

Handläggare  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 26 920

Till  
Fastighetsnämnden

## Tertialrapport 2 2019 för fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2019 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade kostnader på 0,3 mnkr avseende Storkyrkobadet.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys</b> .....	<b>4</b>
<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål</b> .....	<b>4</b>
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort .....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige .....	7
1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet.....	8
1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande .....	8
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	8
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	8
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov .....	9
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet .....	10
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring .....	11
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	11
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....	18
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser .....	18
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	21
<b>Uppföljning av ekonomi</b> .....	<b>25</b>
Uppföljning av driftbudget.....	25
Investeringar.....	30
Försäljningar av anläggningstillgångar .....	35
Budgetjusteringar .....	36
Medel för lokaländamål.....	36
Analys av balansräkning .....	36
Övrigt .....	36
<b>Kvalitetsarbete</b> .....	<b>36</b>

<b>Övrigt</b> .....	<b>37</b>
<b>Slut</b> .....	<b>37</b>

**Bilagor**

*Bilaga 1 Investnetto 2019 T2*

*Bilaga 2 Kommentarer stora projekt T2*

*Bilaga 4.2a - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen*

*Bilaga 4.2b - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta*

*Bilaga 4.2c - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Akalla By*

*Bilaga 5.1a - KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet äventyrsbad*

*Bilaga 5.1b - KLIMAT Uppföljning Högdalen Sol Solcellspanel*

*Bilaga 5.1c - KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*

*Bilaga 5.1d - KLIMAT Uppföljning Anpassning byggnader skyfall*

*Bilaga 5.1e - KLIMAT Uppföljning utfasning av oljepannor*

*Bilaga 5.1f - KLIMAT Uppföljning Farsta IP*

*Bilaga 5.1g - KLIMAT Uppföljning Östermalmshallen*

*Bilaga 5.1h - KLIMAT Uppföljning Eriksdalshallen LED belys*

*Bilaga 5.1i - KLIMAT Ebadet belys entre korridorer*

*Bilaga 5.1j - KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*

*Bilaga 5.1k - KLIMAT Uppföljning Spånga IP*

*Bilaga 5.1l - KLIMAT Uppföljning Västberga solcell*

*Bilaga 5.1m - KLIMAT Uppföljning Mälarhöjden solcell*

*Bilaga 5.2a - KLIMAT Slutrapport juli 2019 Husby bollplan*

*Bilaga 5.2b - KLIMAT Slutrapport takbelysning Eriksdalsbadet badet*

## Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att inriktningsmål ett och två ska kunna uppfyllas helt under året. För inriktningsmål tre gör kontoret bedömningen att målet delvis kan uppfyllas.

Prognosen för det ekonomiska utfallet påverkas av att kontoret avyttrat fastigheter inom Slakthusområdet under perioden. Jämfört med budget har kontorets intäkter minskat med 6,3 mnkr till 1 362,5 mnkr. Kostnaderna ökar med 0,3 mnkr och uppgår till 583,7 mnkr. Kontorets driftnetto uppgår till 778,8 mnkr vilket är en minskning med 6,7 mnkr jämfört med budget. I prognosen minskar kapitalkostnaderna med 13,8 mnkr. Kontorets prognos indikerar ett underskott om 28,3 mnkr, förutsatt justering med 20,0 mnkr hänförligt till avyttring av delar av Slakthusområdet till Atrium Ljungberg och exploateringskontoret. Detta förutsätter beslut av kommunfullmäktige om justering av budget. Under årets andra tertiäl har kontoret fortsatt arbetet med mål om ekonomi i balans och del ett av en omorganisation har genomförts.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

### 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

Kontorets fastighetsbestånd består av lokaler som används av allmänhet, personer som leder och styr kommunen, personer som ansvarar för befolkningsskydd och räddningstjänst. Med de ökade kraven på säkerhet och trygghet kvarstår det för kontoret att arbeta vidare med dessa uppdrag. De viktigaste frågorna är att uppfylla god funktionalitet för de verksamheter som bedrivs i lokalerna. Digitala och fysiska förbättringar kring lokaler görs i samarbete med polismyndighet och kommunens ordningsvakter. Kontorets beslutsfattande personal genomgår övning i krisledning.

Kontorets ansvar som arbetsgivare i staden har lett till att nio sommararbetande ungdomar har praktiserat under sommaren.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:










#### 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

◆ Uppfylls delvis

#### Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Under perioden har kontoret samarbetat med IVA, Ingenjörsvetenskapsakademien och Jobbsprånget och tagit emot två nyanlända ingenjörer som gjort praktik på enheten teknikförvaltning. Nio stycken sommararbetande ungdomar har också tagits emot under perioden. Avseende

Avseende feriejobb anmälde kontoret nio platser under förutsättning att kontoret enbart står för kostnaden av handledning. Bakgrunden till detta är lönekostnaden för ungdomarna inte kunde inrymmas i kontorets budget.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			9	9	9 st	9 000 st	Tertial 2 2019
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1	1	1 st	1 050 st	Tertial 2 2019
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2			3	2	5	Tas fram av nämnd en	Tertial 2 2019
<b>Analys</b>								
Kontoret bedömer att man inte kommer kunna uppnå årsmål om 5 tillhandahållna praktikplatser under 2019 med hänvisning till den omorganisering som sker med övertalighet som följd.								
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			9 st	0	0 st	9 000 st	Tertial 2 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret ansvarar för byggnader och anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskydd och räddningstjänst. God funktionalitet och säkerhet är en viktig del i stadens säkerhetsarbete. Arbetet med dessa byggnader utgår från stadens trygghets- och säkerhetsprogram. Uppdraget är att utveckla förmågan att förebygga störningar och upprätthålla viktiga verksamheter.

Under perioden har omprioritering gjorts i investeringsplanen med fokus för att färdigställa pågående större projekt. Detta har medfört att den tidigare planerade projekteringarna av bland annat brandstationer flyttats framåt i tid.

På kontoret görs regelbundet risk- och sårbarhetsanalyser (RSA). Kontoret är en av de utvalda verksamheterna i staden som har genomfört RSA steg 4 med anledning av skyddsvärden i den verksamhet som kontoret bedriver och dess betydelse för stadens arbete med civilt försvar. Arbetet pågår i enlighet med vad som framkom i analysen.



Kontoret har under juni månad fått beviljat medel för trygghetsåtgärder i Akalla by. I samband med kontorets kundundersökning 2018, framkom bland annat behov av en förbättrad belysning i området. Kontoret planerar att genomföra åtgärderna under hösten 2019.

I Kulturhuset Skansen 23 pågår renovering och stora delar av byggnaden är stängd. Under byggtiden samverkar kontoret med olika aktörer för att öka den upplevda tryggheten i

närområdet genom Citysamverkan. Alla involverade har samlats kring en gemensam vision och parallella insatser. Kontoret hyr ut en lokal i Skansen 22 som fungerar som en mötesplats för roller som arbetar för ökad upplevd trygghet i närområdet.

Kontoret har tillsammans med trafikkontoret arbetat fram förslag på 16 nya saluplatser på torg fördelat över hela Stockholm. Förslagen på platser har ännu inte beretts till fastighetsnämnden. Däremot formulerades ett tjänsteutlåtande till nämnden med utvecklade ordningsföreskrifter för torghandel. I kommunstyrelsen återremitterades ärendet på grund av ytterligare krav ställdes på torghandeln. Som följd blev att Länsstyrelsen inte kunde godkänna alla förslagna ändringar och därmed tog hela förändringsprocessen stopp. För att försöka komma vidare har Länsstyrelsens beslut överklagats i Länsrätten. Kontoret väntar på besked om utfall på överklagan.

Kontoret har fortsatt arbetet med att säkerställa en god informationssäkerhet i verksamheten. Arbetet har framförallt bedrivits inom ramen för införandet av det nya fastighetssystemet samt åtgärdsbehov konstaterade för att möta kraven i dataskyddsförordningen. Kontorets medarbetare involveras och engageras i dessa frågor via t ex information på arbetsplatsträffar mm.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)						100 %	100 %	2019
<b>Analys</b> Kontoret bedömer att årsmålet kommer att uppnås. Utfall redovisas i samband med verksamhetsberättelsen för 2019								

Nämndmål:

## Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader och anläggningar

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Säkerhetsplan har tagits fram utifrån genomförd säkerhetsskyddsanalys och strategiska byggnader har identifierats
- Strategiska byggnader har kartlagts utifrån ett trygghetsperspektiv.
- Inventering av in- och utrymning i utvalda publika byggnader har genomförts.

### Analys

Alla chefer på kontoret kommer att genomgå en operativ övning i krishantering under hösten.

I staden pågår ett samarbetsprojekt mellan förvaltningar och bolag för att öka den sociala hållbarheten. Projektet samordnas av stadsledningskontoret och syftar till att förbättra den upplevda tryggheten hos medborgarna. Vid tre geografiska områden sker särskilda insatser,





nämigen Medborgarplatsen, Hässelby torg och Skärholmens torg. Även andra samarbeten pågår mellan kontoret, stadsdelsförvaltningar och andra fackförvaltningar för att utveckla och skapa nya levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Exempel på trygghetsfrämjande åtgärder som kontoret planerar genomföra under året är ombyggnadsprojekt vid Kälvesta bollplan. Konstgräs anläggs med mål att förbättra upplevelsen av platsen och göra den mer välkomnande och öka användningen bland föreningar och allmänheten. Anläggningen ska förses med bord och bänkar som inbjuder till samvaro. I tillägg installeras belysning för att möjliggöra ökade nyttjandetider och skapa en trygg miljö kvällstid.

Det som startade som ett medborgarförslag 2016 ledde till att staden den 27 april i år invigdes den nya 11-spelsplanen i konstgräs på Bredäng bollplan. Under sommaren har åtgärder genomförts i Eriksdalshallen och Gärdeshallen för att förbättra den fysiska tillgängligheten. När det gäller nyproduktion, som exempelvis Mälarhöjdens gymnastikhall, Hjorthagshallen, Västbergshallen är tillgängligheten viktig.

