkens parklek	Upprustning	1,4
Vårgårdens parklek	Upprustning	1,0
Milans parklek	Upprustning	3,5

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – Kommentarer stora projekt

Bilaga 5 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål investeringar

Bilaga 6 – Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål drift

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-05-20