Ett närmare samarbete mellan kontoret, säkerhetsavdelningen på stadsledningskontoret och polisen har lett åtgärder för förstärkt upplevelse av tryggheten i området vid Slussen.

Kontoret har genomfört inventeringar på flera idrottsanläggningar, vilket har resulterat i förbättringar i utrymning för rörelsehindrade (s.k. ”säker plats”) som ska genomföras i år på Eriksdalshallen, Thorildshallen, Tensta sim- och idrottshall och S:t Erikshallen. I Hötorgshallens har kontoret inventerat in- och utrymning i garaget och startat ett samarbetsprojekt tillsammans med övriga inblandade fastighetsägare för uppgradering av nödbelysning och hänvisning av utrymningsvägar.

Arbete pågår med analys av resultat från NKI-undersökningar, för att kartlägga vilka byggnader som upplevs som otrygga. En trygghetskarta kommer att tas fram och uppdateras löpande för att följa upp att planerade trygghetsåtgärder ger önskat resultat.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra säkerhetsskyddsanalys	2019-01-01	2019-12-31	
 Kartlägga strategiska byggnader utifrån ett trygghetsperspektiv	2019-01-01	2019-12-31	
 Samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa helhetsperspektivet i respektive byggnad vid Sergels torg	2019-01-01	2020-06-30	
 Utveckla torghandelsverksamheten så att torgen upplevs som trivsamma och trygga vistelsemiljöer	2019-01-01	2019-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

**1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet**

● Uppfylls helt

### **Analys**

Inköp av bostadsrätter görs av kontoret, för att upplåtas till LSS boenden där stadsdelsnämnderna är förstahandshyresgäst och behovsökande hyr i andrahand. Kontoret har under året tillträtt ett LSS-boende (gruppboende) vid Sättra torg och ett LSS-boende (servicelägenheter) Hagastaden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

**1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande**

— Ingen

KF:s inriktningsmål:

## **2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

Försäljningen av delar av Slakthusområdet är nu klar. Det väntas bli starten för planeringen av Söderstaden.

Samarbetsprojekten mellan olika förvaltningar för bland annat planering av tillkommande idrottsanläggningar har legat stilla under sommaren. När det gäller utvecklingsarbetet med konstgräsplaner och framtida materialval vid byggande av dessa kommer detta ha allt större betydelse i ett hållbarhetsperspektiv. I Nackareservatet pågår inventering av pollinerande insekter. De är av stor betydelse för att mångfalden av växter ska kunna upprätthållas och öka i mindre grönområden runt om i staden via olika spridningszoner.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:



**2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv**



● Uppfylls helt

### **Analys**

Den 11 juni gick försäljningen av ett antal fastigheter inom Slakthusområdet till Atrium Ljungberg igenom. Staden har fortsatt fastigheter och byggnader i området som kontoret förvaltar tillsvidare.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlad verksamhet i konkurrens						90 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2019
<b>Analys</b> Redovisas i samband med verksamhetsberättelsen 2019.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stockholm Business Region AB ska i samverkan med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd fortsätta driva pilotprojektet i Årsta partihallar och utarbeta en samordningsmodell för stadens arbete med företagsområden.	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

**En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.**


 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat

- Arbetet med kundkommunikation och bemötande har vidareutvecklats
- Proaktiv kundkommunikation har etablerats
- Kunddialogen har stärkts

#### Analys

Kontoret har påbörjat arbetet med att se över hur vi kommunicerar avseende hyresgäst, byggnad och kontoret avseende vår skyltning. Vi har benchmarkat med andra fastighetsägare och nu pågår arbetet med att ta fram prioriterade aktiviteter i frågan.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Handlingsplan framtagna utifrån NKI-mätning 2018	2019-01-01	2019-06-30	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

**2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov**

 Uppfylls helt

#### Analys

Renoveringsarbetet av Stadsmuseet stod klart och återinvigdes för allmänheten i april 2019. Under perioden har projektet nominerats som en av fem kandidater till ROT-priset 2019. Priset ges till den beställare, byggtreprenör och arkitekt som bästa tillvaratagit byggnadens

särdrag och kvaliteter och/eller gett fastigheten en ny användning på ett elegant sätt.

I juni 2019 öppnade Stadsarkivet Liljeholmskajen för allmänheten. Det nya arkivet har fokus på Stockholms bebyggelsehistoria och bebyggelseutveckling. Lokalerna ligger i ombyggda bergtrum som Vin & Sprit tidigare huserat i. Kontoret har anpassat bergtrummen för att rymma 100 000 meter arkiv och publika lokaler.

Nämndmål:

### **Proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor**

 Uppfylls helt



#### **Förväntat resultat**

- Utvecklade samarbetsformer med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret har etablerats
- Idrottsytor med perspektivet 24/7 har integrerats i ett tidigt skede i processen

#### **Analys**

Kontoret har inlett kontinuerliga möten med stadsledningskontoret och idrottsförvaltningen för att kunna etablera ett strategiskt samarbete avseende långsiktig planering för idrottsytor.

Samplanering med SISAB och utbildningsförvaltningen sker på flera platser i staden. I området i och kring Söderstaden ska skolor byggas där nya idrottshallar för skola och idrottsverksamhet planeras. Ett strukturerat arbetssätt har under perioden etablerats mellan SISAB, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och kontoret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda möjligheten att planera in idrottsytor på tak i befintliga eller nya byggnationer	2019-01-01	2019-12-31	
 Utreda möjligheterna att bygga enklare idrottsanläggningar	2019-01-01	2019-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet**



 Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret har som ambition är att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Vid ny- och ombyggnation ska kontoret utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon vid ny- och ombyggnation.

De egna personaltransporterna har även under årets andra tertial skett företrädesvis med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet har skett med el- eller gasdrivna fordon.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	96,4 %			90,7 %	95 %	86 %	86 %	Halvår 1 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring

 Uppfylls helt

### Analys

I juni hade den omtalade konferensen Brilliant Minds möten i Stockholm som avslutades med en fest i Slakthusområdet, där kontoret i samarbete med Atrium Ljungberg såg till att evenemanget kunde genomföras.

I kulturlokaler och idrottslokaler som kontoret förvaltar hålls en hel del evenemang under året. Flera av dessa lokaler har hög kulturhistorisk klassning. Vid Stockholm Stadion samarbetar idrottsförvaltningen och kontoret för att underhållsåtgärder ska ske i perioder mellan evenemangen. Som fastighetsägare övervakar även kontoret planeringen inför evenemang så att inte byggnaden fysiskt påverkas av evenemanget. I samband med Kulturhusets renovering har kontoret varit behjälpligt med förmedling av några lokaler i närheten av Sergels torg. I själva Kulturhusbyggnaden pågår en del verksamhet fortfarande i gatuplanet vid Sergels torg.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Uppfylls helt











### Analys

Under andra tertialet har kontoret fortsatt arbetet med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen. Under hösten planerar kontoret att fortsätta utveckla de anvisningar inom olika tekniska områden liksom för hållbarhet, datasamordning och dokumentstyrning.

Arbetet fortgår med att säkerställa att material- och kemikalieval görs i enlighet med stadens riktlinjer och driftenheten fortsätter arbete för att byta ut produkter som innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen. Arbetet fortgår med att få samtliga större projekt att använda sig av och registrera produkterna i Byggvarubedömningen. Kontoret fortsätter sitt deltagande i utvecklingsprojekt och samarbeten för att utveckla mer hållbara konstgräsplaner.

Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt ordinarie drift- och underhållsplanering och åtgärder har vidtagits när behov

funnits. Under perioden har inventering av arter, främst pollinerande insekter, i Nackareservatet påbörjats och plantering av lövträd i Nacka- och Ågestareservaten genomförts.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				30,38 %		33,8 %	Tas fram av nämnd/bolagss tyrelse	2019
  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft				75 %		100 %	100%	2019
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				84,78 %		100 %	100%	2019
<b>Analys</b>								
Ett antal projekt är inte i fas med målet och resurs kommer tillsättas för att stötta dessa i arbetet med BVB.								
  Köpt energi (GWh)				105,6 GWh		103 GWh	1735 GWh	2019
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)				44 MWh		40 MWh	3 150 MWh	2019

Nämndmål:

### Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat

- Energiproduktionen i beståndet baserat på solenergi har ökat
- Plan och åtgärder med mål om fossilfritt bestånd 2020
- Stöd för kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändningen har utvecklats
- Energieffektivisering har beaktats vid ombyggnationer.
- Systematiskt arbete med driftoptimering genomförs i fastigheterna



#### Analys



Under perioden har kontoret arbetat vidare med driftoptimering i syfte att minska energiförbrukningen i det befintliga beståndet. Vid ny- och ombyggnation kravställs energieffektiva system. Kontorets ambition är fortsatt att öka produktionen av förnyelsebar

energi i kontorets byggnader, något som genomförs genom investeringar i solcellsanläggningar. En ny solcellsanläggning installerades på Mälarhöjdens gymnastikhall under föregående rapportperiod och ytterligare en anläggning har färdigställts i Hjorthagen under nuvarande rapportperiod. Utöver dessa har projektering för ytterligare tre anläggningar inletts.

Kontoret arbetar efter stadens målsättningar för energianvändning vid nyproduktion och större ombyggnationer. Målen för energiförbrukning berör hittills endast ett projekt, då övriga som avslutades 2018 inte har tillräcklig driftdata för att följas upp, till exempel på grund av fortsatta injusteringar och försäljning. En snabbanalys indikerar att målet inte kommer att nås, men en grundligare analys av projektet kommer att genomföras under hösten.

För att nå målsättningen om fossilfritt bestånd 2020 avser kontoret att byta ut kvarvarande oljepannor och ersätta dem med fossilfri uppvärmning. För detta har kontoret beviljats klimatinvesteringsmedel. Projektering avses påbörjas under hösten.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel färdigställda större ombyggnationer med energieffektivisering om minst 30%						50 %		2019
<b>Analys</b>								
Mätning från perioden pekar mot att mål inte uppnås men fortsatt mätning/analys görs under T3.								
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion 2019				1		2		2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda möjligheter för konvertering till fossilfri energiförsörjning i byggnader som värms upp genom fossila bränslen	2019-01-01	2019-12-31	
 Utreda möjligheterna att installera solcellsanläggningar och/eller solfångare i befintligt fastighetsbestånd	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

### Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

 Uppfylls delvis

#### Förväntat resultat

- Stadens avfallsplan är implementerad.
- Uppföljning av avfallsmängder och fraktioner sker vid byggprojekt



#### Analys


Kontorets arbete med resurseffektivitet kopplat till avfallshanteringen följer EU:s avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning, deponera. Vid samtliga ny- och större ombyggnationer ställs krav gällande avfallshantering,

både gällande själva produktionen samt avfallsplanering i den färdigställda byggnaden. Metodik för att följa upp resultatet samordnas med implementering av kontorets nya projektmodell och digitala verksamhetssystem.

Arbete med framtagande av anvisningar för källsortering i kontorets byggnader utifrån stadens avfallsplan påbörjades under våren.

Kontoret ligger vid tiden för rapporttillfällets uppföljning inte i takt med målen för dokumentation avfallshantering och framtagna specifika miljöprogram, men en handlingsplan för att åtgärda detta är initierad och målet prognostiseras bli uppnått till årets slut.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram				100 %		100 %		2019
<b>Analys</b> Kontoret avser följa upp berörda projekt under T3 för att uppnå målet.								
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder				94 %		100 %		2019
<b>Analys</b> Kontoret avser följa upp berörda projekt under T3 för att uppnå målet.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram anvisningar för källsortering i kontorets byggnader	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

## Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

 Uppfylls helt


### Förväntat resultat

- Åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader utifrån stadens skyfallsprinciper är framtagen och implementering påbörjad

### Analys

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, har kontoret fortsatt arbetet med klimatanpassning av byggnader. Kontoret har beviljats medel för klimatinvesteringar i tidigare perioder samt i samband med tertialrapport 1. Medlen ska användas för att påbörja arbetet med att klimatsäkra byggnader som identifierats ha hög risk att drabbas av översvämning och/eller försämrade markstabilitet till följd av skyfall eller förhöjda vattennivåer i hav och vattendrag. Detta arbete initieras under året.

Ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd innebär att samhällsnyttiga funktioner ska upprätthållas, människor ska skyddas och kulturarv ska bevaras. Kontoret förvaltar många samhällsnyttiga och kulturhistoriska viktiga byggnader som måste kunna klimatsäkras. I samband med den pågående renoveringen av Kulturhuset (Skansen 23) klimatsäkras byggnaden successivt under byggtiden, ett arbete som pågått under perioden och fortsätter över årsskiftet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

### Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat


- Systematiskt arbetssätt kring mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter i kontorets bestånd har implementerats.
- Kontoret har kunskaper om extrema väderförhållandens påverkan på inomhusklimatet


#### Analys

Kontoret har under perioden fortsatt genomföra ronderingar i tekniskutrymmen enligt fastslagen årsplan för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem. De mätningarna av luftflöden vid de regelbundna ventilationskontrollerna (OVK) har efter de projekterade värdena skett med övervägande gott resultat under perioden.

Kontoret har under perioden fortsatt enligt plan att mäta radonhalter i kontorets byggnader och upprättat åtgärdsplaner där resultatet överskridit gränsvärdet. Genom kravställande på tillämpning av BVB och Bygga F, en standard för fuktsäkerhetsprojektering, i byggprojekt skapas förutsättningar för en sundare och säkrare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster. Kontoret ligger vid tiden för rapporttillfällets uppföljning inte i takt med målet för Bygga F men handlingsplan för att åtgärda detta är initierad och målet prognostiseras bli uppnått till årets slut.

Aktivitet för kartläggning av värme och komfortkyla utgår då ansökan om klimatinvesteringsmedel för extrema väderförhållanden avslogs.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flicko r	Perio dens utfall VB 2018	Progno s helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.				100 %		100 %		2019
<b>Analys</b> Kontoret avser följa upp berörda projekt under T3 för att uppnå målet.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda om befintliga system för värme och komfortkyla i utvalda byggnader är tillräckliga för att hantera en förändring av klimatet, där extrema utomhustemperaturer blir vanligare	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

## Nämndens fastigheter är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Kravställande gällande kemikaliesmart förskola sker vid förvärv av bostadsrätter för förskolor
- Mängden prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet minskar.
- Stadens rekommendationer för anläggning av konstgräsplaner avvägs och tillämpas där förutsättningar finns.


### Analys



Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan och miljöprogrammets krav och ambitioner på området. För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter ska material och kemikalier som projekteras och sedan byggs in i byggprojekt registreras. Kontoret har under perioden fortsatt att ställa krav på tillämpning av systemet Byggvarubedömningen (BVB).

För att begränsa spridning av mikroplaster och kemikalier har staden tagit fram rekommendationer för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Vid anläggning/omläggning av konstgräsplaner och sportytor ska kontoret avväga och tillämpa dessa rekommendationer där förutsättningar finns. Under perioden har förfrågningsunderlag gällande konstgräsplaner utformats med nya miljökrav i enlighet med rekommendationerna. Kontoret fortsätter även sitt deltagande i utvecklingsprojekt och samarbeten gällande nya material för konstgräsplaner, under våren har till exempel samarbete med idrottsförvaltningen konkretiserats i en mötesserie för att samordna och styra aktuella konstgräsplansupphandlingar. Utredning om att belägga Stockholms stadion med hybridgräs utförs under kommande tertiäl.

Kontorets driftverksamhet ska enbart använda på förhand godkända kemikalier som finns registrerade i kemikaliehanteringssystemet Chemsoft. Arbete med att säkerställa att samtliga kemikalieskåp på kontorets driftplatser enbart innehåller av kontoret godkända produkter samt att aktuella säkerhetsdatablad finns för dessa produkter fortgår. I arbetet ingår även att hitta ersättningsprodukter för de produkter som innehåller utfasnings- och/eller riskminskningsämnen.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i BVB har minskat i kontorets byggnader	9,3 %			12 %	9,3 %	10 %		Tertial 2 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera krav gällande materialanvändning och utformning av konstgräsplaner och sportytor i upphandlingsunderlag	2019-01-01	2019-12-31	
 Utredda möjligheten att belägga Stockholms Stadion med hybridgräs	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

### Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat


- Kontoret har skapat och utvecklat ekosystemtjänster vid ny- och ombyggnationer där det har varit möjligt.
- De gröna och ekologiska värdena i naturreservaten har utvecklats.


#### Analys

Vid ny- och större ombyggnationer ska ekosystemtjänster kartläggas och åtgärder vidtas för att bevara och om så är möjligt förstärka dessa. Under perioden har kontoret fortsatt arbeta med utveckling av arbetssätt för att säkerställa att möjligheten att skapa/utveckla/bevara ekosystemtjänster beaktas vid ny- och ombyggnation.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden. Exempelvis arbetar kontoret med att sköta och bevara skogarna i naturreservaten, där målet är variationsrik skog med höga naturvärden. Under perioden har 7 000 lövträd planterats; ek, bok och lönn, på en yta om 2-3 hektar i Nacka- och Ågestareservaten. Genom denna åtgärd binds koldioxid från atmosfären samtidigt som en konvertering från produktionsskogar av gran till blandskogar ger ökade naturvärden. Trädplanteringen ingår i kontorets planerade naturvård.

Kontoret har även påbörjat en omfattande inventering av arter, främst pollinerande insekter, i Nackareservatet då man fått indikation om att ett flertal hotade arter finns i området. Kännedom om vilka arter som finns i området är viktig för beslut om framtida skötselåtgärder.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognoss helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel byggprojekt i förstudiefas där möjligheten att utveckla ekosystemtjänster har prövats.				14,71 %		100 %		2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra kompetenshöjande åtgärder för att säkerställa att möjligheten att skapa/utveckla/bevara ekosystemtjänster beaktas vid ny- och ombyggnation	2019-01-01	2019-12-31	

KF:s inriktningsmål:

### 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

Kontoret har fortsatt arbetet med att nå en ekonomi i balans och en ökad träffsäkerhet i prognoserna under året. Under perioden har kontoret även arbetat vidare med att utveckla och renodla fastighetsportföljen för en ändamålsenlig och mer lönsam sammansättning.

Arbetet med att vidareutveckla projektprocessen fortgår och processen är beslutad under perioden och gäller från och med 1 september. Under hösten breddinförs projektstödsverktyget Antura samt medarbetare och chefer utbildas i både arbetssätt och verktyg.

För att öka upphandlingskompetensen inom kontoret har projektavdelningens medarbetare genomgått en grund- och fortsättningsutbildning inom entreprenadrätt samt utbildats i stadens beställningssystem. Även en del övriga delar av kontoret har genomgått utbildningen i beställningssystemet och andra delar kommer utbildas i systemet under hösten.

Upphandlingsprocessen är uppdaterad i kvalitetssystemet och upphandlingsstrategier som definierar mål, strategier och aktiviteter tas fram löpande i de väsentliga upphandlingar som genomförs.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året. Arbetet med att nå en ekonomi i balans pågår.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser







 Uppfylls delvis





#### Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att öka träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas. Exempelvis arbetar ekonomifunktionen vid kontoret sedan slutet av perioden på ett annat och mer fördjupat sätt för en ökad inblick och kunskap gällande investeringsprojektens prognoser. Även gällande prognosen för resultatbudgeten har arbetssättet setts över och utvecklats genom tätare avstämningar med enhetschefer.

För analys och sammanfattning av nämndens ekonomiska utfall för perioden hänvisas till avsnittet "Uppföljning av ekonomi".

Översynen med garagen pågår och fastighetsnämnden fattade i maj ett inriktningsbeslut om att inleda försäljningsprocessen för sju stycken anläggningar till Stockholms Stads Parkerings AB.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	91,5 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 2 2019
<b>Analys</b> Kontoret förutsätter att beslut fattade av KF som får negativa konsekvenser på kontorets prognos i form av transaktioner kommer att regleras under året.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	91,5 %			100 %		100 %	100 %	Tertial 2 2019
<b>Analys</b> Kontoret förutsätter att beslut fattade av KF som får negativa konsekvenser på kontorets prognos i form av transaktioner kommer att regleras under året.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB slutföra översynen av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkerings AB med inriktningen att dessa anläggningar förs över till bolaget.	2019-01-01	2019-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram en hyrespolicy gällande stadens inhyrningar av lokaler och lägenheter.	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

## Tryggad totalekonomi

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.
- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsportföljen har skett.
- Fler fastigheter bär sina kostnader och bidrar till kontorets intäktskrav (f.d. avkastningskrav)
- Utvecklade ekonomisk medvetenhet under byggnadens hela livscykel
- Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

### Analys

Under perioden har arbetet med målet tryggad totalekonomi fortsatt genom ett aktivt arbete med aktiviteter i syfte att nå målet.

Kontoret gick in i året med ett underskott i resultatbudgeten om 55,4 mnkr och för att hantera detta underskott arbetade kontoret intensivt med frågan under våren och sommaren. Arbetet med att ta fram en handlingsplan resulterade huvudsakligen i en omorganisation som syftar till att spara kostnader och arbeta effektivare samt ett slutfört arbete med projektprocess för att styra och riskhantera bättre i projekten.

Den nya organisationen, som gäller från 1 juni (avseende projektavdelningen 1 september), innebär i huvudsak att antalet avdelningar och antalet chefer minskar samt antalet projektledare minskas med anledning av de förändringar som skett inom investeringsportföljens sammansättning.

Förändringarna väntas bidra till stärkt styrning och budgethållning inom projektverksamheten samt en kostnadsbesparing totalt sett för kontoret. Denna åtgärd är en del av kontorets hantering av de krav som finns i budgeten för innevarande år. Totalt reduceras antalet tjänster med 16,5 st, främst projektledare, och på helårsbasis är effekten cirka 15 mnkr. Då projektledarnas tid redovisas i respektive investeringsprojekt är dock effekten på kontorets resultatbudget mycket liten.

I samband med ovan nämnda arbete har organisationen genomgått en delvis extern genomlysning avseende arbetssätt.




Kontoret befarar dock att en del av underskottet inte är möjligt att inarbeta under året och målet med en tryggad totalekonomi därmed inte kommer uppnås i sin helhet.

Under perioden har kontoret fortsatt översynen av fastighetsportföljen enligt plan med målsättning att på sikt renodla beståndet utifrån stadens behov. Som exempel kan nämnas Åva Gård där fastighetsnämnden beslutat att en försäljningsprocess ska inledas.

Kontoret fortsätter med att införa de nya IT-stöden för kontorets verksamhet, dels ett nytt fastighetssystem och dels ett nytt projektstödsverktyg. Det nya fastighetssystemet kommer försenas minst tre månader med anledning av förseningar inom stadens projekt GS-IT 2.0. (ny gemensam IT-service i staden).

Arbetet med vidareutveckling av arbetsprocesserna som gäller vid idrottsinvesteringar pågår tillsammans med idrottsförvaltningen. Processkartläggningen avser beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar.

Arbetet med att en översyn av nämndens hyresmodeller pågår tillsammans med stadsledningskontoret. Kontoret har tidigare överlämnat en nulägesbeskrivning av samtliga hyresmodeller som tillämpas. Målet med arbetet är att fastställa nya hyresmodeller som beaktar samtliga kostnader som kontoret har kopplat till respektive hyresobjektet. Modellerna behöver även beakta stadens överskottskrav på nämnden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsatt implementering och acceptanstestning av det nya fastighetssystemet	2019-01-01	2019-12-31	
 Genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll	2019-01-01	2019-12-31	
 Hitta hyresmodeller som medger en adekvat användning av fastigheter	2019-01-01	2019-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Införa projektstödsverktyget Antura	2019-01-01	2019-12-31	
 Se över nämndens hyresmodeller i samarbete med Kommunstyrelsen	2019-01-01	2019-12-31	
 Vid köp av bostadsrätter för pedagogiska ändamål är inriktningen att detta ska ske utifrån en i förväg bestämd kostnadsberäkningsmodell	2019-01-01	2019-12-31	
 Vidareutveckla den, tillsammans med idrottsnämnden, påbörjade processkartläggningen avseende beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar	2019-01-01	2019-12-31	
 Årligen begära om hyresjustering av sådana bostadslägenheter som andra nämnder hyr ut i andra hand och för vilka det saknas förhandlingsordning	2019-01-01	2019-12-31	








KF:s mål för verksamhetsområdet:









### 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna



 Uppfylls delvis

#### Analys

För att möta det stora underhållsbehovet som finns i befintliga anläggningar och efterfrågan av nya anläggningar har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen fått i uppdrag att utveckla strategier för att tillgodose framtida behov. Under perioden har det pågått diskussioner med externa aktörer om nybyggnation av framtida idrottsanläggningar. Ett inledande möte har skett tillsammans med berörda parter inom staden för att utreda alternativa finansieringsformer för idrottsanläggningar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	76	76	77	77		80	82	2019
<b>Analys</b> Under året kommer kontoret att ta fram dialogstöd för utveckling av medarbetarskap och ansvarstagande. Kontoret kommer även att genomföra kompetenshöjande insatser om feedback och coaching samt insatser inom förändringsledning och förändringskommunikation.								
  Andel elektroniska inköp	5 %			7 %	25 %	35 %	tas fram av nämnden	Tertial 2 2019
<b>Analys</b> Systemet har tagits i bruk från och med april men fullt ut först från juli. Kontoret bedömer därför att årsmål om 35 % inte kommer kunna nås och justering har därför skett till 25 %.								
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram				100 %		87 %	87%	2019

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Index Bra arbetsgivare	85			85		85	85	2019
   Sjukfrånvaro	3,7 %	3 %	4,6 %	3,6 %	3,9 %	3,9 %	tas fram av nämnd	Tertial 2 2019
   Sjukfrånvaro dag 1-14	2 %	1,2 %	1 %	1,1 %	1 %	1 %	tas fram av nämnd	Tertial 2 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden och fastighetsnämnden ska utforma en sponsringspolicy för att möjliggöra utökad sponsring av kommande och befintliga idrottsanläggningar.	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

## Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts
- Samordnad kommunikation av prioriteringsgrunderna
- Kontoret har, tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen, verkat för att fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer
- Simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med tex bostäder har prövats




### Analys

I takt med att löpande prognosjusteringar har skett, till exempel har detta inträffat i några av de stora projekten för idrottsinvesteringar, har kontoret aktivt arbetat med att prioritera in nya projekt som kan genomföras under året för att minska risken att inte utnyttja hela budgetramen.

Idrottsförvaltningen leder arbetet för att verka för att fler idrottsanläggningar byggs och drivs av fristående aktörer. Ett pilotprojekt pågår i Västertorp där kontoret deltar i en stöttande roll till idrottsförvaltningen.

I maj 2019 invigdes ny 11-spelsplan på Hjulsta BP, som tidigare varit grusplan med dålig belysning. Nu planen fått en rejäl upprustning med konstgräs, modern belysning, staket och stängsel, i likhet med Bredängs BP. Planen kommer bland annat vara till nöje och nytta för Hjulsta grundskola.

I juni 2019 invigdes en ny dansbana vid Rågsveds bollplan. Dansbanan är ett resultat av samarbete mellan Stockholms stad, Rågsveds IF och ”Tjejerna i Rågsved”.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Pröva ett utökat samarbete med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad	2019-01-01	2019-12-31	
 Tillsammans med exploateringsnämnden och idrottsnämnden verka för att fler idrottsanläggningar, som komplement till stadens anläggningar, byggs och drivs av fristående aktörer	2019-01-01	2019-12-31	
 Tillsammans med exploateringsnämnden pröva vilka simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med exempelvis bostäder	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

### Kvalitetssäkrad verksamhet

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Kontorets projektprocess är vidareutvecklad och implementerad och det interna samarbetet har stärkts
- Projektens prognossäkerhet inom beslutade medel har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering.
- Översyn och utveckling av kvalitetssystemet har genomförts
- Varumärket som uppdragsgivare har stärkts
- Upphandlingskompetensen inom kontoret har ökat.
- Utvecklad och implementerad upphandlingsprocess

### Analys

Kontoret har under årets första månader arbetat fram och beslutat om en utvecklad projektprocess för kontorets projektverksamhet. Fokus har varit på de delar som handlar om styrning, riskhantering och ekonomi. Det nya arbetssättet planerades ursprungligen att gälla från 1 juni. Men anledning av kontorets omorganisation som pågick under våren flyttades datumet fram till den 1 september.


Projektstödsverktyget Antura har byggts på med den utvecklade projektprocessen och pilotdrift pågår. Verktyget kommer under hösten att breddinföras och samtliga berörda medarbetare och chefer kommer att genomgå utbildningar i systemet.


Det löpande arbetet med att öka prognossäkerheten har fortsatt och sedan slutet av perioden arbetar ekonomifunktionen vid kontoret på ett annat och mer fördjupat sätt för en ökad inblick och kunskap gällande investeringsprojektens prognoser.

Arbetet med att se över och utveckla kvalitetssystemet och dess innehåll har startat under perioden och fortsätter under året enligt plan.

För att öka upphandlingskompetensen inom kontoret har projektavdelningens medarbetare genomgått en grund- och fortsättningsutbildning inom entreprenadrätt samt utbildats i stadens beställningssystem. Även en del övriga delar av kontoret har genomgått utbildningen i beställningssystemet och andra delar kommer utbildas i systemet under hösten.

Upphandlingsprocessen är uppdaterad i kvalitetssystemet och upphandlingsstrategier som definierar mål, strategier och aktiviteter tas fram löpande i de väsentliga upphandlingar som genomförs.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud				79 %		90 %		2019
<b>Analys</b> Kontoret har under årets två första tertial haft god måluppfyllelse. Under T3 finns dock en viss risk för sänkta nivåer då ett antal upphandlingar avseende konstgräs kommer genomföras där det i nuläget enbart finns två entreprenörer verksamma.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt med RFI-upplägg (Request For Information)	2018-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Kontoret arbetar löpande med RFI-upplägg där behov finns.			

Nämndmål:

### Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Intern samverkan har stärkts genom tydliggörande av roller och ansvar
- Medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av kontorets verksamhet har fördjupats
- Medarbetarnas samlade kompetens inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö har stärkts
- Medarbetarnas samlade kompetens kring byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsägaransvaret har stärkts.

### Analys

Kontoret fortsätter sitt arbete med plan för attraktiv arbetsgivare. Under perioden har arbetet med att förtydliga roller och ansvar påbörjats. Arbetet kommer att fortsätta under hösten med bland annat implementering av kompetensinventeringssystemet Koll.




Arbetet med resultaten från medarbetarenkäten fortsätter och på enhetsnivå har diskussioner förts kring resultatet och handlingsplaner har upprättats. Flera enheter har under perioden haft givande diskussioner om digital stress och balans mellan arbete och fritid och även det arbetet fortsätter för att skapa en bättre arbetsmiljö.

Utbildning i byggherrens arbetsmiljöansvar har ägt rum och kontinuerlig kompetensutveckling kommer att genomföras efter behov. Planering av utbildning kring fastighetsägaransvaret är påbörjad och under våren skedde utbildning i bland annat entreprenadjuridik. Ytterligare målgruppsanpassade utbildningar kommer att äga rum under hösten.



Inom ramen för utvecklingen av process för projektstyrning har roller och ansvar förtydligats. Förvaltare och andra berörda kommer under hösten att gå utbildning i projektägaransvaret. Utöver detta är utbildning i verktyget Antura för bland annat projektledare och förvaltare planerade till hösten.

Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och lågt antal med annan anställningsform än tillsvidare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Planera och genomföra målgruppsanpassade utbildningar inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, byggherrens arbetsmiljöansvar och fastighetsägaransvaret	2019-01-01	2019-12-31	
 Ta fram dialogstöd kring medarbetarskap och ansvarstagande.	2019-01-01	2019-12-31	
 Utveckla chefernas kompetens inom området förändringsledning	2019-01-01	2019-12-31	

## Uppföljning av ekonomi

### Uppföljning av driftbudget

#### Sammanfattning

Kontorets utmaningar för resultat- och investeringsbudgeten 2019 kvarstår enligt den beskrivning som kontoret uppgav i verksamhetsplanen 2019.

Prognosen i tertialrapport 2 (T2) visar ett underskott om 28,3 mnkr, förutsatt justering med 20,0 mnkr hänförligt till avyttring av delar av Slakthusområdet till Atrium Ljungberg och exploateringskontoret. Detta förutsätter beslut av kommunfullmäktige (KF) om justering av budget. Kontoret förutsätter vidare att beslut fattade av KF som får negativa konsekvenser på kontorets prognos i form av förgävesprojekteringskostnader kommer att regleras under året.

Kontoret har under året varit restriktiva när det gäller utförandet av åtgärder för planerat underhåll. Det har medfört att prognosen för avhjälpande underhåll samt planerat underhåll och akuta åtgärder har sänkts med 24,1 mnkr. Kontoret vill dock poängtera att effekten av uppskjutna investeringar och underhållsåtgärder riskerar bli ökade kostnader för avhjälpande underhåll och akuta åtgärder i senare prognoser.

Inom kontorets fastighetsbestånd finns ett uppdämt underhållsbehov vilket inte inryms inom tilldelad budget. Kontoret vill därför understryka att det inom prognosen för T2 saknas utrymme för oväntade händelser eller avvikelser i större utsträckning än ett normalår.

Nedan följer vidare analys av nämndens resultatbudget. För beskrivning av hur kontoret arbetar med kommunfullmäktiges inriktningsmål 3 hänvisas till ”*En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden*”.

<b>Fastighetsnämnden</b>	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>	<b>VP</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>Avvikelse</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019-08</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>	<b>T2 2019 vs. VP 2019</b>
Hyror	1 171,5	789,5	1 199,7	1 224,8	1 178,5	-21,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	59,4	25,6	36,2	36,4	35,6	-0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,9	30,5	49,9	50,1	40,4	-9,6
Arbeten åt utomstående	28,6	16,2	10,8	14,7	25,8	15,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	16,2	9,6	15,3	15,7	20,7	5,4
Övriga intäkter	63,4	34,3	57,0	62,0	61,5	4,5
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 391,1</b>	<b>905,6</b>	<b>1 368,9</b>	<b>1 403,8</b>	<b>1 362,5</b>	<b>-6,3</b>
Driftkostnader (drift)	-229,1	-145,4	-228,4	-231,2	-227,3	1,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-89,5	-46,4	-80,7	-78,0	-68,6	12,1
Avhjälpande underhåll	-48,8	-30,0	-44,8	-44,9	-44,3	0,5
Planerat underhåll	-27,9	-8,5	-48,1	-48,0	-24,6	23,6
Arbeten åt utomstående	-28,4	-24,9	-10,8	-14,6	-25,8	-15,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,7	-17,6	-13,5	-12,7	-19,9	-6,4
Förvaltningskostnader (OH)	-111,2	-67,9	-105,5	-106,8	-106,8	-1,2
Fastighetsskatt	-15,8	-11,4	-17,9	-18,1	-21,0	-3,0
Övriga kostnader	-48,8	-47,3	-33,6	-41,5	-45,5	-11,9
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-624,2</b>	<b>-399,3</b>	<b>-583,4</b>	<b>-595,8</b>	<b>-583,7</b>	<b>-0,3</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>766,9</b>	<b>506,3</b>	<b>785,5</b>	<b>808,0</b>	<b>778,8</b>	<b>-6,7</b>
Avskrivningar	-371,1	-254,1	-398,5	-404,5	-392,2	6,3
Räntekostnader	-138,2	-65,9	-108,6	-104,1	-101,1	7,5
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-509,3</b>	<b>-320,0</b>	<b>-507,1</b>	<b>-508,5</b>	<b>-493,3</b>	<b>13,8</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>257,7</b>	<b>186,3</b>	<b>278,4</b>	<b>299,4</b>	<b>285,5</b>	<b>7,1</b>
Överskottskrav	-256,5	0,0	-333,8	-333,8	-313,8	20,0
Underskott			55,4	34,4	28,3	-27,1
<b>Årets resultat</b>	<b>1,2</b>	<b>186,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**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

## Intäkter

Kontorets intäkter minskar med 6,3 mnkr i T2 jämförelse med budget 2019 och prognostiseras uppgå till 1 362,5 mnkr. Förändringen är hänförlig till flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs enligt följande.

### Transaktion Slakthusområdet

Under perioden har staden avyttrat delar av beståndet på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. Samtidigt skedde även en värdeöverföring av samtliga byggnader och fastigheter inom Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret. Dessa fastigheter ingår därefter i regleringsposten förvaltningsuppdrag. Prognosen för kontorets totala intäkter minskar till följd av transaktionen med 53,5 mnkr. Eventuellt överskott från förvaltningsuppdrag regleras mot exploateringskontoret.

### Hysesintäkter

Ny- och omförhandlade avtal ökar hyresintäkterna med 4,5 mnkr i jämförelse med budget. Exempel på fastigheter där intäkterna stiger är Hötorgshallen (Beridarebanan 10), del av

Tekniska nämndhuset (Klamparen 11) och Uppbådet 1.

Intäktsprognosen har ökat med 8,6 mnkr till följd av projekt. Merparten av beloppet består av årlig tilläggshyra om 14,4 mnkr för Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) motsvarande utgifter för flytt, tillfälliga lösningar med mera, enligt KF:s beslut, som inte var beaktad i budgeten. Intäktsprognosen har minskat med 3,8 mnkr under T2 till följd av försenat ombyggnadsprojekt av hotellbyggnaden vid Östermalmshallen (Riddaren 13). Kontoret vill upplysa om att förseningen kommer få effekt även på driftbudgeten 2020.

Intäkterna för Stadsmuseet (Stadsgården 1) har minskat totalt med 3,2 mnkr jämfört med budget. Av totalbeloppet härrör 2,2 mnkr till ny överenskommelse med kulturförvaltningen då hyresgästen inte kommer erlægga hyra från inflyttningsdatum. Resterande sänkning om 1,0 mnkr är hänförligt till försenad driftstart för restauranghyresgäst. Beloppet inkluderar justering av både hyres- och mediaintäkter. Lokalerna behöver genomgå ytterligare anpassning för att tillgodose nuvarande hyresgästs behov, något som i nuläget utreds. Kontoret avser att återkomma i senare prognoser. Förseningen kan komma att påverka budgeten 2020.

Hyresintäkter från idrottsfastigheterna ökar netto med 3,3 mnkr. Förändringen under perioden är främst hänförligt till lägre kostnader för planerat underhåll. Under årets första period ökade kapitalkostnaderna samtidigt som vissa driftkostnader ökade.

Posten övriga intäkter ökar med 4,5 mnkr i jämförelse med budget. Under ökar ersättning för försäljningsomkostnader med 2,1 mnkr. Förändringen jämfört med T1 är främst hänförlig till ökad försäkringsersättning om 1,3 mnkr och minskad ersättning för skadestånd och vite om 0,4 mnkr. Nettoförändringen inom posten under perioden är hänförlig till prognosjusteringar för poster inom övriga intäkter i samband med försäljningar inom Slakthusområdet.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 20,7 mnkr vilket är en ökning med 5,4 mnkr mot budget. Förändringen inom posten beror främst på tillkommande förvaltningsuppdrag i samband med värdeöverföring av samtliga fastigheter och byggnader på Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret under perioden. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med budgeten uppgår till 15,0 mnkr och består främst av olika rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

### **Kostnader**

Kostnaderna prognostiseras uppgå till 583,7 mnkr vilket är en ökning med 0,3 mnkr jämfört med budget.

Sedan ett antal år har kontoret haft effektiviseringskrav på sig som endast delvis kunnat mötas och tillsammans med nya besparingskrav gick kontoret in i 2019 med ett underskott om totalt 55,4 mnkr i budgeten. Detta har sedan minskat med 27,1 mnkr under perioden (se rad ”underskott” i tabellen) och uppgår till 28,3 mnkr, förutsatt att KF beslutar om justering av kontorets budget om 20,0 mnkr avseende transaktion Slakthusområdet. Nedan följer beskrivning av väsentliga förändringar.

### *Transaktion Slakthusområdet*

Under perioden har staden avyttrat delar av beståndet på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. Samtidigt skedde även en värdeöverföring av samtliga byggnader och fastigheter inom Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret. Dessa fastigheter ingår därefter i regleringsposten förvaltningsuppdrag. Prognosen för kontorets totala kostnader minskar till följd av transaktionen med 22,4 mnkr. Eventuellt överskott från förvaltningsuppdrag regleras mot exploateringskontoret.

### *Driftskostnad*

Prognosen för driftskostnader minskar netto med 1,1 mnkr jämfört med budget. Justeringen är delvis hänförlig till avyttring av fastigheter inom Slakthusområdet som beskrivits enligt ovan. Kontoret har samtidigt under året haft ökade kostnader för snöröjning, städning, fastighetsskötsel och bevakning. Kontoret vill åter upplysa, i likhet med verksamhetsplanen, att budgeten är baserad på ett uppskattat normalår och det finns inte utrymme för oförutsedda händelser och merkostnader.

### *Underhållskostnader*

Med det ekonomiskt ansträngda läget som bakgrund har kontoret under året haft en strikt prioritering när det gäller utförandet av åtgärder för planerat underhåll. Den restriktiva hållningen har medfört att prognosen för avhjälpande underhåll samt planerat underhåll och akut åtgärd har sänkts med 24,1 mnkr i T2. Kontoret vill dock poängtera att effekten av uppskjutna investeringar och underhållsåtgärder riskerar bli ökade kostnader för avhjälpande underhåll och akuta åtgärder i senare prognoser. Detta med hänsyn till att en stor del av kontorets byggnader är eller börjar närma sig en tidpunkt där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd.

### *Administration*

Prognosen för kostnader för administration är oförändrad sedan T1 och uppgår totalt till 106,8 mnkr, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH. Ökningen om 1,2 mnkr jämfört med budget bestod främst av ytterligare kostnader för servicedesk, arbetsplatssystem och applikationsserverdrift i samband med tidsförskjutningar av GSIT 2.0 (ny gemensam IT-service för Stockholm Stad). Vid tidpunkt för rapportering är inte slutkostnaden för övergången till Tieto känd vilket kan medföra ytterligare avvikelser i kommande prognoser.

Under årets andra tertial har kontoret genomfört första steget av två i omorganiseringen. Steg två avseende projektavdelningen gäller från 1 september vilket gör att den slutgiltiga effekten på prognosen 2019 inte går att fastställa vid tidpunkt för rapporteringen. Kontoret avser därför att återkomma i senare prognos med eventuell justering avseende förvaltningskostnader.

En följd av att flertalet projekt har stoppats under året samt att bemanningen minskar inom projektavdelningen är även att mindre administrationskostnader än budgeterat kan komma att fördelas ut under året. Kontoret återkommer i kommande prognoser.

### *Övrigt*

Under sommaren har nya beslut om fastighetstaxering erhållits avseende AFT2019, som innebär omtaxering av hyreshus, industri samt specialfastigheter, vilket medför att merparten av kontorets fastigheter har omtaxerats. Det har medfört att kontorets kostnadsprognos för fastighetsskatt har ökat med 3,0 mnkr. Kontoret avser att återkomma i senare prognoser med

justeringar till följd av retroaktiv avisering och kompensation för avyttrade fastigheter.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag uppgår till 19,9 mnkr, en ökning mot budget med 6,4 mnkr. Förändringen inom posten beror främst på tillkommande förvaltningsuppdrag i samband med värdeöverföring av fastigheter från kontoret till exploateringskontoret under perioden. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Förvaltningsuppdragen står även för merparten av posten ”arbeten åt utomstående”, vilka också är resultatneutrala för kontoret. Förändringen i jämförelse med budget uppgår till 15,0 mnkr och består främst av diverse rivningsarbeten åt exploateringskontoret.

Posten övriga kostnader har ökat med 11,9 mnkr i jämförelse med budget. Avvikelsen beror bland annat på ökade kostnader för befarade kundförluster om 2,2 mnkr, ökade försäljningsomkostnader om 2,1 mnkr samt ökade kostnader för skadeståndsanspråk med 2,9 mnkr. I övrigt ser kontoret även en viss ökning av arvoden för diverse konsulter, mäklare och juridisk rådgivning.

### **Försäljningsomkostnader**

Försäljningsomkostnaderna för 2019 uppgår till 7,7 mnkr i prognosen, vilket är en ökning med 2,1 mnkr. Ökningen beror på att kontoret arbetar med något flertal försäljningar än inkluderat i budgeten.

### **Övrigt**

#### *Förgävesprojektering*

##### Stadsbiblioteket

De ursprungliga planerna på en omfattande ombyggnation av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har förändrats och en annan inriktning har beslutats av nämnden, innebärande att nedlagda kostnader om 57,1 mnkr är att betrakta som förgävesprojektering. Kontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma dessa kostnader inom nämndens resultatbudget.

##### Stockholms Livsmedelscentrum

Under hösten 2018 skrevs en avsiktsförklaring mellan Staden och Atrium Ljungberg, gällande försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar m.m. inom Slakthusområdet, och i maj 2019 fattade kommunfullmäktige beslut att godkänna avtalen.

Tillträdet i juni i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen innebär att stadens projekt för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda kan avslutas och därmed har kontoret avslutat projektet. Den totala utgiften för projektet uppgår till 77,1 mnkr. Det som är upparbetat inom projektet kommer medföra förgävesprojekteringskostnader som kommer att belasta nämndens resultat för 2019. Kontoret ser inga möjligheter att kunna inrymma dessa kostnader inom nämndens resultatbudget, men konstaterar att detta ändå är en mycket bra affär för staden totalt sett.

#### *Kapitalkostnader*

Räntekostnaderna minskar med 7,5 mnkr jämfört med budget 2019. Avskrivningarna minskar med 6,3 mnkr jämfört med budget. Förändringarna är främst hänförliga till avyttringarna inom Slakthusområdet vilket minskar prognosen totalt med 11,1 mnkr. Prognosen påverkas även av omprioriteringar inom investeringsportföljen.

## Investeringar

### *Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2019*

Prognosen för investeringsutgifterna år 2019 uppgår netto till 2 545,5 mnkr, vilket är 213,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget om 2 758,9 mnkr.

Kommunfullmäktiges budget för 2019 reviderades inledningsvis i samband med ”Avstämning av mål och budget för år 2019”. Nämnden fick en utökad budget med 10 mnkr för projekt Kärrtorps IP samt 11,8 mnkr i beviljade klimatinvesteringsmedel. Kontoret gavs också möjlighet att omprioritera 100 mnkr till den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar från övriga investeringsramar, 72 mnkr från förvärv bostadsrätter och 28 mnkr från den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

I samband med verksamhetsberättelsen för 2018 begärde kontoret, samt fick beviljat, klimatinvesteringsmedel om 9,8 mnkr samt medel för trygghetsinvesteringar om 6,0 mnkr.

I kommunstyrelsens fastställande av tertialrapport 1 fick kontoret medgivande om att få omprioritera 13 mnkr från den utökade investeringsplanen (förvärv bostadsrätter) till den långsiktiga investeringsplanen för fastighetsnämndens verksamhet för genomförande av projekt i bergrummet under Johannes Brandstation och Skarpnäcks gård. Kontoret fick beviljat 1 mnkr i klimatinvesteringsmedel för åtgärder mot skyfall och utfasning av oljepannor samt 0,3 mnkr i medel för trygghetsskapande åtgärder i form av ett belysningskoncept i Akalla By.

Kontorets prognoser för de långsiktiga investeringsplanerna ligger i linje med kommunfullmäktiges reviderade budget.

Avvikelser finns i de utökade planerna för både idrottsfastigheter och kontorets övriga fastigheter. I den långsiktiga investeringsplanen för fastighetsnämnden ligger prognoshöjningen 2019 med 32 mnkr till följd av förändring i etappindelning i projekt Tekniska Nämndhuset kvar sedan tertialrapport 1 förutom de sänkningar av prognoser som gjorts tidigare.

I den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar har nedjusteringar av prognoser gjorts för såväl klimatinvesteringar, Vårbergs Multihall och ersättningsinvesteringar med sammanlagt 24,6 mnkr jämfört med tidigare rapportering.

Kontoret vill även upplysa om att behov av ytterligare omprioriteringar av medel mellan de olika ramarna kan komma att fordras under resterande del av året.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut			Avvikelse	
	KF-budget 2019	KS/KF 2019	Prognos 2019	Aktuell buget vs Prognos	
<b>Fastighetsnämnden</b>					
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	733,0	733,0	-	0,0
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	1 089,8	901,0	-	188,8
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	300,0	215,0	173,0	-	42,0
varav Stockholms Livsmedelscentrum	100,0	100,0	0,5	-	99,5
varav Stadsbiblioteket	50,0	50,0	8,0	-	42,0
varav Kulturhuset	520,0	520,0	482,0	-	38,0
varav nytt Tekniskt nämndhus	200,0	200,0	232,8	-	32,8
varav Klimatinvestering		4,5	4,5	-	-
varav Medel för trygghetsskapande åtgärder		0,3	0,3	-	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	870,0	870,0	-	0,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	66,1	41,5	-	24,6
varav Medel för trygghetsskapande åtgärder		6,0	2,2	-	3,8
varav Klimatinvesteringar		18,1	11,5	-	6,6
varav Vårbergs IP, multihall	30,0	16,0	6,5	-	9,5
varav Kärrtorps IP tält		10,0	10,0	-	-
varav Ersättningsinvesteringar	30,0	16,0	11,1	-	4,9
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>2 720,0</b>	<b>2 758,9</b>	<b>2 545,5</b>	<b>-</b>	<b>213,4</b>

### Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Prognosen 2019 för de investeringar som avser kontorets egen verksamhet summerar totalt till 1 634 mnkr vilket är 188,8 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget.

#### Långsiktig investeringsplan

Kontoret har tilldelats 733,0 mnkr i kommunfullmäktiges budget, inklusive i tertiäl 1 beslutad budgetjustering om 13,0 mnkr från den utökade planen till den långsiktiga för genomförandet av projekten i bergrummet under Johannes brandstation samt Skarpnäcks gård.

Prognosen för tre större projekt kommer att ta i anspråk den största delen av investeringsutrymmet för året; Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs. Det finns utöver dessa ett fåtal projekt som kontoret bedömer som nödvändiga att genomföra under året. Det avser projekt som håller på att avslutas eller som av andra skäl bedöms särskilt angelägna att genomföra. Några av dessa projekt är Druvmusten, Stadsmuseet, fasadarbeten på Tekniska nämndhuset och åtgärder inom Dohlströmska längan, Midsommarkransens skola samt efter att omprioritering av budgetmedel mellan ramarna medgivits bergrummet under Johannes brandstation och Skarpnäcks gård.

En stor del av de övriga angelägna projekt har kontoret tvingats skjuta framåt i tiden vilket har beskrivits vid tidigare rapporteringstillfällen. Den hårda prioriteringen innebär också att i stort sett samtliga planerade underhållsåtgärder inte kommer att kunna genomföras under året.

Projektet för Östermalmshallen har aviserat tidsförsening gällande färdigställande av hotellet. Förseningen härleds till att vid rivning av ett bjälklag visade sig en grundmur vara i så dåligt skick att grundmuren måste förstärkas och att det nya bjälklaget måste omkonstrueras och hissar i anslutning till lokalerna inte kan färdigställas inom tidplan. Åtgärderna innebär en bedömd försening på 3 till 5 månader, omfattningen är under utredning i samråd med sakkunniga och produktionspersonal. Detta medför att prognosen för 2019 justeras ned med

45 mnkr som följaktligen belastar 2020 års prognos och försenar genomförandet vilket leder till påverkan även på resultatbudget 2020.

Av kommunstyrelsens beslut tertialrapport 1 framgår att kontoret uppmanas fortsätta sänka utgifterna i projekt Östermalmshallen. Kontoret utreder för närvarande ett antal vägval som förhoppningsvis kommer ge en positiv effekt för projektet utifrån ett stadenperspektiv, men bedöms inte ge någon påverkan på nämndens projektutgifter.

Projekt Medborgarhusets årsprognos för 2019 ligger i linje med vad som tidigare rapporterats. Däremot aviserar projektet ökad total slutkostnadsprognos som uppskattas hamna i intervallet 0 till 100 mnkr, en utgiftsökning som kommer att belasta 2020 års prognos.

Prognosen för den långsiktiga investeringsplanen har i jämförelse med tertialrapport 1 minskat, men med endast ett tertial kvar av 2019 kan kontoret konstatera att överbudgeteringen fortfarande kvarstår på en hög nivå.

Prognosutvecklingen under resterande månader följs noga men kontoret aviserar redan nu om eventuellt ytterligare behov av omprioriteringar av medel från de övriga investeringsplanerna.

Totalprognosen för den långsiktiga investeringsplanen år 2020 förväntas belastas med inträffade händelser inom flera av de större projekten under 2019. Dessutom finns behov av att genomföra ett antal projekt som skjutits fram i tiden för att dessa inte varit möjliga att prioritera in i årets investeringsplan.

#### *Utökad investeringsplan*

För den utökade planen för de fastigheter som avser kontorets egen verksamhet uppgår den justerade budgeten till totalt 1 089,8 mnkr för året. Prognosen för den utökade planen uppgår till 901 mnkr, 188,8 mnkr lägre än reviderad budget.

Avseende projekt Tekniska nämndhuset har kontoret utarbetat ett förslag till förändrad etappindelning, vilket innebär prognoshöjning för 2019. Årsprognosen uppgår nu till 232 mnkr jämfört med budgeterade 200 mnkr. Kontoret föreslog i tertialrapport 1 att 32 mnkr skulle omprioriteras från förvärv bostadsrätter till ombyggnationen av Tekniska Nämndhuset för att täcka prognoshöjningen. Båda projekten återfinns inom den utökade planen.

Nämnden har fattat ett nytt beslut avseende Stadsbiblioteket under året och enligt de nya planerna är prognosen för året 8,0 mnkr. Kontoret konstaterar att en förutsättning för projektet är att kontoret kan ta budgetutrymmen för det tidigare projektet i den utökade planen i anspråk.

Prognosen för projekt Kulturhuset kvarstår på 482 mnkr jämfört med budgeterade 520 mnkr 2019. Prognosen för den utökade investeringsplanen för år 2020 kommer påverkas av att projekt Kulturhusets totala prognos sänks med 30 mnkr beroende på mindre behov av hyresgäst Anpassningar.

Årsprognosen för förvärv bostadsrätter uppgår till 173 mnkr, i enlighet med tidigare rapportering.

#### *Klimatinvesteringsmedel*

Till kontoret tilldelade klimatinvesteringsmedel för investeringar avseende kontorets verksamhet 2019 är till största delen hänförliga Östermalmshallen med en budget på 4 mnkr som ingår i renoveringsprojektet med centralkyla. Övriga tilldelade medel avser utfasning av



oljepannor i projekt gällande Blaiseholmen, Bällstaskolan, Hägerstalund, Spånga Folkan och Ågesta övningsanläggning med mål att nå ett fossilfritt bestånd under 2020. Kontoret har inga avvikelser att rapportera.

#### *Medel för trygghetskapande åtgärder*

Trygghetsmedel på 0,3 mnkr tilldelades projekt inom Akalla By i tertialrapport 1 avseende förbättrande belysningsåtgärder i området utifrån ett samarbete med Trafikkontoret där ett belysningskoncept arbetats fram. Kontoret bedömer att projektet fullföljs under 2019.

#### **Investeringar avseende idrottsfastigheter**

De fastigheter som avser idrottsverksamhet har i kommunfullmäktiges reviderade budget tilldelats 936,1 mnkr för år 2019.

#### *Långsiktig investeringsplan idrottsfastigheter*

Prognosen för den långsiktiga investeringsplanen uppgår till 870 mnkr, vilket är i nivå med den justerade budgeten.

Inom den långsiktiga planen inryms ett flertal större prioriterade projekt. För Järvafältets utomhusbad har årsprognosen 2019 sänkts med 28,5 mnkr till 150 mnkr då projektet börjar närma sig slutförande. Prognosen för år 2020 är även den sänkt och sänkningarna tillsammans gör att totalprognosen för badet nu väntas bli 250 mnkr jämfört med genomförandebeslut och prognos i VP på 310 mnkr.

Projektet för idrottsytorna i Medborgarhuset löper på och prognosen för 2019 ligger oförändrad om 202 mnkr. Däremot kommer prognosen för 2020 att höjas som även innebär en höjning av totalprognosen för projektet. Höjningen av prognosen återfinns även på de ytor som berör fastighetsnämndens verksamhet, se tidigare avsnitt.

Prognosen för idrottshallen på Västberga IP har ökat med 9 mnkr jämfört med VP och ligger i tertialrapport 2 på 48 mnkr för året. Totalprognosen bedöms öka med ca 1-2 mnkr på grund av tilläggsarbeten. I samband med genomförande av projektet har också klimatinvestering gjorts i form av en solcellsanläggning, vilket finansieras med stadens klimatinvesteringsmedel.

För projekt ombyggnad vattenreningsanläggningen i Högdalens sim- och idrottshall har prognosen för 2019 sänkts från 50 mnkr till 45 mnkr år 2019 som rapporterats i tertial 1. Istället försöker kontoret utföra andra brådskande projekt utöver simhallsdelen under året. För huvudprojektet har den sänkta prognosen 2019 förskjutits till 2020 så att totalprognosen är oförändrad.

Kämpetorpshallen har för 2019 fått en sänkt prognos, från 76 mnkr i VP till 70 mnkr. Eftersom projektet närmar sig slutförande har en del risker kunnat avstyras samt att man har ändrat metod för markarbeten för fotbollsplanen. Idrottsförvaltningen förväntas enligt plan få tillträde till hallen den 1 oktober 2019.

Några större projekt har färdigställts under året. Exempelvis invigdes Mälarhöjdens gymnastikhall den 31 augusti. Projektet slutfördes med oförändrad prognos på 20 mnkr för 2019 och totalprognos på 79 mnkr vilken är något lägre än den tidigare rapporterade totalprognosen.

Hjorthagshallen är överlämnad till idrottsförvaltningen och invigdes i augusti. Prognosen för 2019 är i nuläget 13 mnkr vilket är något högre än i VP då några utestående frågor kvarstår

kring ändrings- och tillägsarbeten. Prognoshöjningen från 2019 slår även igenom i totalprognosen med samma belopp och bedöms nu vara 116 mnkr.

Förutom dessa hallar har dansbanan med tillhörande studsatta färdigställts och invigts på Rågsveds IP i juni. Bredängs BP och Hjulsta BP har även fått nya konstgräsplaner innan sommaren.

I takt med att prognosjusteringar har skett i några av de stora projekten som ingår i den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar har kontoret aktivt arbetat med att prioritera in nya projekt som kan genomföras under året för att minska risken att hela budgetramen inte utnyttjas. Kontoret har under de senaste månaderna kunnat prioritera in en mängd, i många fall mindre men viktiga, åtgärder som kommer att upprätthålla idrottsanläggningarnas funktion och skick.

#### *Utökad investeringsplan idrottsfastigheter*

I den utökade planen för idrottsfastigheter har kontoret tilldelats en budget om totalt 66,1 mnkr och prognosen för året ligger på 41,5 mnkr.

Av dessa är 10 mnkr en utökad budget för en tärtlösning ispisten på Kärrtorps IP, vilken temporärt ska ersätta den tidigare rivna Zinkensdamms ishall.

Prognosen för multihallen på Vårbergs IP uppgick i VP till 16 mnkr, men är nu sänkt till 6,5 mnkr för året då produktionen blivit framflyttad till följd av fördröjd upphandling.

#### *Ersättningsinvesteringar*

För ersättningsinvesteringar uppgår årsprognosen till 11,1 mnkr jämfört med 16 mnkr i VP. Ersättningsinvesteringarna utgörs av flytt av bollplan på Johannedals BP, flytt av konstgräs och servicebyggnad på Hammarbyhöjdens IP, utredning avseende exploatering av idrottsmark på Enskede IP, Gubbängsfältet sportfält, Kristinebergs IP förändringar p.g.a. ny detaljplan, Stadshagen 7 + 11-spelsplan samt 11-spelsplan & WC i Fredhäll.

#### *Klimatinvesteringsmedel*

Kontoret konstaterar att prognosen för beviljade klimatmedel för 2019 har sänkts till 15,9 från 22,7 mnkr. En del av projekten har rapporterat förseningar vilket innebär att kontoret efterfrågar möjlighet att få ombudgetera dessa outnyttjade klimatmedel till år 2020 för färdigställandet av projekten.

#### *Medel för trygghetsskapande åtgärder*

Prognosen för trygghetsskapande medel uppgår till 2,2 mnkr för året jämfört med de 6,0 mnkr i beviljade medel som kontoret erhållit.

Kontoret vill upplysa om att projekt Mötesplats Rågsved (Bäverdalens BP) som fått beviljade medel för trygghetsskapande åtgärder ej kommer att utföras i år. Projektet blev kraftigt försenat efter att upphandlingen överklagades. I och med förseningen kommer kontoret behöva betala tillbaka medel som tillhandahållits från Boverket och därmed kan projektet inte slutföras under året. Möjligheten att prioritera in projektet under 2020 kommer att utredas i samband med framtagande av verksamhetsplan för 2020.

## Försäljningar av anläggningstillgångar

### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

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 öppna marknaden.

Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en majoritet av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid vilket i vissa fall kan innebära flera år.

Under 2019 planerar kontoret att avsluta ett antal försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 178 mnkr med en reavinster om cirka 164 mnkr. Reavinsten vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar, försäljningsomkostnader.

Risk för avvikelser finns i form av svårigheter att bedöma tidsåtgång för försäljningsprocesserna bland annat på grund av utdragna lantmäteriförrättningsprocesser, hembudsförfaranden och andra externa processer som är svåra att påverka för kontoret.

Under hösten 2018 skrevs en avsiktsförklaring mellan staden och Atrium Ljungberg, gällande försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar m.m. inom Slakthusområdet.

I maj 2019 fattade kommunfullmäktige beslut om att godkänna aktieöverlåtelseavtal gällande försäljning av byggnader, upplåtelse av tomträtter och markanvisningar inom Slakthusområdet i Söderstaden med mera. Kontoret har per den 1 juni värdeöverfört samtliga byggnader till exploateringskontoret och den 11 juni tillträdde Atrium Ljungberg som ny fastighetsägare för de byggnader som ingår i transaktionen. För de byggnader som inte ingick i transaktionen har kontoret fortsatt ett förvaltningsuppdrag för på uppdrag av exploateringskontoret.

### *Förvärv av anläggningstillgångar*

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett femtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret har under första kvartalet 2019 tillträtt två förskolor i Hagastaden - Luna och två LSS-boenden Sättra torg och Hagastaden brf Utveckla. Under fjärde kvartalet kommer ytterligare en förskola att tillträdas, Skattkistan/ Sandaletten i Älvsjö. Den totala kostnaden för dessa bostadsrätter beräknas uppgå till cirka 173 mnkr.

I VP 2019 redovisade kontoret att totala utgifter för bostadsrätter skulle uppgå till 231 mnkr under 2019. Anledningen till de minskade utgifterna beror på att tillträdet i projekt LSS i Brf Agnes i Fruängen är försenat och kommer tillträdas 2020, vidare är även projekt LSS Islandstorget försenat, med tillträde år 2022. Förseningarna beror på marknadsläget och svårigheter för byggherrarna att få objekt sålda.

## Budgetjusteringar

Kontoret begär följande budgetjusteringar:

### Storkyrkobadet

Kontoret begär i samband med tertialrapport 2 kompensation avseende anläggning Storkyrkobadet för perioden 1 januari - 15 juli om 0,3 mnkr.

## Medel för lokaländamål

### Analys av balansräkning

#### Försäljningar

##### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

Kontoret har under 2019 genomfört en försäljning som avser fastigheten Stiftelsen 1.

#### Värdeöverföringar

##### *Utrangering av anläggningstillgångar*

Under perioden har staden avyttrat delar av bestånden på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. Samtidigt skedde en värdeöverföring av samtliga byggnader och fastigheter inom slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret till ett värde om 621 mnkr.

##### *Utrangering av maskiner*

Maskiner har värdeöverförts tillhörande Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret till ett totalt värde av 40 mnkr.

#### Investering i anläggningstillgångar

##### *Investeringar – ökat anläggningstillgångar vid förvärv*

Kontoret har inte förvärvat några bostadsrätter t.o.m. det andra tertialet 2019.

##### *Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgångar vid förvärv*

Under 2019 har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 248 mnkr där Observatorielundensskola (Spelbomskan 13) är ett av de större projekten.

#### Investering i inventarietillgångar

##### *Förvärv av inventarie- och maskintillgångar*

Inventarier har anskaffats till ett värde om 0,3 mnkr t.o.m. det andra tertialet 2019.

## Övrigt

### Kvalitetsarbete

Kontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Kontoret kommer under 2019 recertifieras och har en extern revision inplanerad till oktober. Genom de IT-projekt som bedrivs och den nya projektmodell som kontoret

implementerar under hösten finns ett starkt fokus på verksamhetens processer och arbetsätt. Detta är naturligtvis positivt för kvalitetsarbetet och föranleder en större omarbetning av hur processerna presenteras i kvalitetssystemet Qualiware.

Under perioden har kontorets kvalitets- och hållbarhetsutvecklare bytt från Utvecklingsavdelningen till Administrativa avdelningen. Med detta stärks kopplingen mellan måluppföljningen och kvalitetsledningen.

Inom perioden har kontoret deltagit i stadsövergripande innovationsgrupper och råd samt drivit frågor inom sin interna innovationsgrupp. Bland annat pågår samarbete med Idrottsförvaltningen kring upphandlingar av konstgräsplaner och vattenrening där innovativ produktutveckling föreligger.

## Övrigt

### Uppföljning av intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2019 nämndens plan för intern kontroll 2019. Arbetet med den interna kontrollen har inför rapporteringen till tertial två följts upp med ansvariga för respektive kontroll och kontoret har inga väsentliga avvikelser att rapportera. Implementeringen av rutinen för projektprocessen har fördröjts till hösten 2019. Riskhanteringen kopplat till omorganisationen har hanterats utanför 2019 års risk- och väsentlighetsanalys samt internkontrollplan.

Inom de riskområden som angivits i stadens anvisningar kan nämnas att kontoret arbetar mot oegentligheter genom bl.a. information på introduktionsutbildningar. Inom kontroll av följsamhet av ingångna avtal görs t.ex. löpande avstämningar av volymfördelning och inom IT-säkerhet görs bl.a. uppföljning av användarkonton.

### Ny rutin för fakturering idrottsförvaltningen

I det pågående arbetet med genomlysning av idrottshyresmodellen, som görs i samarbete med idrottsförvaltningen och SLK, har bland annat framkommit behov av att förenkla rutinen för fakturering av hyra mellan kontoret och idrottsförvaltningen. Förenklingen skulle innebära att en samlingsfaktura för samtliga anläggningar upprättas med tillhörande fakturaspecifikation där hyra per anläggning framgår, istället för en avi per anläggning som rutinen är idag. Förändringen skulle innebära en besparing av tid och resurser på båda förvaltningarna.

Förvaltningarna ämnar att från verksamhetsplanen 2020 tillämpa denna nya rutin.

## Slut

**Bilagor**

- Bilaga 1 Investnetto 2019 T2*
- Bilaga 2 Kommentarer stora projekt T2*
- Bilaga 4.2a - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen*
- Bilaga 4.2b - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta*
- Bilaga 4.2c - TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Akalla By*
- Bilaga 5.1a - KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet äventyrsbad*
- Bilaga 5.1b - KLIMAT Uppföljning Högdalen SoI Solcellspanel*
- Bilaga 5.1c - KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*
- Bilaga 5.1d - KLIMAT Uppföljning Anpassning byggnader skyfall*
- Bilaga 5.1e - KLIMAT Uppföljning utfasning av oljepannor*
- Bilaga 5.1f - KLIMAT Uppföljning Farsta IP*
- Bilaga 5.1g - KLIMAT Uppföljning Östermalmshallen*
- Bilaga 5.1h - KLIMAT Uppföljning Eriksdalshallen LED belys*
- Bilaga 5.1i - KLIMAT Ebadet belys entré korridorer*
- Bilaga 5.1j - KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*
- Bilaga 5.1k - KLIMAT Uppföljning Spånga IP*
- Bilaga 5.1l - KLIMAT Uppföljning Västberga solcell*
- Bilaga 5.1m - KLIMAT Uppföljning Mälarhöjden solcell*
- Bilaga 5.2a - KLIMAT Slutrapport juli 2019 Husby bollplan*
- Bilaga 5.2b - KLIMAT Slutrapport takbelysning Eriksdalsbadet badet*